

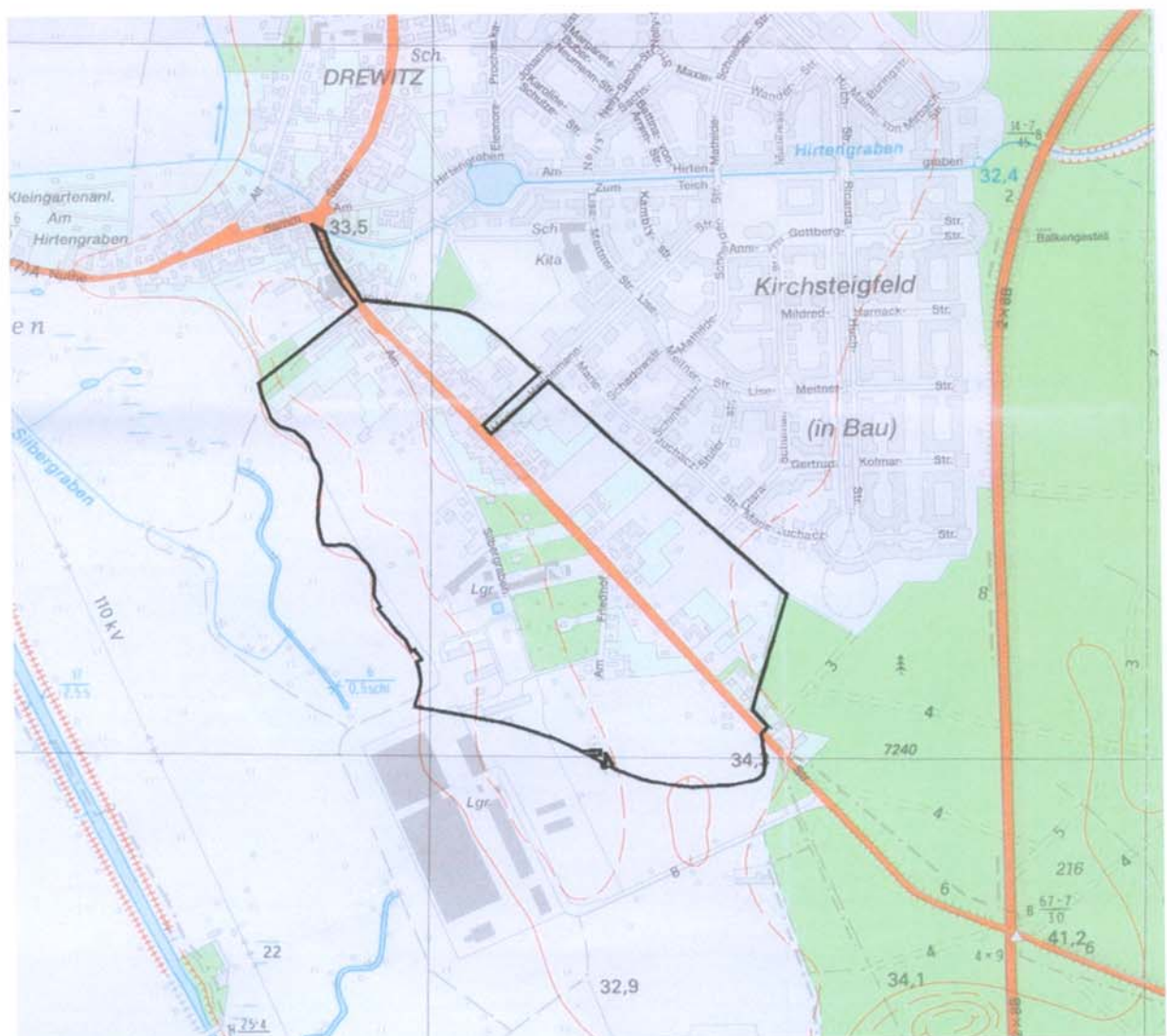
ANLAGE 2

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 51-1 "AM SILBERGRABEN" SOWIE ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES POTSDAM

BEGRÜNDUNG

SATZUNG / 01. OKTOBER 2004



Quelle: Topographische Stadtkarte M 1 : 10 000, Potsdam Blatt 2, Landesvermessungsamt Brandenburg, 2. Auflage 1996

Erstellung des Bebauungsplanentwurfes

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekten

Erstellung des Fachplanes zur Grünordnung

Prof. Dr. Volker Rudolph
ÖKOB - Beratung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsgegenstand	4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2 Plangebiet	4
1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	5
1.2.4 Erschließung	6
1.2.5 Altlasten	7
1.2.6 Kampfmittelbelastung	8
1.2.7 Immissionen	8
1.3 Planerische Ausgangssituation	9
2 Planinhalt	15
2.1 Ziele der Planung	15
2.2 Wesentlicher Planinhalt	15
2.3 Begründung der Festsetzungen	17
2.4 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung	35
2.4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	35
2.4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	35
2.4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	41
2.4.4 Vereinfachte Änderung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB	42
2.4.5 Redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanentwurfes	43
2.4.6 Ergänzung des Flächennutzungsplanes	44
2.4.7 2. Bebauungsplanentwurf	44
2.4.8 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes	54
2.4.9 Redaktionelle Änderungen des 2. Bebauungsplanentwurfes	55
2.4.10 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	55
3 Auswirkungen des Bebauungsplanes	62
3.1 Städtebauliche Auswirkungen	62
3.2 Verkehrliche Auswirkungen	62
3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	63
3.4 Soziale Auswirkungen	64
3.5 Auswirkungen auf die Umwelt	64
3.6 Auswirkungen auf die Bodenordnung	64
3.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	64
4 Verfahren	67
5 Rechtsgrundlagen	69
Bebauungsplan (Satzung)	
Teil A Planzeichnung	
Teil B Textliche Festsetzungen	

Grünordnungsplan (auszugsweise)

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die minder- und fehlgenutzten Außen- und Innenbereichsflächen zwischen den Siedlungsbereichen des Dorfes Drewitz und dem Neubaugebiet Kirchsteigfeld sowie der Bereich zwischen Trebbiner Straße und Nuthewiesen sollen im Rahmen des Entwicklungszieles zur Deckung des Wohn- (Einfamilienhausbebauung) und Arbeitsstättenbedarfes (Handwerkerhöfe, produzierendes und Dienstleistungsgewerbe) einer Bebauung zugeführt werden, welche nach § 34 des Baugesetzbuches nicht gegeben ist.

Des weiteren ist durch die Bebauung des Kirchsteigfeldes ein Entwicklungsdruck entstanden, der durch eine städtebauliche Planung aufgefangen werden muss.

Die vorzunehmende verbindliche Bauleitplanung dient der Herstellung von Baurecht zur flächenmäßigen Erweiterung der Wohn- und Gewerbenutzung sowie zu deren Stabilisierung. Die Ansiedlung von notwendigen Gewerbeflächen im Nahbereich der Autobahn mit der Auffahrt an der Trebbiner Straße ist ein zwingendes Erfordernis der Stadt Potsdam zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 05.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" beschlossen. Infolge der Mitteilungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung hat die Stadt Potsdam ihre ersten Ansätze zu den Inhalten des Bebauungsplanes überdacht. Im Ergebnis dieses Prozesses ist eine Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der zu bebauenden Flächen vorgesehen worden. Darauf hin hat die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 02.10.2002 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" in seinem räumlichen Geltungsbereich in die Bebauungspläne Nr. 51-1 "Am Silbergraben" und Nr. 51-2 "Südliche Trebbiner Straße" beschlossen.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 51-1 "Am Silbergraben" umfasst den südöstlichen Teil des Ortsteils "Drewitz" der Gemarkung Drewitz.

Er wird wie folgt begrenzt:

im Norden	Trebbiner Straße und Weg zur Nuthewiese sowie der Kirchstraße
im Nordosten	Kirchstraße am/im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Kirchsteigfeld"
im Südosten	Kirchstraße
im Westen	Grundstücksgrenzen zur Nuthewiese
im Süden	planfestgestellte neue Landesstraße (L) 79n (Ortsumgehung Drewitz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 28,6 ha.

1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster - **Verarbeitungsprotokoll Liegenschaftsbuch** - des Kataster- und Vermessungsamtes Potsdam mit Stand vom 16.08.2001 wird deutlich, dass sich der überwiegende Teil der Grundstücke in privatem Eigentum befindet.

Die Flurstücke der Trebbiner Straße, der Clara-Schumann-Straße, der Kirchstraße, der Straße "Am Friedhof" sowie der Straße "Am Silbergraben" sind im Eigentum der Stadt Potsdam. Darüber hinaus gehören der Stadt einige weitere Grundstücke beidseitig der Straße "Am Silbergraben" sowie das Grundstück des Friedhofs.

Einige Flurstücke, die derzeit noch für die Landwirtschaft genutzt werden, sind im Eigentum der TLG Immobilien GmbH. Ein weiteres Grundstück befindet sich im Eigentum der Evangelisch-Methodistischen Kirche.

1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Flächennutzung

Mit Beginn der Planaufstellung ist folgende Flächenaufteilung festgestellt worden:

Wohnbauflächen	122.322,30 m ²	42,78 %
Gewerbeflächen	17.065,72 m ²	5,97 %
Flächen für den Gemeinbedarf	261,70 m ²	0,09 %
Verkehrsflächen	34.454,17 m ²	12,05 %
Grünflächen	13.446,60 m ²	4,70 %
Flächen für die Landwirtschaft	98.396,16 m ²	34,41 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	285.946,65 m²	100 %

Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden auf zum Teil sehr schmalen und langen, meist begrünten Grundstücken.

Die Bebauung ist in ihrer Geschlossenheit, Verteilung der Baumassen und der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken differenziert. Weitgehend ist sie der offenen Bauweise zuzuordnen. In der Trebbiner Straße gibt es jedoch auch wenige straßenseitige Hauptgebäude, die zu einer Grundstücksgrenze keinen seitlichen Grenzabstand aufweisen. Diese Bebauungssituation entspricht der halboffenen Bauweise.

Die zum Teil sehr geringe Grundstücksausnutzung resultiert aus der städtebaulichen Situation, welche vielfach geprägt ist von großen Grundstücken mit einer Einzelhausbebauung in einer zur Straße gelegenen Baureihe. Die hinter den bebauten Grundstücksbereichen befindlichen Flächen sind weitgehend von einer Hausgartennutzung geprägt bzw. liegen brach.

Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das "Ehemalige Chausseehaus" in der Trebbiner Straße 63 Baudenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf Teilen der Flurstücke 40, 41/1, 42/1, 43/1, 44/1, 99/1, 99/2, 110, 134/1, 134/2 und 214 der Flur 8 das Bodendenkmal 5 / 11, eine Fundstelle der Steinzeit und Bronzezeit. Der Fundplatz Drewitz Nr. 5 ist ein Rast- und Werkplatz der Steinzeit; der Fundplatz Nr. 11 ist ein Rast- und Werkplatz der Stein- und Bronzezeit.

Ferner besteht für die westlichen straßenseitigen Grundstücksteile der Straße Am Silbergraben, im Abschnitt von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bis einschließlich zum Flurstück 39 der Flur 8 im Süden, aufgrund der Vielzahl von Bodendenkmalen am Rand der Nutheniederung mit vergleichbarer topographischer Lage Bodendenkmalverdacht.

Sowohl das Bodendenkmal als auch der Bodendenkmalverdacht werden gemäß § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

1.2.4 Erschließung

Straßenverkehrsflächen

Die Grundstücke des Plangebietes sind über folgende Straßen erschlossen:

- Trebbiner Straße
- Am Silbergraben
- Kirchstraße
- Am Friedhof
- Clara-Schumann-Straße

Trinkwasser / Schmutzwasser

Die vorhandenen Straßenzüge des Plangebietes sind an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung angeschlossen. Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt Potsdam besteht nicht. Für die vorhandenen Straßenzüge im Plangebiet liegt eine Entwurfs- / Genehmigungsplanung für eine zentrale Abwasserentsorgung vor.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie durch die Energieversorgung Potsdam GmbH ist gewährleistet. Die Kapazitäten hierfür sind ausreichend. Zur Abdeckung des hin-

zukommenden elektrischen Leistungsbedarfs durch Siedlungsflächenerweiterungen sind zusätzliche Trafostationen erforderlich.

Gas

Das Plangebiet ist an das Netz der Erdgasversorgung der Energieversorgung Potsdam GmbH angeschlossen. Die Kapazitäten hierfür sind ausreichend.

Fernwärme

Gemäß der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 26. Januar 1999 / Nr. 1 Jahrgang 10) liegt das Plangebiet teilweise innerhalb der Fernwärmevorranggebiete. Betroffen ist der gesamte räumliche Geltungsbereich nord-östlich der Trebbiner Straße. Hier kommt als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz.

1.2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind der unteren Bodenschutzbehörde die Altlastenverdachtsflächen

- ehemalige Betriebstankstelle auf dem Gelände der AGRO Saarmund eG und
- ehemalige Flak-Stellung im südlichen Plangebiet, jedoch ohne Kenntnis der Lage sowie die Verdachtsfläche nach Bundesbodenschutzgesetz "Garagenbereich auf den Flurstücken 238/1 und 238/2, Flur 1, Gemarkung Drewitz" bekannt.

Eine im Jahre 2001 geführte Rücksprache mit der AGRO Saarmund e.G. ergab, dass die Betriebstankstelle einschließlich der unterirdischen Tanks auf dem Flurstück 43/1 der Flur 8 in der Gemarkung Drewitz zu Beginn der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts beseitigt worden ist. Allerdings wurde im Zuge der Schließung bzw. beim Rückbau der Tankstelle weder der TÜV noch der Bereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Potsdam einbezogen. Der Bereich Umwelt und Natur geht davon aus, dass um den unmittelbaren Bereich der ehemaligen Tankbehälter der Boden belastet ist. Diese Vermutung wird mit einer nachgewiesenen kontaminierten Belastung (MKW-Mineralölkohlenwasserstoffe) im Grundwassers untersetzt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass von der festgestellten Grundwasserbelastung keine Gefährdung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung zu erwarten ist. Auf der Ebene der dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundesbodenschutzgesetz) sind die Gefährdung des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Tankbehälter zu prüfen und ggf. Bodensanierungsmaßnahmen einzuleiten.

Bezüglich der vermuteten Flakstellung ist in Verbindung mit einer Ortsbegehung im Jahre 2001 ein ausführliches Gespräch mit einem langjährigen Anwohner geführt worden, welcher gleichzeitig bis zur gesellschaftlichen Wende in der ehemaligen DDR für die Bewirtschaftung der betroffenen (Verdachts-) Flächen in verantwortlicher Position tätig war. Nach dessen Einschätzung hat die Flakstellung keinesfalls im Plangebiet gelegen, sondern südlich der planfestgestellten neuen Landesstraße L 79n. Den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren für diese neue Landesstraße sind ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten bezüglich einer Flak-Stellung zu entnehmen.

Nach Mitteilung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes befindet sich der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Mit

der Kennzeichnung der kampfmittelbelasteten Fläche, kommt die Stadt Potsdam ihrer Hinweispflicht nach. Sollte entgegen dem jetzigen Kenntnisstand zum Standort der ehemaligen Flak-Stellung diese Anlage doch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen haben, wird durch die o. g. Kennzeichnung der Vorsorgepflicht Rechnung getragen.

Bei der Verdachtsfläche nach Bundesbodenschutzgesetz "Garagenbereich auf den Flurstücken 238/1 und 238/2, Flur 1, Gemarkung Drewitz" handelt es sich um 25 aneinandergereihte massive Pkw-Garagen sowie um eine in leichter Metallbauweise errichtete Garage. Die Nutzung dieser Garagen kann einer Einzelgaragennutzung auf Wohnbaugrundstücken und Anwohnerparkplätzen gleichgestellt werden. Demzufolge ist es unwahrscheinlich, dass von dieser baulichen Nutzung besondere Gefahren auf den Boden ausgehen. Die vorgesehene bauliche Nutzung (allgemeines Wohngebiet) wird von der Garagennutzung nicht gefährdend berührt.

Zusammenfassend wird folgende Einschätzung getroffen: Insofern nicht neue Anhaltspunkte hervorgebracht werden, die auf eine Altlast hinweisen, können die durch die untere Bodenschutzbehörde angeführten Altlastenverdachtsflächen nicht als Altlasten bestätigt werden.

1.2.6 Kampfmittelbelastung

Wie schon im Abschnitt "1.2.5 Altlasten" erwähnt, befindet sich nach Mitteilung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg vom 16.04.2002 das Plangebiet teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. In dem hiervon betroffenen Bereich ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen.

Für den übrigen Plangebietssteil ist eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist dort nicht erforderlich.

1.2.7 Immissionen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" ist ein schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - in Auftrag gegeben worden. Im Ergebnis dieser Lärmimmissionsprognose sollte festgestellt werden, in welchen Entfernungen zu den Verkehrslärmquellen Wohnbebauung mit welchem Grad an passiven Schallschutz zulässig ist. Dabei war die außerhalb des Plangebietes, neu zu bauende Landesstraße L 79n (Ortsumgehung Drewitz) zu berücksichtigen. In der durchgeführten Berechnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist vor allem die heranrückende Wohnbebauung an bestehende und neu zu bauende Verkehrswege berücksichtigt worden.

Im Ergebnis dieser Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 51-1 "Am Silbergraben" in der Fassung des Vorentwurf vom 09.11.2001 (Vorabzug) ist der Nachweis erbracht worden, dass durch die Verkehrslärmquellen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Diese sind aber so gering, dass sie den Aufwand für aktiven Schallschutz nicht rechtfertigen. Es wurden Bereiche festgelegt, in denen passiver Schall-

schutz gemäß Lärmpegelbereich IV vorzusehen ist. Alternativ wird vorgeschlagen, die Baufelder um 3 m zu verändern, so dass kein passiver Schallschutz mehr festzusetzen ist. In allen verbleibenden Bereichen des Plangebiets sind die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte so gering, dass der erforderliche passive Schallschutz schon durch den derzeitigen Stand der Technik für bauliche Anlagen erreicht wird.

Weiterhin wird vorgeschlagen, das als WR 3 bezeichnete Baugebiet des dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegenden Vorentwurfs als ein allgemeines Wohngebiet (jetzt WA 9) festzusetzen.

Generell sollten alle Hausgrundrisse in den allgemeinen Wohngebieten unmittelbar an der Trebbiner Straße so angelegt werden, dass deren Schlafräume auf der abgewandten Seite der Straße liegen. Dann sind keine schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Für das Gewerbegebiet GE 1 ist vollständig passiver Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV vorzusehen, für das Gewerbegebiet GE 2 wird aus Gründen der Einheitlichkeit die gleiche Festsetzung empfohlen.

Bezüglich des Gewerbelärms wird darauf hingewiesen, dass der von den Gewerbegebieten ausgehende Lärm im Rahmen der Genehmigungsverfahren so weit reduziert wird, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Im Zuge der Planfeststellungsverfahrens für den 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn A 115 zwischen Autobahndreieck Drewitz und Anschlussstelle Potsdam-Babelsberg von km 0,7 bis km 9,0 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Im Ergebnis werden trotz der inzwischen errichteten Lärmschutzwand (aktive Lärmschutzmaßnahme) entlang der westlichen Seite der Autobahn in den südöstlichen Bereichen des Plangebietes (südöstlich und südwestlich der Trebbiner Straße) Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 prognostiziert. Aufgrund der zum Teil heranrückenden schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebietsnutzungen an den Emittenten (Autobahn) ergibt sich das Erfordernis von schallschützenden Maßnahmen. Da eine Erhöhung der an der Autobahn fertiggestellten Lärmschutzwand aus konstruktiver und finanzieller Sicht nicht in einem vertretbaren Verhältnis zu den damit erreichbaren Lärminderungen steht, verbleibt die Ergreifung von passivem Schallschutzmaßnahmen an den Immissionsorten.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan Potsdam

Im Flächennutzungsplan Potsdam, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Oktober 2001 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 10/2001), sind für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächennutzungen dargestellt:

Flächen nordöstlich der Trebbiner Straße:

- Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 2 (geringe Dichte, Geschossflächenzahl 0,2 bis 0,5),

Flächen südwestlich der Trebbiner Straße:

- keine Darstellung, mit Ausnahme einer Straße des Straßenhauptnetzes (Ortsumgehung Drewitz L 79N) und einer Fläche für die Landwirtschaft
- An der Grenze der Fläche für die Landwirtschaft zur Fläche ohne eine Darstellung im Flächennutzungsplan verläuft gleichzeitig die Grenze einer aus der Nutheniederung in

das Plangebiet hinein reichenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

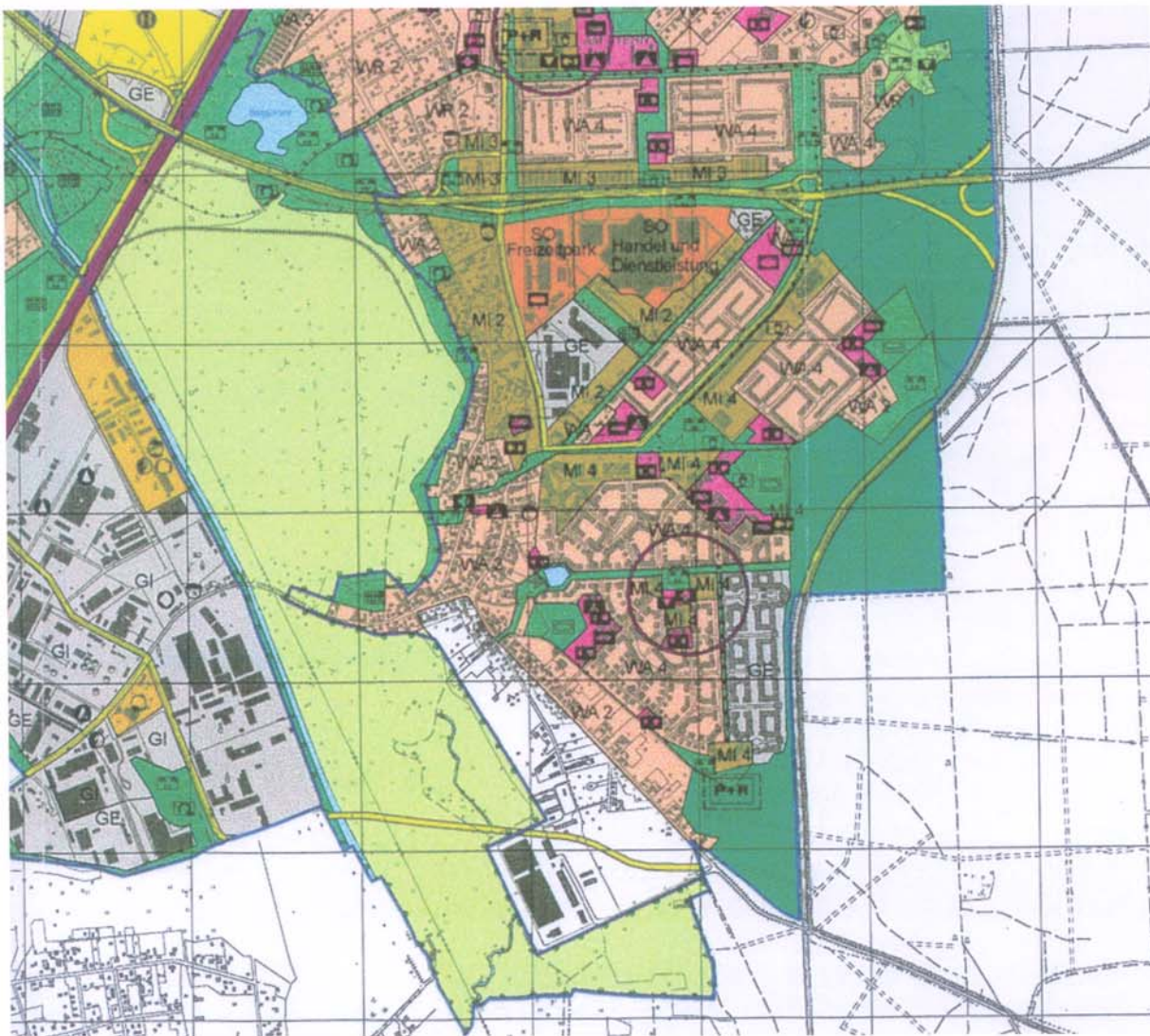
Im Beiplan Natur- und Landschaftsschutz sind für den Bereich der Trebbiner Straße eine geschützte Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie für den südöstlichen Teil des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nuthetal - Beelitzer Sander" dargestellt.

Im Beiplan Wasserschutz und Schadstoffbelastete Böden ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes das festgesetzte Wasserschutzgebiet der Zone III dargestellt.

Im Beiplan Denkmalschutz ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellung vorhanden.

Der Bebauungsplan erfordert im Parallelverfahren die Ergänzung des Flächennutzungsplanes in Form der Ergänzung.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



M 1 : 20.000

Landschaftsplan Potsdam

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Potsdam, in der Fassung vom Juni 1996, sind für das Plangebiet folgende Inhalte dargestellt:

nördlich der Trebbiner Straße:

- Siedlungsflächen / Wohnbauflächen mit geringem, mäßigen Grünanteil,
- große zusammenhängende Gartenbereiche am Ortsrand

südlich der Trebbiner Straße:

- Siedlungsflächen / Wohnbauflächen mit geringem, mäßigen sowie hohem Grünanteil,
- Sonderbauflächen mit geringem, mäßigen Grünflächenanteil
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz: Landschaftsschutzgebiet

im Verlauf der Trebbiner Straße:

- Baumreihe

Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung

Auf die mit dem Vorentwurf in der Fassung vom März 2002 erfolgte, erneute Anfrage nach Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung keine landesplanerischen Bedenken erhoben worden.

Ausgliederung von Flächen

aus dem Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal - Beelitzer Sander"

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" liegenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes Nuthetal - Beelitzer Sander", welches durch Verordnung vom 10.02.1999 am 11.02.1999 in Kraft getreten ist, wurde seitens der Landeshauptstadt Potsdam ein Antrag auf Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Nuthetal - Beelitzer Sander" gestellt. Die Ausgliederung von Flächen aus dem LSG ist in Aussicht gestellt worden.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" ist am 05.06.1996 gefasst worden. Es ist mit einzelnen gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten begonnen worden (frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches).

Gemäß § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 finden abweichend von Absatz 1 auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Gemäß § 245c Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 finden abweichend von Absatz 1 die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03. August 2001

geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.

Somit wird auf das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 abgestellt, welches mit § 233 Absatz 1 festlegt, dass Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Es wird jedoch bestimmt, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 51 "Trebbiner Straße" nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 abgeschlossen wird.

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 51 "Trebbiner Straße" wird durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Teilbepauungsplan 51-1 "Am Silbergraben" herausgelöst und in einem selbständigen Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

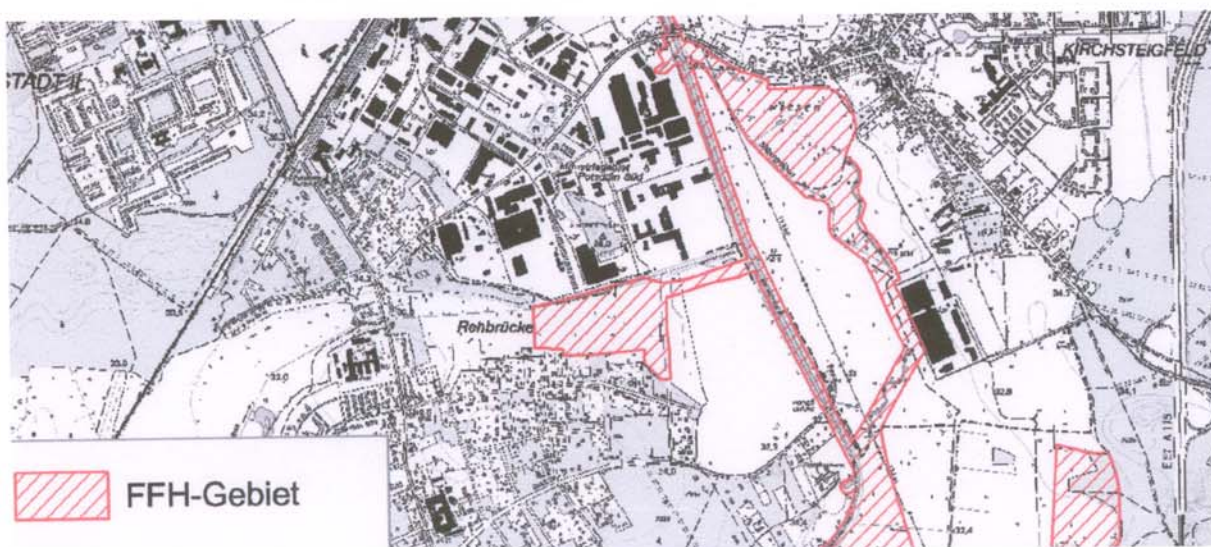
Infolge dieser Zusammenhänge fällt der Bebauungsplan 51-1 "Am Silbergraben" nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" liegt in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet.

Prüfung des Bebauungsplanes auf seine Zulässigkeit nach den FFH-Vorschriften

Die Landesregierung hat am 09. September 2003 die Gebietsnachmeldung zur Ausweisung von insgesamt 128 FFH-Gebieten bestätigt. Im Bereich der Nutheniederung liegt das FFH Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach (Landes-Nr. 609, EU-Nr. 3845-307). Dieses FFH-Gebiet grenzt in Höhe der Drewitzer Trift unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Die Grenze des FFH-Gebietes verläuft dann jedoch weiter westlich in einem Abstand von etwa 55 m bis 130 m zum Plangebiet.



Auszug aus der Karte des FFH-Gebietes 609 Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach, Landesumweltamt Brandenburg, Stand gemäß Kabinettsbeschluss vom 09.09.2003 / 16.12.2003

Das an den Bebauungsplan angrenzende FFH-Gebiet liegt bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nuthetal-Beelitzer Sander". Gleichzeitig ist es ein geschütztes Biotop. Zusätzliche Einschränkungen werden somit nicht erforderlich.

In Anwendung der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, vom 24. Juni 2000 (Amtsblatt für Brandenburg vom 18. Juli 2000, S. 358) ist zu prüfen ob ein Projekt / Plan im Sinne der Legaldefinition des § 19a Nr. 8 vorliegt. Diese Prüfung schließt ein, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen.

Nach Ziffer 2.1 der Verwaltungsvorschrift ist zu prüfen, ob der Projektbegriff erfüllt ist. Dafür müssen die Vorhaben der Fallgruppen a), b) und c)¹ überhaupt geeignet sind, ein "Natura 2000"-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Buchstaben b) und c) können ausnahmsweise auch auf Projekte zur Anwendung kommen, die außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes liegen, das Gebiet aber erheblich beeinträchtigen können.

Im Ergebnis einer vorgenommenen überschlägigen Einschätzung wird festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Projektbegriff ist nicht erfüllt und eine Vorprüfung nicht erforderlich.

Begründung:

Mit der o.g. Verwaltungsvorschrift werden Beurteilungskriterien für diese Einschätzung aufgestellt. Demnach kann die Eignung, erheblich Beeinträchtigungen auszulösen, bereits dann verneint werden, wenn sich dies unter Zugrundelegung bisheriger Erfahrungswerte (ohne genauere Untersuchung) aufdrängt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereiteten Planungen entsprechen Vorhaben und Maßnahmen, die nach der Vermutungsregel regelmäßig **nicht geeignet** sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen:

- bei Wohnbebauung, Sportanlagen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Umgebung von FFH-Gebieten ist von einer erheblichen Beeinträchtigung regelmäßig nicht auszugehen;
- Vorhaben, die von außen auf ein "Natura 2000"-Gebiet durch Faktoren wie Lärm, Erschütterung, Bewegung, Licht und nicht gefährdende Stäube einwirken (die Gebiete wurden vorrangig zum Schutz von Lebensräumen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ausgewählt, die durch diese Umweltfaktoren in der Regel nicht beeinträchtigt werden; außerdem sind die "Natura 2000"-Gebiete in der Regel so abgegrenzt, dass die maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen nach Anhang I und die Habitate der Arten nach Anhang II der FFH -Richtlinie bzw. die Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie durch ausreichende räumliche Entfernung von unmittelbaren Einwirkungen aus der Umgebung abgeschirmt sind).

¹ Buchstabe a) erfasst antrags- und anzeigepflichtige sowie von einer Behörde durchgeführte Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines "Natura 2000" - Gebietes

Buchstabe b) erfasst zulassungspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 10 BbgNatSchG

Buchstabe c) erfasst nach dem BimSchG genehmigungspflichtige Anlagen und Gewässerbenutzungen, die nach dem WHG einer Erlaubnis oder einer Bewilligung bedürfen

Von den zulässigen Nutzungen westlich der Straße Am Silbergraben konzipierten Wohn- und Mischgebieten gehen keine Gefährdungen auf das FFH Gebiet aus. Die nicht dem Wohnen zuzuordnenden Nutzungen dürfen diese nicht bzw. nicht wesentlich stören. Darüber hinaus wird im Übergangsbereich von der Siedlungsfläche in den Nutheraum eine bis zu 140 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche / Grabeland" festgesetzt.

Das Gewerbegebiet GE 1 liegt mit seiner äußersten Spitze etwa 200 m vom FFH-Gebiet entfernt. Auch hier sind bereits immissionsschützende Festsetzungen getroffen worden.

Die in den drei genannten Baugebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise bzw. allgemein zulässigen Tankstellen, die nach dem Wasserhaushaltsgesetz einer Erlaubnis bedürfen, sind aufgrund des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit umfasst, aus wasserhaushaltsrechtliche Sicht nur ausnahmsweise zulässig. Somit ist hier schon eine Sicherung vor Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes von nach dem WHG erlaubnispflichtige Tankstellen gegeben.

2 Planinhalt

2.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die baulichen Entwicklungspotentiale des Plangebietes für eine vorrangige Wohn- und Gewerbenutzung unter Berücksichtigung des Schutzes der Nutheniederung sowie unter Berücksichtigung ihrer Entwicklungskonzeption auszuschöpfen. Die zum Teil vorhandene Einfamilienhausstruktur soll aufgegriffen und weitergeführt werden.

Östlich der Trebbiner Straße sind Grundstücksteilungen und die Erschließung zum Zwecke der Wohnbebauung zu ermöglichen, wenn die bisherige Größe dieses zulässt.

Westlich der Trebbiner Straße ist durch eine Neuordnung ein städtebaulich verträglicher Übergang vom Wohnen zum vorhandenen und neu anzusiedelnden Gewerbe vorzunehmen. Dabei sind unter Berücksichtigung des Landschaftsraumes der Nutheniederung als wohnungsnahe Grünflächen sowie unter dem Aspekt der zwischenzeitlich planfestgestellten neuen Landesstraße (L) 79n (Ortsumgehung Drewitz) weitere, bezüglich ihres städtebaulichen Schutzbedürftigkeit von Norden nach Süden abgestufte Bauflächen festzusetzen. So sollen Wohnbauflächen die Ortslage abrunden bzw. ergänzen. Gemischt nutzbare Bauflächen stellen den Übergang zu den südlich vorgesehenen gewerblich zu nutzenden Flächen dar.

2.2 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet wird in einzelne Baugebiete (reine und allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete), in Verkehrs- und Grünflächen sowie in Flächen für die Landwirtschaft unterteilt.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete bestimmt.

Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Weiterhin werden private und öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung von nicht an Verkehrsflächen gelegenen Grundstücken sowie zur Sicherung einer fußläufigen Wegeverbindung quer durch das Plangebiet in Richtung Nuthewiesen.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen.

Künftige Flächennutzung: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

Wohnbauflächen (reines Wohngebiet)		18.710,90 m²	6,54 %
(WR 1 + WR 2)	18.710,90 m ²		
davon Fläche mit Pflanzgebot P1			
nördlich	2.366,80 m ²		
südlich	2.211,27 m ²		
Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet)		117.057,08 m²	40,94 %
(WA 1)	6.384,67 m ²		
(WA 2)	11.972,06 m ²		
(WA 3 + WA 4 + WA 5)	17.446,93 m ²		
(WA 6 + WA 7 + WA 8)	12.939,21 m ²		
(WA 9)	9.829,50 m ²		
(WA 10)	10.010,26 m ²		
(WA 11)	12.415,85 m ²		
(WA 12)	11.762,85 m ²		
(WA 13)	24.295,75 m ²		
Mischgebietsflächen		31.323,58 m²	10,95 %
(MI 1.1 + MI 1.2)	18.733,72 m ²		
(MI 2)	12.589,85 m ²		
Gewerbegebietsflächen		18.628,11 m²	6,51 %
(GE 1)	6.839,84 m ²		
(GE 2)	11.788,26 m ²		
Verkehrsflächen		27.032,72 m²	9,45 %
davon			
Straßenverkehrsflächen			
(gesamtes Straßennetz, außer Kirch-			
straße im nördlichen Bereich)	26.784,01 m ²		
(Kirchstraße im nördlichen Bereich)	248,71 m ²		
Flächen für Versorgungsanlagen		75,14 m²	0,03 %
davon			
Elektrizität			
(auf den Flurstücken 43/1 und 134/2)	35,93 m ²		
(auf dem Flurstück 95)	39,21 m ²		
öffentliche Grünflächen		15.026,20 m²	5,26 %
davon			
(auf Teilfläche des Flurstückes 111)	456,96 m ²		
(Verlängerung der Straße Am Friedhof)	329,48 m ²		
Zweckbestimmung Spielplatz			
(südlich des Friedhofes)	793,15 m ²		
Zweckbestimmung Friedhof			
(auf Flurstück 133)	13.446,60 m ²		

private Grünflächen			54.158,53 m² 18,94 %
davon			
Zweckbestimmung Ruderalfläche (südlich des Friedhofes)		2.707,34 m ²	
Zweckbestimmung Wiesenfläche / Grabeland (westlich gelegen im Geltungsbereich)		47.421,42 m ²	
davon Fläche für Maßnahmen M1	5.451,31 m ²	0	
Zweckbestimmung Schutzgrün (SW - südwestlich)		1.368,60 m ²	
(SO - südöstlich)		2.105,32 m ²	
Zweckbestimmung Begleitgrün (west)		320,89 m ²	
(ost)		234,96 m ²	
Flächen für die Landwirtschaft			3.934,39 m² 1,38 %
(Landwirtschaftsweg nördlich gelegen im Geltungsbereich)		2.143,37 m ²	
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Landwirtschaftsweg, zum Teil auf den Flurstücken 38, 39, 40, 41/1, 42/1 der Flur 8, 186/4, 214 der Flur 3.2)	711,19 m ²	0	
		406,55 m ²	
		1.384,47 m ²	
Summe der einzelnen Flächen			285.946,65 m² 100 %

2.3 Begründung der Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung reiner und allgemeiner Wohngebiete entspricht den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Intentionen der Planung. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen eine allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig, andere sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes - siehe textliche Festsetzungen 1 bis 4).

Im Übergangsbereich zu den benachbarten Wohnsiedlungen des Kirchsteigfeldes wird aufgrund der beengten Erschließungssituation (Kirchstraße) ein reines Wohngebiet festgesetzt, welches ausschließlich auf die Wohnnutzung ausgerichtet ist. Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen deshalb nicht Bestandteil dieses Baugebietes werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Ab der Clara-Schumann-Straße rückt die vorhandene Bebauung des Kirchsteigfeldes vom Plangebiet nach Norden ab. Weitere Bebauungen in Richtung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" sind nach den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18 "Kirchsteigfeld" nicht zu erwarten. Diese städtebauliche Situation sowie die Nachbarschaft von Waldflächen der Parforceheide begünstigt ein Nebeneinander von Wohnen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Demzufolge kann hier ein allgemeines Wohngebiet (WA 9), allerdings mit Nutzungsbeschränkungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4), festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in weiten Teilen des Plangebietes werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Darüber hinaus können in den meisten dieser Baugebiete im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen einzelne Ausnahmen zugelassen werden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - siehe textliche Festsetzung Nr. 2 in Verbindung mit Nr. 4). Die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zum Schutz der Wohnfunktion aufgrund ihrer standortspezifischen städtebaulichen Erfordernisse ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet aus erschließungstechnischer Sicht sowie aus der städtebaulichen Lage in enger Nachbarschaft zum Industrie- und Gewerbegebiet Potsdam-Rehbrücke günstige Voraussetzungen, das in Potsdam bestehende Defizit an Entwicklungsflächen für mittelständische Unternehmen des produzierenden Gewerbes wenigstens ansatzweise auszugleichen. In der Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" wird die Forderung erhoben, die Ziele der Bauleitplanung auf gewerbliche Nutzungen zu konzentrieren. Die weiteren Beschlussfassungen zu anderen grundsätzlichen Stadtplanungsdokumenten (Flächennutzungsplan, Entwicklungssatzungen, andere Bebauungsplanungen) haben die defizitäre Entwicklung des Standortpotentials für Unternehmen des produzierenden Gewerbes weithin so zugespitzt, dass bei Beibehaltung dieses Trends die Erhaltung einer gesunden Wirtschaftsstruktur nicht mehr gegeben sein wird. Die daraus resultierende weitere Abwanderung von Unternehmen aus Potsdam ist vorhersehbar. Diese, die Wirtschaftsentwicklung gefährdende Situation war auch für die Behörden der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Veranlassung, im Zusammenhang mit der Beratung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes darauf zu orientieren, die von diesen Planungsbehörden geforderte einschneidende Reduzierung der von der Stadt Potsdam im Nordraum vorgeschlagenen Gewerbeflächenentwicklung im Bereich der Trebbiner Straße zumindest teilweise auszugleichen. Bezüglich des angesprochenen Leerstandes handelt es sich vorrangig um Büroflächen im Geschossbau. Ein Bedarf an Gewerbeflächen besteht aber im Bereich des produzierenden Gewerbes, womit sich die Festsetzung zweier Gewerbegebiete begründet.

Im Übergang zu den südlich gelegenen, neu konzipierten Gewerbegebieten werden unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen städtebaulichen Situation mit gemischt genutzten Grundstücken zwei Mischgebiete festgesetzt. Während sich die Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.2 aus ihrem Bestand entwickeln, entsteht das Mischgebiet MI 2 weitgehend auf unbebauten Grundstücken. Diese Mischgebietsflächen sollen die nördlich angrenzenden Wohngebiete vor möglichen Immissionen, resultierend aus den südlichen neu festzusetzenden Gewerbegebieten schützen. Mit dieser Zonierung wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine notwendige Vorsorge getroffen.

Die zwischen der verlängerten Straße Am Silbergraben und der planfestgestellten Lage der neuen Landesstraße L 79n (Ortsumgehung Drewitz) befindlichen Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung (Gewerbegebiet) zugeführt werden. Diese Gebietsfestsetzung folgt der planerischen Zielstellung der Sicherung und Vorbereitung von Flächen für die Ansiedlung von produzierendem und von Dienstleistungsgewerbe innerhalb der Stadt Potsdam.

Zum weiteren Schutz vor Lärmimmissionen auf die nördlichen Wohn- und Mischgebiete werden mit textlicher Festsetzung Beschränkungen für die Nutzungen im Gewerbegebiet festgelegt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8).

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und im Einzelfall die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante - im Gewerbegebiet) als Höchstmaß bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

Die Grundflächenzahlen orientieren sich sowohl an der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur, als auch an einer für die festzusetzenden Baugebiete (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete) städtebaulich verträglichen Verdichtung sowie an den aus der zulässigen Art der baulichen Nutzung resultierenden Erfordernissen. Die Intensivierung der Wohnnutzung in bestehenden Wohnbereichen durch Bebauung von unbebauten Zwischenbereichen als Fortführung von in der Vergangenheit begonnenen städtebaulichen Entwicklungen, soll mit diesen Festsetzungen nicht ausgeschlossen sein. Auf bisher unbebauten Baugebietsflächen werden die in den angrenzenden Bestandssituationen vorhandenen städtebaulichen Dichtewerte annähernd aufgenommen. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

In Anwendung der neuen Brandenburgischen Bauordnung ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet und der Dremmel nicht höher als 1,0 m ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit einer baugestalterischen, textlichen Festsetzung auf zwei bzw. drei beschränkt. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit leiten sich einerseits aus dem Bebauungsbestand ab. Andererseits wird für vorgeprägte Siedlungsbereiche geringer baulicher Höhen in der Nähe zur angrenzenden Landschaft sowie für die rückseitigen, stark von einer Gartennutzung geprägten Grundstücke eine geringere Geschossigkeit abgeleitet. Davon betroffen sind Baugebietsflächen im östlichen rückwärtigen Bereich der Trebbiner Straße, Flächen in östlicher Nachbarschaft zum Friedhof (WA 10) sowie das Mischgebiet MI 1.1.

Durch nutzungsbedingte Geschosshöhen gewerblich genutzter Bauten können schnell Gebäudehöhen erreicht werden, die trotz einer geringen Geschossigkeit im Anschluss der dörflich geprägten Siedlungslage sowie im Übergangsbereich zur offenen Landschaft städtebaulich nicht vertretbar sind. Aufgrund der spezifischen Besonderheiten von gewerblich genutzten baulichen Anlagen wird im Gewerbegebiet statt der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß die absolute Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante von Gebäuden) festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 1 entspricht die Oberkante als Höchstmaß baulicher Anlagen von 44,0 m über HN einer Höhe von ca. 10,2 m über dem vorhandenen Gelände. Beim Gewerbegebiet GE 2 ist die festzusetzende Oberkante von 43,0 m über HN mit einer Höhe über vorhandenem Gelände von ebenfalls ca. 10,2 m gleichzusetzen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nur dort festgesetzt, wo es die weiter zu entwickelnde bzw. nur zu sichernde städtebauliche Struktur vorgibt und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes, nicht Gewünschtes zulassen könnte (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Dieses betrifft ausnahmslos die reinen und allgemeinen Wohngebiete. Da die städtebaulich gewollte Bauweise weder der offenen noch der geschlossenen zuzuordnen ist, wird eine abweichende Bauweise mittels textlicher Festsetzung bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und -grenzen wird eine Zonierung des Plangebietes in zu bebauende Bereiche vorbereitet. Dabei wird, soweit es durch den Bestand noch möglich ist, die Einhaltung einer mindestens 3 m breiten Vorgartenzone angestrebt.

Die beidseitig der Trebbiner Straße und zum Teil auch der Straße Am Silbergraben bestehende Bebauung soll künftig weiterhin straßenseitig ausgerichtet werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt deshalb in parallelen Baufensterstreifen zu den Straßenverkehrsflächen. Im Übergangsbereich zum Kirchsteigfeld wird parallel zur Kirchstraße ein Baufeld festgesetzt, dessen Lage durch den aus landschaftsplanerischer Sicht erforderlichen Pflanzstreifen zwischen diesem Baufenster und der vorhandenen Bebauung der Trebbiner Straße bestimmt wird.

Das Mischgebiet MI 1 wird von einem großen, fast die ganze Baugebietsfläche umfassenden Baufenster geprägt. Jedoch erfolgt hier eine Zonierung, hervorgerufen durch die Abstufung der Geschossigkeit zur Landschaft hin.

Das Mischgebiet MI 2 dagegen soll die Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes WA 10 aufnehmen und nur straßenbegleitend Bauungen zulassen. Damit wird ermöglicht, die innen liegenden Flächen dieser von der Trebbiner Straße, der Straße Am Friedhof und der Planstraße A (Verlängerung der Straße Am Silbergraben) eingegrenzten Baugebietsflächen zusammenfassen und von der Bebauung mit Hauptgebäuden freihalten zu können.

In den beiden Gewerbegebieten werden unter Berücksichtigung erforderlicher städtebaugestalterischer Schutzabstände ebenfalls großflächig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen bestehen nur aus Straßenverkehrsflächen, welche weitgehend auf den vorhandenen Straßengrundstücken liegen. Darüber hinaus ist gemäß der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplanes die Neuanlage von Verkehrsflächen erforderlich. Dieses betrifft die Verlängerung der Straße Am Silbergraben (Planstraße A) mit seinen Einbindungen in die Straße Am Friedhof und in die Trebbiner Straße sowie die Festlegung eines Teils der neu auszubildenden Kirchstraße am nordöstlichen Plangebietsrand, im Übergang zum Kirchsteigfeld. Letztere Straßenverkehrsfläche wird zur Erschließung der hinteren Baugebietsflächen der Grundstücke nordöstlich der Trebbiner Straße notwendig.

In der Straße Am Silbergraben ist zur Ausbildung eines Straßenprofils mit einer begleitenden, derzeit nicht vorhandenen Gehbahn die Verbreiterung der jetzigen Straßenverkehrsfläche notwendig.

Die Bestimmung der Breite der Verkehrsflächen berücksichtigt die tatsächliche Situation der vorhandenen Straßen bzw. Straßenräume und darüber hinaus die, durch technische Regeln bestimmt, erforderlichen Erweiterungen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die festgelegten Breiten der Straßenverkehrsflächen sind von den nachfolgend erläuterten Querschnittsempfehlungen abgeleitet worden.

Die Kirchstraße ist zur rückwärtigen Erschließung der "Sonnenhäuser" des benachbarten Kirchsteigfeldes bereits mit einer Breite von 2,50 m teilweise ausgebaut worden. Bei der Festsetzung des innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Teils

der Straßenverkehrsfläche fand die Planung zum Endausbau mit einem Ausbauquerschnitt von 4,75 m, zuzüglich 0,50 m Bankett und einer Fläche für die teilweise notwendige Böschung mit einer Neigung von 1:1,5 ihre Berücksichtigung. Beim Vergleich der örtlichen Verhältnisse, einschließlich der Grundstückssituation, mit der vorliegenden Entwurfsplanung ist festgestellt worden, dass für den noch notwendigen Straßenausbau in dem oben beschriebenen Querschnitt im Bebauungsplan südlich der Geltungsbereichsgrenze zum Kirchsteigfeld eine Fläche in einer Breite von 2,75 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden muss. Diese Fläche läuft jedoch nördlich der Marie-Hannemann-Straße gegen die Geltungsbereichsgrenze spitz aus. In diesem Abschnitt ist der außerhalb des Plangebietes liegende städtische Grundstücksteil in ausreichender Breite vorhanden. Diese Ausbauempfehlung an den Straßenbaulastträger berücksichtigt die im Rahmen der Bürgerbeteiligung von den Grundstücksanliegern vorgebrachten Anregungen. In Verbindung mit Maßnahmen der Verkehrsorganisation soll der Ausbau der Kirchstraße als Anliegerstraße erfolgen.

Der Ausbau der Straße Am Silbergraben hat sich am Bestand zu orientieren. Bei einer durchschnittlichen Breite der Verkehrsflächen von 9 m wird dem Straßenlastträger im Bereich der Wohnbebauung ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straße unter planerischer Mitwirkung der Grundstücksanlieger empfohlen. Eine Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die hauptsächliche Funktion der Verlängerung der Straße Am Silbergraben, in der Planzeichnung als Planstraße A gekennzeichnet, liegt in der Erschließung der geplanten Gewerbegebiete sowie des Mischgebietes MI 2. Bei der Bestimmung der Ausbaubreite ist mindestens der Begegnungsfall Lkw / Lkw maßgebend. Separate Lkw-Stellplätze sind in der Straße nicht erforderlich. Unter Zugrundelegung einer beidseitigen Gehwegführung und eines einseitigen, südlich der Fahrbahn gelegenen Baumstreifens ergibt sich von der nördlichen zur südlichen Seite folgende Aufteilung der 12,75 m breiten Straßenverkehrsfläche:

1,75 m	Gehweg einschließlich Sicherheitsstreifen-Abstand zum Grundstück
0,75 m	Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn
6,50 m	Fahrbahn (Begegnungsfall Lastzug / Lastzug) es kann auch eine Verringerung von 0,25 m vorgenommen werden, der dann anfallende Querschnittsstreifen kann dem Pflanzstreifen zugeschlagen werden
2,00 m	Pflanzstreifen
1,75 m	Gehweg einschließlich Sicherheitsstreifen-Abstand zum Grundstück

Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Abdeckung des hinzukommenden elektrischen Leistungsbedarfs der beiden festzusetzenden Gewerbegebiete werden in Abstimmung mit der Energieversorgung Potsdam GmbH mittels Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität zwei neue Standorte für die Errichtung von jeweils einer Trafostation mit einer notwendigen Arbeits- und Anlagenfläche von 5 x 7 m planerisch gesichert. Diese Flächen grenzen direkt an die Verlängerung der Straße Am Silbergraben (Planstraße A).

Öffentliche und private Grünflächen

Das Plangebiet ist in seinem südwestlichen Teil von weiten Wiesenflächen, teils auch von brachliegendem Acker- bzw. Grabeland, geprägt. Eine städtebauliche Planungsabsicht ist die planerische Sicherung dieser Grünflächen. Diese Planungsabsicht berücksichtigt die Darstellungen des Regionalplanes Havelland-Fläming in der Fassung der Genehmigung vom 23.02.1998, der jedoch mit Beschluss vom 09.10.2003 durch das Oberverwaltungsge-

richt (OVG) für das Land Brandenburg für nichtig erklärt wurde. Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht mehr heranzuziehen.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird unter dem randseitigen Gliederungspunkt "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" folgende Aussage getroffen:² "Die verbleibenden Landwirtschaftsflächen auf Potsdamer Stadtgebiet liegen in der Nutheniederung ... Diese Flächen sollen als integrale Bestandteile der Kulturlandschaft und wichtige ökologische Potentialflächen auch langfristig von Bebauung und intensiven Erholungsnutzungen freigehalten werden. Sie werden zugleich überwiegend als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt; ..."

Insofern wird in der Planzeichnung an die Bebauungen der Straße Am Silbergraben anschließend und in Verbindung mit Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine private Grünfläche mit einer der Örtlichkeit entsprechender Zweckbestimmung (Wiesenfläche) festgesetzt.

Südlich der Gewerbegebiete sollen zur Ortsrandbegrünung sowie aus landschaftsgestalterischen Gründen mit Bäumen bestandene private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Begleit- und Schutzgrün angelegt werden. Die Breite der Grünflächen wird unter anderem durch Berücksichtigung der Forderung des Brandenburgischen Straßenbauamtes Potsdam nach einem Abstand der festgesetzten Baumpflanzungen von ca. 8 bis 10 m zu den in den nach Planfeststellungsbeschluss 50.9 7173/79.2 vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb der dauerhaft beanspruchten Flächen (in der Planzeichnung blau dargestellt) bestimmt.

Das vorhandene kleine Wäldchen südlich des Friedhofs soll bis auf den anzulegende Spielplatz und einer zu dessen Erschließung dienenden öffentlichen Parkanlage als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ruderalfläche" gesichert und weiterentwickelt werden. Diesem naturbelassenen Wäldchen wird künftig eine ortsgestalterische Gliederungsfunktion zwischen dem Friedhof sowie den Wohnbauflächen an der Straße Am Friedhof und den südlich der verlängerten Straße Am Silbergraben neu entstehenden Gewerbegebiete zugesprochen.

Öffentliche Grünflächen werden nur dort festgesetzt, wo ein öffentliches Interesse besteht und weitgehend kommunaler Grundbesitz dieses ohne weiteres ermöglichen kann (siehe auch Abschnitt 3.6 "Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung"). Davon betroffen sind die Flächen des städtischen Friedhofs sowie eine südlich sich daran anschließende vorhandene, baumbestandene Grünfläche, die künftig für einen Spielplatz (eingebettet in ein parkartig angelegtes, zum Teil privat genutztes Areal) bestimmt sind. Da es im südlichen Bereich des Ortsteils Drewitz keinen öffentlichen Spielplatz gibt, ist es aus sozialen Gesichtspunkten unbedingt notwendig, langfristig hierfür eine Fläche zu sichern. Mangels hierfür geeigneter im städtischen Besitz befindlicher Flächen wird der Standort südlich des Friedhofs planungsrechtlich gesichert, um so auch gleichzeitig Eingriffe durch weitere Baugebietsflächenfestsetzungen zu vermeiden und den Erhalt des Baumbestandes zu sichern.

Die Grünflächen des Friedhofs, die südlich daran angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Baumpflanzgebote im Zuge der Verlängerung der Straße Am Silbergraben (sowohl im Straßenraum als auch begleitend auf der Mischgebietsfläche MI 2) bil-

² Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Oktober 2001 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 10/2001), Seite 108

den in Verbindung mit den fortführenden Baumpflanzungen in südwestlicher und südlicher Richtung eine Biotopvernetzung mit der das Plangebiet umgebenden Landschaft.

Flächen für die Landwirtschaft

Zur Bewirtschaftung der westlich des Plangebietes liegenden, landwirtschaftlich genutzten Nuthewiesen sind, von den öffentlichen Verkehrsflächen ausgehend, Zugangsmöglichkeiten offen zu halten. Da sie hauptsächlich der Landwirtschaft dienen sollen, erfolgt die Festsetzung von Landwirtschaftswegen, die jedoch in Verbindung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit als Wegeführung in den Nutheraum bestimmt sind. Die durch das angrenzende Flurneuordnungsverfahren auszubildenden Wege schließen hier an.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit diesen Festsetzungen werden die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. In einem Abwägungsprozess sind die im Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichserfordernisse und -vorschläge in sinngemäßer Übertragung als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglichen eine Erschließung bisher nicht erschlossener Grundstücke sowie die Aufnahme von städtebaulich notwendigen Wegebeziehungen. Mittels textlicher Festsetzungen werden die Lage konkretisiert und die Begünstigten dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eindeutig bestimmt.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches werden mittels nachrichtlicher Übernahme ein Denkmal sowie ein Bodendenkmal gekennzeichnet (siehe Abschnitt "1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur").

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nuthetal - Beelitzer Sander" (Verordnung vom 10.02.1999) wird vorerst nachrichtlich übernommen. Das Ausgliederungsverfahren der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" betroffenen Flächen des LSG ist eingeleitet worden.

Nachrichtliche übernommen werden die in der Trebbiner Straße befindlichen Straßenbäume, die Teil einer geschützten Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatschG) sind. Auch mittels nachrichtlicher Übernahme wird darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich vollständig in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Rehbrücke liegt. Der Neubau der Landesstraße (L) 79n (Ortsumgehung Drewitz) beansprucht innerhalb des Geltungsbereiches dauerhaft Flächen. Diese sind aus dem Planfeststellungsbeschluss 50.9 7173/79.2 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Kennzeichnung / Hinweis

Nach Mitteilung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg vom 16.04.2002 liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzelne Flä-

chen in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Es wird der textliche Hinweis gegeben, dass für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche (BDV). Diese wird in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

Textliche Festsetzungen

1. *Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die kleineren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die Anlagen für soziale Zwecke sowie die, den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Übergangsbereich zu den von der reinen Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichen des Kirchsteigfeldes eher störend, als dass sie das Wohnen mit anderen Funktionen verträglich ergänzen. Die verkehrliche, störungsfreie Erschließung derartiger Nutzungen kann über die recht schmale Kirchstraße nicht gesichert werden.

2. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen / Gartenbaubetriebe / Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird erforderlich, weil Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen größere zusammenhängende unbebaute Flächen beanspruchen. Auch ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der bestehenden und weiterhin beizubehaltenden, kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar.

3. *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 sind die allgemein zulässigen, der Versorgung dienenden Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.*

Obwohl grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet von den allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten sind, bestehen für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 9 Bedenken bezüglich der, einer Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Ein auf die Nahversorgung ausgerichteter Verbrauchermarkt erzeugt einen nicht unerheblichen Fahrzeugverkehr, den die Kirchstraße nicht aufnehmen kann. Auch die aus den erhöhten Verkehrsaufkommen resultierenden Störungen durch An- und Abfahrten der Kunden und des Lieferverkehrs sind mit der umgebenden, stark auf das Wohnen ausgerichteten städtebaulichen Struktur (kleine Grundstücksparzellierung / Einfamilienhausbebauung / gering dimensionierte Kirchstraße) nicht vereinbar. Aus diesem Grund sollen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig sein.

4. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind zusätzlich zur Festsetzung Nr. 2 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes / sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind im südöstlichen Übergangsbereich zu den von einer reinen Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichen des Kirchsteigfeldes ebenso wie in den reinen Wohngebieten eher störend, als dass sie das Wohnen mit anderen Funktionen verträglich ergänzen würden. Die verkehrliche, störungsfreie Erschließung derartiger Nutzungen kann hier nur bedingt über die recht schmale Kirchstraße gesichert werden. Allerdings sind durch die Nähe zu den Sammel- bzw. Hauptnetzstraßen (Clara-Schumann-Straße / Trebbiner Straße) und durch die unmittelbare Nachbarschaft von Waldflächen, die der Erholung dienen können, von den allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, den nicht störenden Handwerksbetrieben sowie den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke keine wesentlichen städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Sie sind aufgrund der Baugebietsfestsetzung "Allgemeines Wohngebiet" allgemein zulässig.

5. *In den Mischgebieten (MI) ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.*

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, soll die zulässige Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen (insbesondere Lärmimmissionen verschiedener Emittenten) schützen. Es ist davon auszugehen, dass im Mischgebiet, in jedem Fall die vorhandene bzw. künftig zulässige Wohnnutzung mit Störungen, ausgehend von Vergnügungsstätten, belastet werden würde. Auch der mit den Vergnügungsstätten zu erwartende erhöhte Publikumsverkehr erzeugt städtebauliche Spannungen.

6. *In den Mischgebieten (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, soll die zulässige Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen (insbesondere Lärmimmissionen) schützen. Es ist davon auszugehen, dass im Mischgebiet, in jedem Fall die vorhandene bzw. künftig zulässige Wohnnutzung mit Störungen, ausgehend von Vergnügungsstätten, belastet werden würde. Auch der mit den Vergnügungsstätten zu erwartende erhöhte Publikumsverkehr erzeugt städtebauliche Spannungen.

7. *In den Gewerbegebieten (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, resultiert aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur neu zu bauenden Landestraße (L) 79n. Die von dieser Straßenverkehrsstrasse ausgehenden Lärmemissionen erfordern einen gebührenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten soll den Charakter des Gewerbegebiets als Standort für den produktiven gewerblichen Bereich unterstützen.

8. *In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende, der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 entnommene Betriebsarten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:*

Abstands- klasse	Abstand zwischen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art sowie störfallrelevanter Anlagen einerseits und allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kleinsiedlungsgebieten andererseits	laufende Nummer der Betriebsart aus der Abstandsliste
I	1500 m	1 bis 6
II	1000 m	7 bis 22
III	700 m	23 bis 39
IV	500 m	40 bis 82a
V	300 m	83 bis 148a
VI	200 m	149 bis 178

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzenden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 können nach den Zulässigkeitsregelungen des § 9 der Baunutzungsverordnung erhebliche Lärmemissionen ausgehen. Der an diese Baugebietskategorie (Gewerbegebiet) angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung (Mischgebiet) ist vor schädlichen Lärmeinwirkungen besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt zu widmen.

Wenn bei benachbarten unterschiedlichen Gebietsnutzungen schädliche Umwelteinwirkungen nicht durch bauliche und andere technische Art und Weise verhindert werden können, ergibt sich das Erfordernis der Festsetzung von Schutzabständen.

Die Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 (veröffentlicht am 06. Juli 1995 im Amtsblatt für Brandenburg, 6. Jahrgang, Nummer 49), konkretisiert als Leitlinie Immissionsbe-lange für die Bauleitplanung.

Die festzusetzenden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft von schutzbedürftigen Nutzungen (Mischgebiet) umgeben. In Anwendung der Abstandsleitlinie ergibt sich für die beiden Gewerbegebiete das Erfordernis, dass bestimmte Arten der in diesen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen (Betriebsarten) nicht zulässig sind. Somit sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 alle Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI ohne Ausnahme nicht zulässig. Damit wird sicher gestellt, dass in den Gewerbegebieten nur Betriebsarten mit Anlagen zulässig sind, die ein Abstandserfordernis zu schutzbedürftigen Nutzungen von 100 m einhalten. Zu diesen Anlagen gehören nach der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg:

- Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
- Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- Kälteanlagen mit einem Gehalt an Kältemitteln von ca. 3 bis weniger als 30 t Ammoniak
- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Autolackierereien
- Tischlereien oder Schreinereien
- Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 der Abstandsleitlinie erfasst werden
- Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- Kompostierungsanlagen
- Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
- Spinnereien oder Webereien
- Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- Betrieb des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- Bauhöfe
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- Anlagen zur Runderneuerung, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
- Lager für brennbare Flüssigkeiten oder Chemikalien, sofern die Lagerkapazität größere Stoffmengen als Mengenschwellen nach 12. BImSchV Anhang 3 ermöglichen

Falls der Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, sollte eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden. So ist zum Beispiel bei Vorliegen einer fortschrittlichen der Immissionslage verbessernden Technologie, eine auf das konkrete Vorhaben bezogene Zulässigkeitsprüfung durchzuführen, die ergeben kann, dass das Vorhaben dennoch im Gewerbegebiet zulässig ist, obwohl der erforderliche Mindestabstand zur schützenden, benachbarten baulichen Nutzung (Mischgebiet) nicht eingehalten werden kann.

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die zuständigen Immissions- bzw. Strahlenschutzbehörden zu beteiligen, um die in der Abstandsleitlinie aufgeführten Mindestabstände auf ihre immissionsschutzfachliche Aktualität hin prüfen zu können.

9. *In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a1" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen u. Eingänge überschritten werden.*

Diese Festsetzung soll städtebaulich nicht vertretbare Gebäudelängen vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Die von kleinen Wohn- und Nebengebäuden geprägte Bebauung im Plangebiet soll beibehalten werden. Gleiches gilt für den hier typischen, seitlichen Grenzabstand. In diesem Bereich sind die voluminösen Wirkungen, wie sie von großen, Stadtvillen gleichkommenden Einzelhäusern ausgehen, städtebaulich nicht verträglich.

10. *In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a2" sind nur Gebäude mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen u. Eingänge überschritten werden. Die Errichtung von Hausgruppen ist unzulässig.*

Auch diese Festsetzung soll, gleich den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise "a1", städtebaulich nicht vertretbare Gebäudelängen vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Die von kleinen Wohn- und Nebengebäuden und dörflich geprägte Bebauung im Plangebiet soll beibehalten werden. Jedoch wird mit dieser Festsetzung auf den teilweise, nur einseitig vorhandenen seitlichen Grenzabständen von Gebäuden Bezug genommen. Aus der bestehenden städtebaulichen Situation heraus ist es vertretbar, Gebäude zuzulassen, die nicht allseitig einen seitlichen Grenzabstand aufweisen. Da mit der Festsetzung zu Grenzabständen keine Aussage getroffen wird, sind zwangsläufig auch Gebäude ohne Grenzabstand zulässig. Damit wäre neben der Errichtung von Doppelhäusern auch die von Hausgruppen möglich. Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Diese Bauweise ist jedoch untypisch für das Plangebiet und soll auch künftig städtebaulich nicht prägend sein. Deshalb werden Hausgruppen als unzulässig festgelegt.

11. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze gebaute Gebäude mit einer gemeinsamen straßenseitigen Gebäudelänge von über 15,0 m nur im Versatz in einer Gebäudetiefe von mindestens 3,0 m zulässig.*

Die im allgemeinen Wohngebiet WA 10 vorgefundene, schräg zur Trebbiner Straße verlaufende Grundstücksparzellierung erschwert aufgrund der geringen Flurstücksbreiten die Bebauung mit Einzelhäusern. Die für diese Baugebiet bestimmte abweichende Bauweise "a2" beinhaltet keine Aussagen zum seitlichen Grenzabstand, macht Hausgruppen jedoch nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind an der Grundstücksgrenze aneinander zu errichtende Gebäude zulässig, ohne jedoch Hausgruppen bilden zu können. Theoretisch wäre somit ein Doppelhaus mit insgesamt 30 m Gebäudelänge möglich. Zur Vermeidung untypischer städtebaulicher Strukturen mit bis zu 30 m langen Gebäuden sollen die aneinander zu bauenden Gebäude nur im Versatz zulässig sein.

12. *Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absätze 2 und 3 festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt.

13. *Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung sind auf den parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbe-reichs festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 1 in einer Tiefe von 9,0 m und im Gewerbegebiet GE 2 in einer Tiefe von 5,0 m unzulässig.*

Diese Festsetzungen sollen u.a. ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Stellplätzen, einschließlich Carports, und Garagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich verhindern. Es entsteht so ein einheitliches und abgestimmtes Siedlungsbild sowie ein, von Bebauung und Versiegelung freier Vorgartenbereich.

Der Ausschluss von Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten resultiert aus den Bestimmungen des Brandenburgischen Straßengesetzes, wonach außerhalb von Ortsdurchfahrten ein 20 m umfassender Abstand von Hochbauten jeder Art bis zum äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn eingehalten werden muss.

14. *Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*

Die Mindestbegrünung zusammenhängender Stellplatzflächen verhindert durch die Beschattung der Stellplätze eine starke Aufheizung der Flächen und minimiert die Eingriffe in das Lokalklima. Auch wird damit eine, der kleinteiligen städtebaulichen Struktur entsprechende Gliederung von Stellplatzflächen erreicht. Einer Störung des Ortsbild- und Landschaftsbildes durch großflächige, monotone Stellplatzanlagen wird entgegengewirkt.

15. *In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens vier Wohnungen zulässig.*

Diese Festsetzung soll städtebaulich nicht gewollte und nicht vertretbare Gebäude vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Die Begrenzung der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in einem Wohnhaus wird in Verbindung mit der jeweiligen textlichen Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelängen dazu beitragen, eine Bebauung der Wohngebiete mit überdimensionierten, oft als Stadtvillen ausgebildeten Einzelhäusern vermeiden zu können. Die Kleinmaßstäblichkeit im Plangebiet wird neben anderen Festsetzungen auch durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen eines Wohngebäudes und damit indirekt auch der Zahl seiner Bewohner beibehalten werden können.

16. *In den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

Dort, wo der Boden vor Verschmutzungen zu schützen ist oder entsprechende Tragfähigkeiten aus anderen Genehmigungsverfahren erforderlich werden, sind diese Regelungen nicht anzuwenden, beispielsweise bei derart betroffenen, gewerblich genutzten Flächen.

17. Die im reinen Wohngebiet (WR) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,
 - die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" als Streuobstwiesen anzulegen. Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen *Pyrus* (Birne), *Malus* (Apfel), *Prunus* (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel) oder *Sorbus* (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) anzupflanzen.
 - parallel zur Kirchstraße in 3,0 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie insgesamt 34 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm der Gattungen *Prunus cultivare* (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), *Pyrus cultivare* (Birne), *Sorbus cultivare* (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) in einer in der Planzeichnung festgesetzten Lage als Baumreihe anzupflanzen.
18. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 10 gelegenen Flächen der Flurstücke 105 und 108 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich ist je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen.
19. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 13 gelegenen Flächen der Flurstücke 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31 und 32 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P4" des jeweiligen Grundstückes je angefangene 7,5 m Baugrundstücksbreite ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen *Pyrus* (Birne), *Malus* (Apfel), *Prunus* (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), *Sorbus* (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) oder der Baumarten *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn), *Juglans regia* (Walnuß) mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm anzupflanzen.
20. Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 44/1, 87 bis 96, 97/4, 99/1, 99/2, 110 und 134/2 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- je angefangene 150 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,
 - Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen,
 - mit Ausnahme der Flurstücke 43/1 und 100/1 der Flur 8 50 % der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach auszubilden.
- Zusätzlich werden als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Begleitgrün Ost / West" sind insgesamt 15 hochstämmige Kugelrobinien (*Robinia pseudacacia* 'Umbraculifera') mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm alleeartig anzupflanzen.
 - Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün SW / SO" sind in einem Abstand von 5,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes insgesamt 36 standortgerechte hochstämmige

Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe mit einem Abstand von 12,0 m untereinander anzupflanzen.

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.02.1998 (Kostensatzung).

21. *Die in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 gelegene Fläche des Flurstückes 41/1 der Flur 8 ist eine Fläche, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*
- auf diesem Flurstück in einem Abstand von 2,0 m zum südöstlichen Abschnitt des Landwirtschaftsweges 12 hochstämmige Rotdorn (Crataegus leavigata 'Paul's Scarlet') mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm und in einem Abstand von 8,0 m untereinander als Baumreihe anzupflanzen,*
 - Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.*
22. *Die im Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 96, 97/3, 97/4, 100/2, 101, 102, 103 und 104 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*
- je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,*
 - Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen,*
 - 50 % der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach auszubilden.*
- Zusätzlich werden als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahmen festgesetzt:*
- Auf dem Flurstück 104 der Flur 8 sind in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze der Flurstücke 105 und 106 der Flur 8 13 hochstämmige Kirschpflaumen (Prunus cerasifera) zu pflanzen.*
 - Auf der Südseite der Planstraße A zwischen den Punkten M-N-O sind mindestens 25 standortgerechte, hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe anzupflanzen.*
 - Im Abschnitt S-T der Planstraße A in einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie sind 16 standortgerechte hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe zu pflanzen.*
- Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.02.1998 (Kostensatzung).*

Die Festsetzungen 17 bis 22 dienen zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft. Sie sind aus den Vorschlägen des Grünordnungsplanes abgeleitet. Der Grünordnungsplan begründet und beschreibt sie näher. Sinngemäß sind die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Siehe hierzu auch die Abschnitte 2.4.7 "2. Bebauungsplanentwurf" und 2.4.8 "Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft". Die Festsetzungen werden erst beim Neubau sowie bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen von baulichen Anlagen bzw. bei Sammelausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.02.1998 (Kostensatzung) wirksam. Zu letzterem ist anzumerken, dass bei den Festsetzungen Nr. 20, und 22 die Landeshauptstadt Potsdam in Anwendung des § 5 der Kostensatzung für die Grundstücke, für die Kostener-

stattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen anfordern kann, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung werden aufgrund der damit verbundenen besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild sowie zur Entlastung des Lokalklimas sowie zur Anreicherung der Biotopstrukturen getroffen. Die Festsetzung wird erst beim Neubau sowie bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen von baulichen Anlagen wirksam. Nutzungsänderungen, die keine baulichen Auswirkungen erzeugen, sind hiervon nicht betroffen.

Die Kompensation der im Mischgebiet MI 2 sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zu erwartenden Eingriffe in den Boden kann nicht vollständig erfolgen. Eine Übernahme der Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplans (B2, B3, B4 und E2) in den Bebauungsplan ist mit dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches nicht vereinbar bzw. aufgrund anderweitiger Verwendung von Flächen (verdichtete Dammschüttung an der Konrad-Wolf-Allee) nicht möglich. Um den Eingriff jedoch ansatzweise auszugleichen, wird in diesen Baugebieten auf den Eingriffsflächen eine teilweise Begrünung der Dächer festgesetzt. Die Festsetzung wird erst beim Neubau baulicher Anlagen wirksam. Die Flurstücke 43/1 und 100/1 der Flur 8 sind bebaut. Hier ist ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung des § 1a BauGB ist nicht gegeben.

23. *Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "M1" ist eine naturnahe Wiese anzulegen.*

Im Übergangsbereich von den Mischgebietsnutzungen mit seinen dominanten vorhandenen Bebauungen zu den Niederungen der Nuthelandschaft soll zum Schutz dieser sensiblen Naturlandschaft eine landschaftliche, unversiegelte Pufferzone geschaffen werden. Die derzeit brach liegenden, landwirtschaftlich oder als Nebenanlage eines gewerblichen Betriebes, genutzten Flächen sollen in eine naturnahe Wiesenfläche zurückgeführt werden

24. *Die Flächen für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" sind in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Mit der Festsetzung dieses Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit soll eine fußläufige Verbindung von der Ortslage Drewitz und vom Kirchsteigfeld zu den Nuthewiesen ermöglicht werden. Dieses Gehrecht dient der Sicherstellung von Zugangsmöglichkeiten zu siedlungsnahen Naturräumen zum Zwecke der Naherholung sowie des Erlebens der in der Rekultivierung befindlichen Nuthewiesen. Mit dem Renaturierungsvorhaben wird dort ein Wegenetz aufgebaut, dass sowohl der Bewirtschaftung der Wiesen, als auch dem erholungssuchenden Bürger dienen soll.

25. *Gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung sind die Flurstücke 238/2 und 239/1 der Flur 1 in einer Breite von 4,0 m mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 239/2 der Flur 1 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer des Flurstückes 239/2 der Flur 1 zu belasten.*

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die bereits vorhandene Erschließungssituation des hinteren Grundstücksteils des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstückes 239/2 der Flur 1. Aufgrund einer dichten Bebauung auf dem eigenen Grundstück kann es

ohne bauliche Abrisse nicht anders (zufahrtsseitig) erschlossen werden. Die Breite wird bestimmt durch eine Fahrbahnbreite in Verbindung mit einem seitlichen Leitungstreifen.

26. *Mit Ausnahme von Türen und Toren sind Öffnungen von Kinder- und Schlafzimmern in Außenbauteilen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen:*
- *in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 12 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Trebbiner Straße*
 - *in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Straße*
 - *in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 9 und im reinen Wohngebiet (WR) bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südöstlicher Orientierung*
 - *im allgemeinen Wohngebiet WA 10 bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südlicher Orientierung*
 - *im Mischgebiet MI 2 bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südlicher Orientierung*
27. *Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen haben ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten:*
- *in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 12 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Trebbiner Straße*
 - *in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Straße*
 - *in den Gewerbegebieten (GE)*

Diese beiden Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose), den Hinweisen des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel und des Brandenburgischen Autobahnamtes. Der im § 1 des Baugesetzbuches verankerten, grundsätzlichen Zielstellung der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird damit entsprochen.

28. *Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P2" ist vollflächig eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen.*

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass die an das Mischgebiet MI 1.2 heranrückende Wohnbebauung sich von der gemischt nutzbaren Baugebietsfläche auf ein notwendiges Minimum beschränkt städtebaulich getrennt bleibt. Mit einer dichten, vier Meter breiten, freiwachsenden Laubgehölzhecke wird langfristig eine Baugebietszonierung gesichert. Auch dient sie der Einhaltung eines Sozialabstandes.

29. *Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P3" ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke der Gehölzarten *Acer campestre* (Feldahorn), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Virburnum opulus* (Schneeball) in einer Dichte von 1 Pflanze je m² anzulegen.*

Mit diesem Pflanzgebot entlang der Grenze des Geltungsbereiches und in einer Tiefe von 5 m soll ein verträglicher Übergang zwischen den siedlungsnahen Freiflächen und der freien Landschaft hergestellt werden. Es bewirkt eine dichte Ortsrandeingrünung an der Hangkante zur Nutheniederung. Der Abschluss des siedlungsnahen Freiraumes gegenüber der offenen Landschaft wird mit landschaftsgestaltenden Mitteln hervorgehoben. Die Heckengehölzpflanzung führt im sensiblen Übergangsbereich zur Bereicherung von Flora und Fauna.

30. *Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E1" sind die Altkieferbestände zu erhalten. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E2" sind die Birken zu erhalten.*

Die für das Plangebiet markanten Altkieferbestände sollen erhalten werden. Sie bilden zugleich eine Vermeidungsmaßnahme von Eingriffen in Natur und Landschaft. Mit der Festsetzung der Fläche "E2" wird eine aus naturfachlicher und aus städtebaulicher Sicht bedeutende Birkengehölzgruppe in ihrem Bestand gesichert. Diese Birken unterbrechen das Pflanzgebot von 34 hochstämmigen Bäumen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17 und bilden wiederum mit der entstehenden Bepflanzung an der Kirchstraße eine städtebauliche und landschaftsplanerische Einheit.

31. *In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut und der Dremmel nicht höher als 1,0 m sein.*

Begründung siehe unter Abschnitt "Teil A: Festsetzungen der Planzeichnung / Maß der baulichen Nutzung"

32. *Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:*
- *Mansarddächer,*
 - *begrünte Dächer von Gebäuden im Mischgebiet MI 2 und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und*
 - *bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind.*
- Satteldächer mit Krüppelwalm sind unzulässig.*

Hauptanliegen der Regelung zur Dachform ist die Ausbildung einer Dachlandschaft, die sich an die vorhandene dörfliche bzw. vorstädtische Baugestaltung anlehnt und die durch mehrflächige Dächer geprägt ist. Flachdächer sind untypisch. Bei Nebengebäuden, die nach der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind, kann davon abgewichen werden. Die ortsbildprägenden Merkmale der Dachausbildung werden hiermit nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Bedürfnis nach einfach gestalteten Garagenbauten und Nebengebäuden wird damit entsprochen:

Auch die Festsetzung der Dachneigung mit einem Mindest- und einem Höchstmaß entspricht den städtebaulichen Gegebenheiten des Ortsteils. Die vereinzelt anzutreffenden Mansarddächer haben eine andere baugestalterische Typik, die jedoch weiterhin zugelassen werden soll. Der Verzicht auf eine Beschränkung der Dachneigung bei begrünten Dä-

chern in den Misch- und Gewerbegebieten soll konstruktive Schwierigkeiten und damit verbundene unzumutbare wirtschaftliche Härten für die Bauherren vermeiden.

33. *In den reinen und in den allgemeinen Wohngebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung sowie begrünte Dächer zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sowie die Dachflächen von Dachaufbauten.*

Die Farbgebung von Dachziegeln und Dachsteinen ist aus der Bautradition abzuleiten. Die in die Mark Brandenburg in der Vergangenheit umfangreich vorgefundenen Tonvorkommen waren Grundlage der regionalen Baustoffherstellung. Infolgedessen war der rotgebrannte Ziegel ein heimisches Erzeugnis und in der Region, insbesondere beim Wohnhausbau, weit verbreitet. Diese Bautradition soll im Ortsteil Drewitz aufgegriffen und fortgeführt werden. Die Zulässigkeit begrünter Dächer ist eine Antwort auf ökologische Themen, der sich die Bauwirtschaft heute stellen muss.

2.4 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung

2.4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.01.1998 bis zum 28.01.1998 in der Stadtverwaltung Potsdam sowie im Medienzentrum Kirchsteigfeld statt. Mit Auslegung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungsüberlegungen wurden die Bürger von den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und den voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Zusätzlich fand am 20.01.1998 in der Gaststätte "Lindenhof" eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt.

Im Ergebnis dieses ersten Beteiligungsverfahrens der Bürger gingen eine Reihe mündlicher und schriftlicher Bedenken und Anregungen ein, die zusammen mit den Stellungnahmen der städtischen Ämter für die Fortschreibung des Bebauungsplanes dienlich waren. Der Schwerpunkt der Anregungen der Bürger lag dabei bei Verkehrsbelangen. Von großem Interesse war der zum damaligen Zeitpunkt noch in der Planaufstellung befundene Neubau der Landesstraße (L) 79n, auch als Ortsumgehung Drewitz bezeichnet. Inzwischen liegt der Planfeststellungsbeschluss vor.

2.4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 05.04.2002 wurden 24 Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden Rehbrücke und Stahnsdorf sowie die Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 51-1 in der Fassung vom 28.03.2002 aufgefordert. Bis auf zwei Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinde Stahnsdorf nahmen alle Beteiligten zum Vorentwurf Stellung.

Auswertung der vorgebrachten Anregungen

Die **TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaftsgesellschaft mbH, Niederlassung Berlin / Brandenburg** regt an, Teilflächen des Mischgebietes MI 1 als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um damit besser den Marktanforderungen gerecht werden zu können. Weiterhin wird angeregt, die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf ihrem Grundstück nicht festzusetzen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf das als Abstand zu Wasser- und Verkehrsflächen notwendige Minimum zu begrenzen.

Diesen Anregungen wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich widerspricht den städtebaulichen Entwurfsparametern, die eine abgestufte Zonierung schutzbedürftiger und weniger schutzbedürftiger Nutzungen vorsehen. Es ist nicht vertretbar, eine Wohngebietsnutzung unmittelbar an ein Gewerbegebiet heranzurücken. Auch würde sich sonst ein nicht ausreichender Abstand dieser schutzbedürftigen Nutzung zur planfestgestellten, neu zu bauenden Landesstraße (L) 79n ergeben. Die festzusetzenden grundstücksbezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind für die mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt. Die Anlage der Wiese im südlichen Grundstücksbereich berücksichtigt die Forderungen der Landesplanung.

Die vom **Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam** dargelegten Hinweise und Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Für die in unmittelbarer Nähe zur am südlichen Rand des Bebauungsplanes vorgesehene Anpflanzung einer Baumreihe, parallel zur geplanten L 79n wird die Einhaltung eines Abstandes von 8 bis 10 m zu den Baumpflanzungen dieser neuen Landesstraße ermöglicht. Die im Bereich der Grünflächen südlich des Friedhofs durch das Brandenburgische Straßenbauamt vorgesehene Entsiegelungsmaßnahme wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Entsiegelung kann erfolgen, eine Bebauung ist auf dieser Fläche nicht vorgesehen. Der gemäß der §§ 22 und 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes außerhalb von Ortsdurchfahrten erforderliche, 20 m umfassende Abstand von Hochbauten jeder Art bis zum äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn sowie der Ausschluss direkter Zufahrten an die Landesstraße wird eingehalten.

Das **Brandenburgische Autobahnamt** weist in seiner Stellungnahme auf die bis zu einem Abstand von ca. 300 m heranrückenden schutzbedürftigen Wohngebietsnutzungen hin. Bei der Vorbereitung zu dem inzwischen abgeschlossenen sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 115 wurde eine lärmtechnische Gesamtbeurteilung der Wohngebiete von Potsdam durchgeführt. Dabei sind nur die im Planungszeitraum vorhandenen Wohngebäude berücksichtigt worden. Ansprüche nach Immissionsschutzmaßnahmen können insbesondere hinsichtlich der Wohnbauflächenausweisungen südwestlich der Kirchstraße gegenüber der Autobahnverwaltung nicht geltend gemacht werden.

Der Anregung des Brandenburgischen Autobahnamtes wird gefolgt. In Auswertung der schalltechnischen Untersuchungsergebnisse der Planfeststellungsunterlagen für den sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 115 zwischen Autobahndreieck Drewitz und Anschlussstelle Potsdam-Babelsberg von km 0,7 bis km 9,0 werden in den südöstlichen Bereichen des Plangebietes (südöstlich und südwestlich der Trebbiner Straße) passive Schallschutzmaßnahme notwendig. Es wird festgesetzt, dass in den an den Emittenten (Autobahn) teilweise heranrückenden und schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebietsnutzungen Öffnungen in Kinder- und Schlafzimmern in immissionsbelasteten Gebäudeteilen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Die **Industrie- und Handelskammer Potsdam** regt an, den im Plangebiet ansässigen gewerblichen Unternehmen durch entsprechende Festsetzungen Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Gerade für die in den festzusetzenden Wohngebieten vorhandenen gewerblichen Unternehmen wäre ein Mischgebietsfestsetzung die geeignetere Form einer langfristigen Standortsicherung. Diese Anregung wird nur teilweise berücksichtigt. Insbesondere dort, wo vorhandene gewerbliche Nutzungen mit der umgebenden Wohnnutzung ein städtebauliches Konfliktpotential darstellen, sollen sie sich nicht verfestigen. Hier hat die Wohnnutzung Vorrang. Jedoch sind im allgemeinen Wohngebiet die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig und erhalten damit an ihrem alt angestammten Firmensitz eine Entwicklungsperspektive.

Seitens des **Einzelhandelsverbandes Land Brandenburg e.V.** bestehen keine Bedenken gegen die Planung, vorausgesetzt, es werden nur kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt. Die Anregung kann ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, können nur in sonstigen Sondergebieten zugelassen werden. Diese Baugebietskategorie ist im Plangebiet nicht festgesetzt.

Das **Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel** hat in seiner Stellungnahme eine Reihe von Anregungen und Hinweisen gegeben, die wie folgt berücksichtigt werden:

1. Der Anregung, den öffentlichen Spielplatz in einem Abstand von 60 m bis 70 m zum allgemeinen Wohngebiet festzusetzen wird gefolgt. Damit besteht für die Gemeinde keine Notwendigkeit, die Ruhezeiten mit einem Verbot belegen zu lassen, vorausgesetzt, der Spielplatz wird bestimmungsgemäß und außerhalb der Nachtzeiten (22.00 bis 06.00 Uhr) genutzt.
2. Der Hinweis auf den Belästigungsradius einer Sportanlage, bezogen auf die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Anlagen der Grundschule 56 im Kirchsteigfeld kann ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Nach Auskunft des verantwortlichen Mitarbeiters der Schule wird auf der schuleigenen Sportanlage nur Wochentags bis 18 Uhr schulischer und außerschulischer Sport getrieben. Vor 9:00 Uhr und nach 20:00 Uhr finden keine Fußballspiele und nicht mehr als zwei pro Tag statt. Der vorhandenen Belästigungsradius zur heranrückenden Wohnbebauung beträgt etwa 50 m und ist unter den oben aufgeführten Bedingungen ausreichend.
3. Das im Plangebiet zwischen Trebbiner Straße und der Straße Am Silbergraben befindliche Autohaus genießt Bestandsschutz. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird diese, das Wohnen störende Nutzungen keine Entwicklungsmöglichkeit besitzen. Das städtebaulichen Ziel ist es, die schutzbedürftigen Nutzungen zusammenzufassen und über immissionsrichtwertbezogene Abstufungen Baugebiete mit unterschiedlichen Schutzanspruch nah beieinander festsetzen zu können.
4. Das südlich der neuen Landesstraße (L) 79 n gelegene sogenannte Forum-Gelände beherbergt einen Getränkegroßhandel. Die möglichen im Freien stattfindenden Be- und Entladungsprozesse finden durch die Gebäudestellung auf diesem Gelände in einer Innenhofsituation statt. Dieser Innenhof ist nach Norden und Süden offen. Die hiervon betroffene und schutzbedürftige geplante, im Norden liegende Mischgebietsnutzung sollte zum mit einer Spedition vergleichbaren Getränkegroßhandel einen Abstand von 100 m aufweisen. Derzeit besteht zwischen der künftig durch die neue Landesstraße eingeschränkten nördlichen Freifläche des Getränkegroßhandels und dem Baufenster

im Mischgebiet MI 1.2 ein Abstand von ca. 70 m. Die dazwischen liegende neue Landesstraße verläuft in diesem Bereich bereits auf einem Damm mit einer Höhe von 34,87 m über DHHN 92 (bei km 1+079) bzw. 35,03 m über DHHN 92 (bei km 1+000). Die Oberkante der naheliegenden befestigten Freifläche des Getränkegroßhandels liegt bei ca. 32,75 m über DHHN 92. In dem für den Immissionsschutz relevanten Abschnitt ergibt sich damit ein Höhenunterschied zum Damm der Fahrbahn von 2,1 bis 2,3 m. Damit hat der Damm eine schallmindernde Wirkung. Auf eine weitere immissionsschutzrechtliche Regelung innerhalb des Mischgebietes kann hier verzichtet werden.

5. Für die in Nachbarschaft zu Mischgebieten vorgesehenen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. In Anwendung der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg ergibt sich für beide Gewerbegebiete das Erfordernis, dass bestimmte Arten der in diesen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen (Betriebsarten) nicht zulässig sind. Somit sollen alle Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI ohne Ausnahme nicht zulässig sein. Damit wird sicher gestellt, dass in den Gewerbegebieten nur Betriebsarten mit Anlagen zulässig sind, die ein Abstandserfordernis zu schutzbedürftigen Nutzungen von 100 m einhalten.
6. Die Clara-Schumann-Straße hat nach den jüngsten Fahrzeugzählungen am Knotenpunkt dieser beiden Straßen eine wesentlich geringere Fahrzeugbelegung (ca. nur 1/3 der Fahrzeugbelegung der Trebbiner Straße). Mit der neuen Landesstraße (L) 79n (Ortsumgehung Drewitz) wird sich die Fahrzeugbelegung der Trebbiner Straße wesentlich verringern, die der Clara-Schumann-Straße jedoch nur unwesentlich verändern. Für diese Straße ist von einer gleichen Immissionsbelastung auszugehen, wie sie für die Trebbiner Straße nach Inbetriebnahme der Landesstraße (L) 79n prognostiziert wird. Daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, ein gleiche immissionsschutzrechtliche Festsetzung wie sie für die straßenbegleitende Bebauung an der Trebbiner Straße getroffen wird, festzusetzen.

Demnach sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Straße mit Ausnahme von Türen und Toren Öffnungen in Außenwänden von Kinder- und Schlafzimmern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Für das nördlich der Clara-Schumann-Straße gelegene allgemeine Wohngebiet WA 5 ist zum Schutz vor den von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärmimmissionen eine textliche Festsetzung getroffen worden. Diese deckt bereits die von Clara-Schumann-Straße resultierenden Immissionsschutzerfordernisse ab. Die Baufenster des reinen Wohngebietes und des allgemeinen Wohngebietes WA 9 sind bereits 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Straße zurückgesetzt.

Vom **Landesumweltamt, Abteilung Naturschutz** ist die Anregung mitgeteilt worden, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die Baumaßnahmen im Bereich von Brutstätten der besonders geschützten Arten Wiesenpieper, Braunkehlchen und Neuntöter nur außerhalb der Monate April bis Juli zulässt. Zu diesem Zwecke soll eine Kennzeichnung der entsprechenden Biotope mit Brutstätten im landschaftsplanerischen Fachbeitrag erfolgen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Der Festsetzungsvorschlag entspricht nicht den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 des Baugesetzbuches. Eine Kennzeichnung der entsprechenden Biotope im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird nicht vorgenommen, da ihre angenommene Lage hinreichend beschrieben ist.

Das **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR** lehnt das geplante Bauvorhaben ab. Als Begründung werden folgende Argumente angeführt:

1. Es wird der tatsächliche Bedarf an Bauflächen, insbesondere für Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen angezweifelt, da die Stadt Potsdam bisher ausreichend Flächen ausgewiesen hat, die jedoch nicht ausgelastet sind.
2. Die Planung steht im Widerspruch zu den Aussagen des Regionalplanes, der für Teilflächen des Bebauungsplanes einen Grünzug darstellt. Es wird eingeschätzt, dass von den zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet nachteilige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sowie auf die westlich anschließenden Nuthewiesen ausgehen.
3. Der Erholungsdruck und Nutzungsintensivierungen wären zusätzliche Folgen mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
4. Durch die Bebauung wird der Lebensraum des in Drewitz jährlich brütenden Weißstorchs weiter eingeschränkt und beeinträchtigt. Es ist zu prüfen, ob die Einholung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung notwendig ist.
5. Der südliche Bereich des Plangebietes ist Bestandteil des LSG "Nuthetal-Beelitzer Sander". Es bedarf eines Ausgliederungsverfahrens.
6. Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind keinesfalls ausreichend. Es wird eingeschätzt, dass eine bedeutende Entwertung der Fläche eintritt.
7. In der Pflanzliste sind nicht nur einheimische Arten enthalten.
8. Die Umsetzungsmöglichkeit der im Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahme B 1 wird angezweifelt.
9. Die Verbände haben sich aufgrund der Eingriffsintensität in die ökologisch wertvollen Feuchtstrukturen der Nuthewiesen gegen den Bau der Ortsumgehung Drewitz L 79n ausgesprochen. Der Ausgang des laufenden Gerichtsverfahrens sollte abgewartet werden, bevor mit dem Bebauungsplanverfahren fortgefahren wird.

Die Anregungen der anerkannten Naturschutzverbände GbR werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Dieses begründet sich wie folgt:

- zu 1. Seit mehr als zehn Jahren besteht ein enormer Entwicklungsdruck seitens der Grundstückseigentümer in Drewitz. Ziel derer ist es, ihre ehemals zum Teil landwirtschaftlich genutzten Nebenerwerbsflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Diese Flächen gehören zu den wenigen im Stadtgebiet Potsdams, die für eine Einfamilienhausbebauung geeignet sind. Hierzu besteht nach wie vor eine rege Nachfrage. Mit der Siedlungsentwicklung in diese Richtung will die Stadt Potsdam der Abwanderung von Bevölkerungsgruppen in das Umland entgegen steuern. Ähnliches ist auch für die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen festzuhalten. Dass Flächen innerhalb des Stadtgebietes ungenutzt brach liegen, hat häufig Ursachen, auf die die Stadt Potsdam keinen unmittelbaren Einfluss ausüben kann.
- zu 2. Auf die mit dem Vorentwurf in der Fassung vom März 2002 erfolgte Anfrage nach Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung keine landesplanerischen Bedenken erhoben worden. Auch trägt die Regionale Planungsgemeinschaft die vorliegende Bauleitplanung wie folgt mit: Mit der beabsichtigten Siedlungsflächenentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (vorhandene Stallanlagen und vorhandener Gewerbetrieb) sowie der straßenplanerischen Entwicklung (Ortsumgehung Drewitz) werden die bislang un bebauten Flächen vom Niederungsgebiet der Nuth abgetrennt und verlieren so ihre Funktion im regionalen Freiraumverbund. Die bauliche Inanspruchnahme dieses Bereiches steht daher den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes nicht entgegen.

Dass von den zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet nachteilige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sowie auf die westlich anschließenden Nuthewiesen ausgehen, ist nicht begründet. Die bauliche Verdichtung, insbesondere im Übergangsbereich zu den Nuthewiesen wird gering gehalten (Wohngebietsflächen) bzw. berücksichtigt die bereits vorhandenen Versiegelungen (Mischgebietsflächen).

- zu 3. Es ist nicht nachvollziehbar, woher ein Erholungsdruck und Nutzungsintensivierungen resultieren. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Nuthewiesen dienen weiter der Landwirtschaft. Die Wegeverbindungen in diesen Naturraum hinein dienen Erholung suchenden Spaziergängern. Eine Intensivnutzung der zum Nutheraum liegenden Wiesenflächen ist nicht vorgesehen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gerade im Bereich der Mischgebietsflächen MI 1.1 und MI 1.2 die bisherigen störenden und städtebaulich ungeordneten Nutzungen zurückgedrängt. An ihre Stelle ist eine Wiese in Verbindung mit der Nutzung als Grabeland als Puffer zu den angrenzenden Nuthewiesen anzulegen.
- zu 4. Dass durch die Bebauung der Lebensraum des in Drewitz jährlich brütenden Weißstorches weiter eingeschränkt und beeinträchtigt wird, ist nicht nachvollziehbar. Die Siedlungsflächenenerweiterung, insbesondere in der Nähe des Storchhorstes am Nordrand des Plangebietes beschränkt sich auf geringfügige Erweiterungen durch Lückenschließungen und zum Teil auch Bebauungsmöglichkeiten in zweiter Reihe. An der derzeitigen, den Horst umgebenden städtebaulichen Struktur wird deutlich, wie ungestört der Weißstorch in besiedeltem Gebiet jährlich brütet. Seine notwendigen naturnahen Lebensräume, insbesondere die Nuthewiesen werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen brach liegenden Flächen hinter der westlichen Bebauung an der Straße Am Silbergraben als Wiesenfläche in Verbindung mit einer Streuobstwiese angelegt werden. Das Erfordernis zur Einholung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung ist nicht erkennbar. Dieses ist seitens des Landesumweltamtes als zuständige Fachbehörde nicht gefordert oder angeregt worden.
- zu 5. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" liegenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal-Beelitzer Sander" wurde seitens der Landeshauptstadt Potsdam ein Antrag auf Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" gestellt. Die Ausgliederung von Flächen aus dem LSG ist in Aussicht gestellt worden.
- zu 6. Die Auffassung, die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen seien keinesfalls ausreichend, ist nicht näher begründet. Es fehlen konkrete Anregungen zu den einzelnen Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.
- zu 7. Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Pflanzliste wird nicht festgesetzt. Dort, wo im Grünordnungsplan einzelne Baumarten standortbezogen vorgeschlagen werden, erfolgt auch eine Übernahme in die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes.
- zu 8. Die im Grünordnungsplan dargestellte Ausgleichsmaßnahme B 1 kann aufgrund des fehlenden Bezuges zum Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches nicht in den Bebauungsplan übernommen werden.
- zu 9. Das Gerichtsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Das Urteil hat keine negativen Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Der **Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg** teilt ein, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise berührendes kampfmittelbelastetes Gebiet mit. Dieser Hinweis wird berücksichtigt und als textliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Von der **Energieversorgung Potsdam GmbH (EVP)** wird die Anregung gegeben, dass zur Abdeckung des hinzukommenden elektrischen Leistungsbedarfs des geplanten Gewerbegebietes zwei neue Trafostationen an der Planstraße A erforderlich werden. Je Standort wird hierfür eine medienfreie Fläche von 5 x 7 m benötigt. Diese Anregung hat in Abstimmung mit der EVP ihre Berücksichtigung in der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes gefunden. Die weiteren Hinweise der EVP tragen vorhabenbezogenen Charakter und können unberücksichtigt bleiben.

Die Hinweise der **Wasserbetrieb Potsdam GmbH** auf das Vorliegen einer Entwurfs- / Genehmigungsplanung zur Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes sowie auf das Erfordernis der Erweiterung der Trinkwassererschließung für die Kirchstraße und die Planstraße A können ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Die Umsetzung der Schmutzwasserentsorgungsplanung, in Verbindung mit einer Erweiterung der Trinkwasserschließung, ergibt sich spätestens mit der Erschließung der neu hinzukommenden Baugebietsflächen und wird durch den Wasserbetrieb selbst erfolgen.

Die vom **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum** gegebenen Hinweise auf ein vorhandenes Bodendenkmal sowie auf ein Bodendenkmalverdachtsgebiet sind mittels nachrichtlicher Übernahme in den Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Seitens des **Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg** wird auf die dringend notwendige Zentralisierung der Abwasserentsorgung hingewiesen. Diese Anregung wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Bei der Wasserbetrieb Potsdam GmbH liegt eine Entwurfs- / Genehmigungsplanung für die zentrale Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes vor. Mit dem Bebauungsplan wird der künftige Rahmen der Siedlungserweiterung bestimmt, woraus sich für den Wasserbetrieb die Grundlagen der Aktualisierung der abwassertechnischen Planung ergeben. Die Umsetzung der Schmutzwasserentsorgungsplanung, in Verbindung mit einer Erweiterung der Trinkwassererschließung, ergibt sich spätestens mit der Erschließung der neu hinzukommenden Baugebietsflächen.

2.4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2002 bis 06.12.2002 stattgefunden. Im Ergebnis dieses zweiten Beteiligungsverfahrens der Bürger gingen 51 schriftliche Anregungen und Bedenken ein. Der Schwerpunkt liegt bei den auf die Bürger mit der Planung zukommenden Kosten durch den Neu- und Ausbau von Straßen, durch die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den von den Bürgern nicht als ausreichend eingeschätzten Baugebiets- und überbaubaren Grundstücksflächen. Darüber hinaus gibt es zu einzelnen Festsetzungen ablehnende Anregungen im Hinblick auf die Gehrechte und öffentliche Grünflächen auf derzeit noch privaten unbebauten Grundstücken. Die einzelnen Inhalte der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind dem Abwägungsmaterial zu entnehmen.

2.4.4 Vereinfachte Änderung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB

In Auswertung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" sind vorbehaltlich der abschließenden Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung Änderungen am öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist der offengelegte Bebauungsplanentwurf im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 des Baugesetzbuches geändert worden. Folgende Inhalte der Änderungen sind Gegenstand des vereinfachten Verfahrens:

- 1.1 Vergrößerung des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch nordwestliche Erweiterung der Baugrenzen auf das Flurstück 176 der Flur 8 bei Einhaltung eines Abstandes von 3,0 m zum Flurstück 175 der Flur 8.
- 1.2 Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 in nordwestlicher Richtung um die Breite des Flurstückes 176 der Flur 8.
- 1.3 Erweiterung der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" bis auf das Flurstück 176 der Flur 8.
- 2.1 Zurücksetzen der Umgrenzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen "E1" von 15 m auf 20 m bzw. 38 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche der Kirchstraße auf dem Flurstück 229 der Flur 8 in Verbindung mit der seitlichen Verkleinerung bis auf eine Breite von 4,5 m zum Flurstück 228 der Flur 8.
- 2.2 Sinngemäß südöstliche Fortführung des Baufensters des allgemeinen Wohngebietes WA 9 in einer Tiefe von 18,0 bzw. 20,0 m und einem seitlichen Abstand von 3,00 m zu dem von der Trebbiner Straße kommenden Seitenarm der Kirchstraße.
3. Verringerung der 3,0 m breiten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" auf die Breite des Flurstückes 149 der Flur 8 und die damit verbundene südliche Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes WA 12 bis an das Flurstück 149 der Flur 8,
 - 4.1 Zurücksetzen der Umgrenzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen "E1" von 20 m auf 21 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche der Trebbiner Straße (gemessen an der südlichen Flurstücksgrenze 153 der Flur 8),
 - 4.2 Nördliche Erweiterung des Baufensters des allgemeinen Wohngebietes WA 12 auf dem Flurstück 153 der Flur 8 mit einem nördlichen, 3,0 m breiten Abstand zum Flurstück 154 der Flur 8 und zur Straßenverkehrsfläche der Trebbiner Straße sowie mit der westlichen Begrenzung durch die Fläche "E1",
- 5.1 Verschiebung der zur Straße Am Silbergraben gelegenen Baugrenze auf den Flurstücken 140 und 143 der Flur 8 von einem Abstand von 3,0 m auf 14,5 m sowie die Verschiebung der südlichen Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m vom Flurstück 139 der Flur 8. Dabei wird die hintere Baugrenze des zur Straße Am Silbergraben gelegenen Baufensters auf den Flurstücken 140 und 143 der Flur 8 neu in einem Abstand von 26,0 m zur Straßenverkehrsfläche der Straße Am Silbergraben festgesetzt. Die Fläche "E1" passt sich auf dem Flurstück 143 der Flur 8 der hinteren Baugrenze an.
- 5.2 Festsetzung des Erhaltes eines einzelnen Baumes (Kiefer) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgartenbereich) zwischen der Straße Am Silbergraben und dem Baufenster auf dem Flurstück 143 der Flur 8.

6. Vergrößerung des Baufensters in den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 durch südwestliche Erweiterung der Baugrenze um 10,0 m bis an die Baugebietsgrenze.

Die Beteiligung der von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes betroffenen Grundstückseigentümer brachte keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte gegenüber den in der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Anregungen und Bedenken hervor. Auch hier sind die einzelnen Inhalte der vorgebrachten Anregungen und Bedenken dem Abwägungsmaterial zu entnehmen. Im Ergebnis dieses Beteiligungsverfahrens nach § 13 des Baugesetzbuches wird die vorgenommene Änderung des Bebauungsplanentwurfes beibehalten.

2.4.5 Redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanentwurfes

Zur Eindeutigkeit der Lesbarkeit von Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 12.1. *Die Umgrenzung der Bodendenkmalverdachtsfläche (BDV) ist im allgemeinen Wohngebiet (WA 13) an der Grenze zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche / Grabeland" zugleich Baugrenze, wobei die Länge dieser Baugrenze auf den Bereich zwischen der nördlichen und der südlichen Baugrenze des WA 13 beschränkt ist.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 17, 18 und 20 sind durch Benennung der einzelnen Flurstücke die Flächen mit Eingriffen in Natur und Landschaft bestimmt worden. Für diese Eingriffsflächen werden Sammelausgleichsmaßnahmen festgelegt. Da sich die Flurstücke durch Teilungen und Verschmelzungen ändern können, werden zur Vereinfachung der Lesbarkeit des Bebauungsplanes in der Planzeichnung die Eingriffsflächen mit einer Signatur gekennzeichnet. Diese Darstellung ist eine planzeichnerische Festsetzung.

Der westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche" wird die weitere, die Bestandssituation reflektierende Zweckbestimmung "Grabeland" hinzugefügt.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 28 und 29 sind den lateinischen Namen der zu pflanzenden Bäume mit der Angabe ihrer deutschen Bezeichnung ergänzt worden. Zur Verdeutlichung des Eingriffsbezuges wird die textliche Festsetzung Nr. 29 wie folgt ergänzt:

29. *Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" sind als Streuobstwiesen anzulegen. Für die, über den Bestand hinaus, festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen sind bei Inanspruchnahme dieses Baurechtes je angefangene 100 m² Pflanzfläche ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen Pyrus (Birne), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel) oder Sorbus (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) anzupflanzen. Bei der Ermittlung der erforderlichen Bepflanzung sind vorhandene Bäume gemäß Baumschutzverordnung sowie Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden) anrechenbar.*

Die Festsetzung Nr. 32 gilt dem teilweisen Ausgleich von den mit der Planung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft. Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 17 und 20 bestimmt. Danach ist die Fläche des Flurstückes 100/1 der Flur kein Eingriffsgrundstück. Die textliche Festset-

zung Nr. 32 muss danach um die Ausnahme des bebauten Flurstückes 100/1 der Flur 8 wie folgt ergänzt werden:

32. *Innerhalb des Mischgebietes MI 2 und innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind mit Ausnahme der Flurstücke 43/1 und 100/1 der Flur 8 50 % der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach auszubilden.*

Das in der Planzeichnung zur Festsetzung vorgesehene allgemeine Wohngebiet WA 14 ist in seinen planungsrechtlichen Inhalten (Art und Maß der baulichen Nutzung) mit dem allgemeinen Wohngebiet identisch. Damit kann die Festsetzung "WA 14" von der Festsetzung "WA 13" ersetzt werden. Die beide Baugebiete abgrenzende Baugrenze entfällt ersatzlos.

Im Anschluss an die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB hat sich die Möglichkeit ergeben, im benachbarten Flurneuordnungsverfahren "Renaturierung der Nutheniederung südlich von Drewitz" im Anschluss an den im Bebauungsplan festzusetzenden Landwirtschaftsweg parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze einen Weg anzulegen. Damit ist das Gehrecht G1-G2 nicht mehr notwendig. Dieses ist mittels einer redaktionellen Änderung des Bebauungsplanentwurfes aus den Festsetzungen herausgenommen worden.

2.4.6 Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Mit der öffentlichen Auslegung der Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sechs Anregungen vorgebracht worden. Davon ist eine nicht FNP-relevant. Die anderen fünf Anregungen nehmen Bezug auf den Bebauungsplan. Letzteres trifft auch auf die von drei Bürgern zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen zu. Diese Belange sind inhaltlich identisch mit den Stellungnahmen dieser Bürger zum Bebauungsplanentwurf.

2.4.7 2. Bebauungsplanentwurf

Im Nachgang zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend § 13 des Baugesetzbuches konnte sich die Stadtverordnetenversammlung nicht zur Beschlussfassung der Bebauungsplansatzung entscheiden. Die erneut von Bürgern bei den gewählten Stadtverordneten vorgebrachten Anregungen führten zu grundsätzlichen Diskussionen. Daraufhin hat die Verwaltung eine Leitentscheidung erarbeitet, die verschiedene Möglichkeiten der Bewältigung der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange darstellt. Die langwierige Erörterung der Inhalte der Leitentscheidung mündete schließlich in den am 31.03.2004 gefassten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von Potsdam zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes und dessen erneuten öffentlichen Auslegung.

Beschlussinhalte und Hinweise zur Umsetzung im 2. Entwurf des Bebauungsplanes

- A *Die Bebaubarkeit der Grundstücke zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung bleibt unverändert.*

Eine Planänderung wird nicht erforderlich.

Die Bebauung der Grundstücke zwischen der Straße Am Silbergraben und der Nutheniederung in der 1. + 2. Reihe erfolgt in den vorderen Grundstücksbereichen.

Dieser Teil des Beschlusstextes bedarf keiner Planänderung. Innerhalb des Baugebietes WA 13 ist ab der straßenseitigen Baugrenze die gesamte Baugebietsfläche überbaubar. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche können im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 und der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften Gebäude ohne Bestimmung der Lage auf dem Grundstück errichtet werden. In Bezug auf das gesamte Grundstück (überbaubarer Teil und private Grünfläche) erfolgt eine Bebauung nur in den vorderen Grundstücksbereichen.

Die Pflanzliste ist so zu erweitern, dass neben Obstgehölzen auch andere Standortgerechte Gehölze angeordnet werden können.

Die Pflanzliste der Festsetzung Nr. 19 (neu), welche Ausgleichsmaßnahmen für die im allgemeinen Wohngebiet WA 13 gelegenen Eingriffsflächen³ der Flurstücke 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31 und 32 der Flur 8 bestimmt sind zusätzlich zu den Cultivaren der Gattungen Pyrus (Birne), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), Sorbus (z.B. Mehlsbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) die Baumarten, Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Juglans regia (Walnuß) aufgenommen worden.

Die Pflanzliste der Festsetzung Nr. 29 (neu), welche die Bepflanzung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P3" regelt, wird völlig neu festgesetzt. Folgende Gehölzarten können gepflanzt werden: Acer campestre (Feldahorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Virburnum opulus (Schneeball).

Die Bepflanzung erfolgt vorzugsweise an der hinteren Grundstücksgrenze. Weitere Bepflanzungen werden auf dem Grundstück angerechnet.

Die bisherige, an das allgemeine Wohngebiet WA 13 in einer Tiefe von 25 m unmittelbar angrenzende Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" wird ersetzt durch die neuen textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 29; beide in Verbindung mit den jeweiligen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P3" und "P4". Die Pflanzfläche "P3" erstreckt sich auf den von der Festsetzung betroffenen Grundstücken nun innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche / Grabeland" entlang der Grenze des Geltungsbereiches in einer Tiefe von 5 m. Da mit diesem Beschluss die ursprünglich vorgesehene, unmittelbare mit Obstgehölzen auszuführende Eingrünung der dörflichen Siedlungskante aufgegeben wird, ist deren Verschiebung an die Grenze des Geltungsbereiches aus landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gründen nicht mehr zu begründen. Aus naturschutzfachlicher Sicht scheint es angebracht zu sein, an Stelle der Baumpflanzungen nun eine dichte und freiwachsende Laubgehölzheckenpflanzung vorzunehmen. Damit wird an der kleinen Hangkante zur Nutheniederung der Abschluss des siedlungsnahen Freiraumes gegenüber der offenen Landschaft hervorgehoben. Die zusammenhängende Heckengehölzpflanzung führt zur Bereicherung von Flora und Fauna in diesem sensiblen Übergangsbereich. Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Festsetzung Nr. 19 grenzt

³ Eingriffe in Natur und Landschaft

unmittelbar an die Fläche "P3" und in einer Tiefe von 20 m an und befindet sich damit ebenfalls im Bereich der hinteren Grundstücksgrenzen.

Eine Anrechnung vorhandener Bepflanzungen ist bei Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich, da der Bestand in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bereits berücksichtigt wurde. Das Pflanzgebot der textlichen Festsetzung Nr. 19 (neu) beinhaltet eine Ausgleichsmaßnahme.

B Die Durchwegungen zwischen den Straßen Am Silbergraben und Trebbiner Straße in ost-westlicher Richtung sollen entfallen.

Mit dem Verzicht der o. g. Durchwegung entfallen die planzeichnerischen Festsetzungen für die Gehrechte zwischen den Punkten G3 und G4 sowie G5 und G6, die an diesen Gehrechten angeordneten Baumpflanzungen sowie die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 149 der Flur 8.

C Für das Gewerbegebiet entlang der Ortsumgehungsstraße soll die bisherige Planung beibehalten werden.

Eine Planänderung wird nicht erforderlich.

D Im Gebiet östliche Trebbiner Straße / Kirchstraße soll eine Verlegung des Baufeldes in den Vorgartenbereich an der Kirchstraße erfolgen.

Die Baufenster der unmittelbar an der Kirchstraße festzusetzenden reinen und allgemeinen Wohngebiete werden auf einem parallelen Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie versetzt.

Die Kirchstraße wird als Anliegerstraße konzipiert.

Eine Festsetzung von Anliegerstraße kann im Bebauungsplan erfolgen. Diese Kategorie entspricht nicht dem Festsetzungskatalog des § 9 des Baugesetzbuches. Jedoch erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan eine Ausführungsempfehlung an die Straßenbauverwaltung.

E Die Straße Am Silbergraben soll als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden. Die Einbeziehung bzw. das Mitspracherecht der Anlieger beim Ausbau der Kirchstraße sowie der Straße Am Silbergraben ist zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan ist für die Straße Am Silbergraben die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Ausbildung dieser Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone ist damit nicht ausgeschlossen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern bleibt den Fachplanungen des Straßenbaulastträgers vorbehalten. In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Ausbildung einer verkehrsberuhigten Zone innerhalb der Straße am Silbergraben aufgenommen.

Verfahren und sonstige Änderungserfordernisse

Durch die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes (2. Entwurf) ist erforderlich.

Im Zusammenhang mit den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Änderungen an der Planung müssen die Festsetzungen zum Ausgleich der planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft überprüft und ggf. geändert und neu geordnet werden. Aufgrund des längeren Zeitraumes zwischen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der vorzunehmenden Planänderung werden alle textlichen Festsetzungen nochmals auf ihre städtebauliche Notwendigkeit überprüft.

Die vorzunehmenden Änderungen fallen in den Zeitraum der Rechtskräftigkeit der im Jahre 2003 novellierten Brandenburgischen Bauordnung. Damit ergibt sich zusätzlich das Erfordernis der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Regelungen der novellierten Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003.

Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben.

Änderungen der Planzeichnung

Mit dem Verzicht auf die mittig im Plangebiet vorgesehene Durchwegungsmöglichkeit entfallen die planzeichnerischen Festsetzungen für die Gehrechte zwischen den Punkten G3 und G4 sowie G5 und G6, die an diesen Gehrechten angeordneten Baumpflanzungen sowie die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 149 der Flur 8. An Stelle der nun entfallenen Gehrechte und Pflanzgebote werden die in den angrenzenden Wohngebietsflächen bestehenden Baufenster und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" weitergeführt. Im Übergangsbereich des allgemeinen Wohngebietes WA 13 zu den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 erfolgt in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 28 die planzeichnerische Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P2" jeweils zur Hälfte in einer Breite von 2,0 m auf beiden Baugebietstypen.

Der Verzicht auf die mittig im Plangebiet vorgesehene Durchwegungsmöglichkeit führt zwangsläufig dazu, dass durch das Zusammenführen von Baufenstern gleicher Festsetzungsinhalte die Nummerierung der Baugebiete angepasst werden muss. Aus den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 wird das (eine) reine Wohngebiet (WR). Das allgemeine Wohngebiet WA 3 vereinnahmt das allgemeine Wohngebiet WA 5. Aus dem allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird das allgemeine Wohngebiet WA 5, aus dem WA 7 das WA 6, aus dem WA 8.1 das WA 7 und aus dem WA 8.2 das WA 8.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 22, welche für die im Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, als Sammelausgleichsmaßnahme u. a. die Pflanzung 13 hochstämmiger Kirschpflaumen (*Prunus cerasifera*) auf dem Flurstück 104 der Flur 8 festsetzt, muss das im allgemeinen Wohngebiet WA 10 und im Mischgebiet MI 2 gelegene umlaufende Baufenster mit einem schützenden Mindestabstand von jeweils 3 m zu den Bäumen an zwei Stellen unterbrochen werden. Es verbleiben jeweils ein Baufenster im allgemeinen Wohngebiet WA 10 und im Mischgebiet MI 2.

Die unmittelbar am allgemeinen Wohngebiet WA 13 angrenzende Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" entfällt. Inhaltlich werden die darin enthaltenen Pflanzgebote mit den neuen textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 29 sowie mit den beiden neuen, als Festsetzung aufgenommenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P3" fortgeführt.

Die Baufenster, der an der Kirchstraße gelegenen Baugebiete, werden auf einen parallelen Abstand von 7,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kirchstraße herangerückt. Die im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze auf den Flurstücken 212 und 215 der Flur 8 stehenden und zu erhaltenden Birken werden in der Planzeichnung mit der Festsetzung "Erhaltung von Bäumen" bzw. die "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" versehen.

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E2" auf dem Flurstück 229 der Flur 8 entfällt. Durch Windbruch ist eine zusammenhängende "Kiefernheide" an dieser Stelle des Plangebietes nicht mehr wahrnehmbar. Es ist damit zu rechnen, dass die verbliebenen Einzelbäume ebenfalls in absehbarer Zeit absterben, da sie nicht mehr den Schutz einer zusammenhängenden dichten Baumgruppe genießen.

Das Pflanzgebot von 5 standortgerechten hochstämmigen Straßenbäumen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche / Grabeland" in einem Abstand von 2,0 m zum südlichen Abschnitt des Landwirtschaftsweges entfällt.

Die Legende wird redaktionell fortgeschrieben.

Änderungen der textlichen Festsetzungen

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 bezieht sich aufgrund des Verzichts des Gehrechtes an der Linie G5-G6 und der damit verbundenen Zusammenlegung der Baufenster der reinen Wohngebietes WR 1 und WR 2 die Festsetzung nur noch auf ein einzelnes reines Wohngebiet.

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 bestimmte Unzulässigkeit der im allgemeinen Wohngebiet WA 9 nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen, der Versorgung dienenden Läden wird auf das allgemeine Wohngebiet WA 1 ausgeweitet. Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss dieser Nutzungen im WA 9 liegen auch im WA 1 vor.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 bisher bestimmte Unzulässigkeit der in den Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird aufgehoben. Für eine Unzulässigkeit dieser beiden Nutzungen bestehen städtebaulich keine Bedenken mehr. Gefährdungen anderer angrenzender Nutzungen (z.B. Wohnen und Grünflächen) sind nicht erkennbar.

Da die Festsetzung Nr. 8 für beide Gewerbegebiete gilt, bezieht sich der Inhalt der Festsetzung allgemein auf Gewerbegebiete.

Die textliche Festsetzung Nr. 12.1 (alt) entfällt, da eine hintere Baugrenze durch planzeichnerische Festsetzung nicht mehr bestimmt werden soll.

- 12.1 *Die Umgrenzung der Bodendenkmalverdachtsfläche (BDV) ist im allgemeinen Wohngebiet (WA 13) an der Grenze zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche / Grabeland" zugleich Baugrenze, wobei die Länge dieser Baugrenze auf den Bereich zwischen der nördlichen und der südlichen Baugrenze des WA beschränkt ist.*

Die textliche Festsetzung Nr. 13 (neu) wird dahingehend geändert, dass die Tiefe der Baubeschränkung neben den Inhalten der Planzeichnung zur Eindeutigkeit nun auch textlich bestimmt wird:

13. *Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung sind auf den parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbe-reichs festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 1 in einer Tiefe von 9,0 m und im Gewerbegebiet GE 2 in einer Tiefe von 5,0 m unzulässig.*

Die textliche Festsetzung Nr. 17 (alt) wird ergänzt und erhält die Nr. 22. Mit dem Verzicht einer mittigen Durchwegung des Plangebietes kann die Ausgleichsfestsetzung zur Pflanzung von 13 hochstämmigen Kirschpflaumen in ihrer bisherigen Lagebestimmung im Plan-gebiet nicht mehr festgesetzt werden. Sie wird jetzt direkt im Mischgebiet MI 2 für dortige Eingriffe als Sammelausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 104 der Flur 8 vorzunehmen sein.

22. *Die im Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 96, 97/3, 97/4, 100/2, 101, 102, 103 und 104 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*

...

Zusätzlich werden als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahmen festge-setzt:

- *Auf dem Flurstück 104 der Flur 8 sind in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze der Flurstücke 105 und 106 der Flur 8 13 hochstämmige Kirschpflaumen (*Prunus cerasifera*) zu pflanzen. ...*

Die textliche Festsetzung Nr. 18 (alt) wird neu formuliert und erhält die Nr. 19. Mit dem Verzicht einer mittigen Durchwegung des Plangebietes kann die Ausgleichsfestsetzung zur Pflanzung von 21 hochstämmigen Zitterpappeln in ihrer bisherigen Lagebestimmung im Plangebiet nicht mehr festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme wird jetzt direkt mit-tels quantitativer Umrechnung den einzelnen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

19. *Die im allgemeinen Wohngebiet WA 13 gelegenen Flächen der Flurstücke 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31 und 32 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P4" des jeweiligen Grundstü-ckes je angefangene 7,5 m Baugrundstücksbreite ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen Pyrus (Birne), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Man-del), Sorbus (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) oder der Baumar-ten Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffli-ger Weißdorn), Juglans regia (Walnuß) mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm anzupflanzen.* *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25-a BauGB*

Die textliche Festsetzung Nr. 19 (alt) wird durch einen neu aufgenommenen Anstrich er-gänzt und erhält die Nr. 21. Dieser, neu aufgenommene Teil der Festsetzung bringt eine eindeutige Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen. Er stammt ur-sprünglich von der textlichen Festsetzung Nr. 31 (alt).

21. - *Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.*

In der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird die der letzte Anstrich geändert. Das Pflanzgebot von 5 standortgerechten hochstämmigen Straßenbäumen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche / Grabeland" in einem Abstand von 2,0 m zum südlichen Abschnitt des Landwirtschaftsweges entfällt.

20. ...
- *Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün SW / SO" sind in einem Abstand von 5,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt 36 standortgerechte hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe mit einem Abstand von 12,0 m untereinander anzupflanzen.*

Die textliche Festsetzung Nr. 21 (alt) wird ergänzt und erhält die Nr. 23. Der Begriff "Wiesenfläche" wird ersetzt durch "naturnahe Wiese".

Mit dem Verzicht der mittigen Durchwegung des Plangebietes sind die textlichen Festsetzungen Nr. 22 (alt) und 23 (alt) nicht mehr erforderlich; sie entfallen ersatzlos.

- ~~22. — Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche / Grabeland" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,0 m zwischen den Punkten G3 und G4 zu belasten.~~

- ~~23. — An der südöstlichen Grenze des Flurstückes 197 der Flur 8 sind die Baugebietsflächen dieses Flurstückes zwischen den Punkten G5 und G6 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,0 m zu belasten.~~

Um die fußläufige Zugänglichkeit der Nuthewiesen durch die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern, wird die nachfolgende textliche Festsetzung Nr. 24 aufgenommen. Diese Festsetzung wird auch deshalb notwendig, da das bisherige Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück 37 der Flur 8 ersatzlos entfällt.

24. *Die Flächen für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" sind in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 24 (alt) erhält die Nr. 25.

Die textliche Festsetzung Nr. 25 (alt) wird auf die Übereinstimmung der Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens überprüft und erhält die Nr. 26. Es wird hinsichtlich der städtebau-räumlichen Begrenzung sowie hinsichtlich der Orientierung eine eindeutigere Bestimmung getroffen. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Begrenzung der vor Lärmimmissionen zu schützenden Bereiche an die neuen Baugebietsfestsetzungen:

26. *Mit Ausnahme von Türen und Toren sind Öffnungen von Kinder- und Schlafzimmern in Außenbauteilen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen:*
- *in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 12 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Trebbiner Straße*

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Straße
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 9 und im reinen Wohngebiet (WR) bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südöstlicher Orientierung
- im allgemeinen Wohngebiet WA 10 bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südlicher Orientierung
- im Mischgebiet MI 2 bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südlicher Orientierung

Für die textliche Festsetzung Nr. 26 (alt) besteht nach den Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens kein Erfordernis. Jedoch ist in Ableitung der Empfehlungen ein bisher vernachlässigter immissionsschützender Aspekt aufzunehmen. Die textliche Festsetzung wird inhaltlich neu gefasst und erhält die Nr. 27.

27. *Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen haben ein resultierendes Schall-dämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten.*
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 12 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Treb-biner Straße
 - in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Straße
 - in den Gewerbegebieten (GE) Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 27 (alt) geht inhaltlich in den textlichen Festsetzungen Nr. 17 / 18 / 20 / 22 (neu) auf. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 8, WA 10 (teilweise) und WA 11 bis WA 13 sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da hier kein Eingriff vorliegt.

17. *Die im reinen Wohngebiet (WR) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*
- je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen, ...
18. *Die im allgemeinen Wohngebiet WA 10 gelegenen Flächen der Flurstücke 105 und 108 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich ist je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen.*
20. *Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 44/1, 87 bis 96, 97/4, 99/1, 99/2, 110 und 134/2 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*
- ist je angefangene 150 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen, ...
22. *Die im Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 96, 97/3, 97/4, 100/2, 101, 102, 103 und 104 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*

- je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen, ...

Die textliche Festsetzung Nr. 28 (alt) geht inhaltlich in der textlichen Festsetzung Nr. 17 (neu) auf.

17. *Die im reinen Wohngebiet (WR) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*

...

- *parallel zur Kirchstraße in 3,0 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie insgesamt 34 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm der Gattungen *Prunus cultivare* (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), *Pyrus cultivare* (Birne), *Sorbus cultivare* (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) in einer in der Planzeichnung festgesetzten Lage als Baumreihe anzupflanzen.*

Die textliche Festsetzung Nr. 29 (alt) wird geändert und geht teilweise inhaltlich in der textlichen Festsetzungen Nr. 17 (neu) auf. Quantitativ werden die Empfehlungen des Grünordnungsplanes auf die neu formulierten Festsetzungsinhalte umgerechnet. Auch soll nach eingehender Erörterung mit den Bürgern die Anlage einer Streuobstwiese auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiesenfläche / Grabeland" nicht mehr in einem, an das Baugebiet angrenzenden begrenzten Bereich festgesetzt werden (Festsetzung der Fläche "P3" in der Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 29). Es erfolgt ein Pflanzgebot zur Anlage einer freiwachsenden Laubgehölzhecke.

17. *Die im reinen Wohngebiet (WR) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*

...

- *die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" als Streuobstwiesen anzulegen. Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen *Pyrus* (Birne), *Malus* (Apfel), *Prunus* (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel) oder *Sorbus* (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) anzupflanzen, ...*

29. *Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P3" ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke der Gehölzarten *Acer campestre* (Feldahorn), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball) in einer Dichte von 1 Pflanze je m² anzulegen.*

In die textliche Festsetzung Nr. 30 wird die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E2" aufgenommen. Mit der Festsetzung der Fläche "E2" wird eine aus naturfachlicher und aus städtebaulicher Sicht bedeutende Birkengehölzgruppe in ihrem Bestand gesichert. Diese Birken unterbrechen das Pflanzgebot von 34 hochstämmigen Bäumen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17 (neu).

30. ... Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E2" sind die Birken zu erhalten.

Die textliche Festsetzung Nr. 31 (alt) geht inhaltlich in den textlichen Festsetzungen Nr. 20, 21 (neu) und 22 (neu) auf. Damit wird auf den Festsetzungsvorschlag des Grünordnungsplanes eindeutiger Bezug genommen. Das darin enthaltene Pflanzgebot gilt nur in den Mischgebieten und Gewerbegebieten.

20. Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 44/1, 87 bis 96, 97/4, 99/1, 99/2, 110 und 134/2 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- ...
- Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen, ...
21. Die in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 gelegene Fläche des Flurstückes 41/1 der Flur 8 ist eine Fläche, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- ...
- Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.
22. Die im Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 96, 97/3, 97/4, 100/2, 101, 102, 103 und 104 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- ...
- Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen,

Die textliche Festsetzung Nr. 32 (alt) geht inhaltlich in den textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 22 (neu) auf.

20. Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 44/1, 87 bis 96, 97/4, 99/1, 99/2, 110 und 134/2 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- ...
- mit Ausnahme der Flurstücke 43/1 und 100/1 der Flur 8 50 % der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach auszubilden.
22. Die im Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 96, 97/3, 97/4, 100/2, 101, 102, 103 und 104 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- ...
- 50 % der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach auszubilden.

Die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 27 soll dazu beitragen, dass die an das Mischgebiet MI 1.2 heranrückende Wohnbebauung sich von der gemischt nutzbaren Baugebietsfläche städtebaulich getrennt bleibt. Mit einer dichten, vier Meter breiten, freiwachsenden Laubgehölzhecke wird langfristig eine Baugebietszonierung gesichert. Auch dient sie der Einhaltung eines Sozialabstandes.

27. *Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P2" ist vollflächig eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen.*
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Um die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) an den Vollgeschossbegriff der neuen Brandenburgischen Bauordnung anpassen zu können, bedarf es der Aufnahme der neuen textlichen Festsetzung Nr. 31.

31. *In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut und der Dremmel nicht höher als 1,0 m sein.*
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

Die textliche Festsetzung Nr. 33 (alt) wird ergänzt, umformuliert, erhält die Nr. 32 und aufgrund der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) und eine neue Rechtsgrundlage.

32. *Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:*
- Mansarddächer,
- begrünte Dächer von Gebäuden im Mischgebiet MI 2 und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und
- bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind.
Satteldächer mit Krüppelwalm sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

Aufgrund der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) wird die textliche Festsetzung Nr. 34 (alt) an die neue bauordnungsrechtliche Vorschrift wie folgt angepasst, erhält die Nr. 33 und eine neue Rechtsgrundlage.

33. *... von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sowie die Dachflächen von Dachaufbauten.*
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

Unter dem Abschnitt "Nachrichtliche Hinweise ohne Normencharakter" erfolgt eine Richtigstellung. Nur die eingetragenen Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bodendenkmalverdachtsfläche wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Abschnitt 2.4.8 "Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft" werden zum besseren Verständnis den Festsetzungsvorschlägen des Grünordnungsplanes die Eingriffsflächen gegenübergestellt. Es erfolgt eine redaktionelle Fortschreibung dieses Abschnittes.

2.4.8 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes

Die öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.08.2004 bis 10.09.2004 stattgefunden. Im Er-

gebnis dieses dritten Beteiligungsverfahrens der Bürger gingen 53 schriftliche Anregungen und Bedenken ein. Der Schwerpunkt liegt wiederum bei den auf die Bürger mit der Planung zukommenden Kosten durch den Neu- und Ausbau von Straßen, durch die festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den von den Bürgern nicht als ausreichend eingeschätzten Baugebiets- und überbaubaren Grundstücksflächen. Der größte Teil der vorgebrachten Anregungen betrifft jedoch nicht die Änderungen zum 2. Bebauungsplanentwurf. Aufgrund der Stellungnahmen der Bürger und auch der benachrichtigten und sich mit einer Stellungnahme erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange sind keine weiteren Änderungen am 2. Bebauungsplanentwurf vorgenommen worden. Die einzelnen Inhalte der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind dem Abwägungsmaterial zu entnehmen.

2.4.9 Redaktionelle Änderungen des 2. Bebauungsplanentwurfes

Die Bodenordnungsstelle sieht in den festzusetzenden Planinhalten Schwierigkeiten bei der Umsetzung in der Bodenordnung bezüglich der Sammelausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 104 der Flur 8 voraus. Die Anregung wird mittels redaktioneller Änderung des 2. Bebauungsplanentwurfes aufgegriffen und berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung Nr. 22 wird bei der zusätzlichen Sammelausgleichsmaßnahme "Pflanzung von 13 hochstämmigen Kirschpflaumen" der mit 8 bis 10 m festzusetzende Abstand dieser Bäume untereinander ersatzlos gestrichen. Diese redaktionelle Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und gibt der Bodenordnungsstelle die Möglichkeit die im Bodenordnungsverfahren herbeizuführende Grundstücksneugliederung ohne Benachteiligung Einzelner erwirken zu können. Auch wird der Schreibfehler "Flurstück 108" durch das "Flurstück 106" korrigiert. Der betreffende Abschnitt der textlichen Festsetzung Nr. 22 wird wie folgt geändert:

22. *Die im Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 96, 97/3, 97/4, 100/2, 101, 102, 103 und 104 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind...*
... Zusätzlich werden als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahmen festgesetzt:
- *Auf dem Flurstück 104 der Flur 8 sind in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze der Flurstücke 105 und 106 der Flur 8 13 hochstämmige Kirschpflaumen (*Prunus cerasifera*) in einem Abstand von 8 bis 10 m untereinander zu pflanzen. ...*

In der textlichen Festsetzung Nr. 32 ist ein Schreibfehler redaktionell zu korrigieren. So ist auf den Seiten 34 und 75 der Begründung im dritten Anstrich hinter § "6 Abs." einzufügen.

2.4.10 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51-1 "Am Silbergraben" sind die mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft untersucht worden. Im Ergebnis einer schutzgutbezogenen Bilanzierung zeigt der Grünordnungsplan Möglichkeiten der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes von Eingriffen in Natur und Landschaft auf. In einem Abwägungsprozess sind die mit dem Grünordnungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan geprüft worden. Nachfolgend wird aufgezeigt, welche Inhalte des Grünordnungsplanes in welcher Form als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Grundlage des Prüfungsprozesses war neben der rein städtebaulichen Abwägung auch die Übereinstimmung mit dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches, mit dem bodenrechtlichen Bezug sowie die Bestimmtheit der Festsetzungen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

V 1 Die Grünflächen mit Gehölzen am unbefestigten "Drewitzer Triftweg" sind zu erhalten.

Die "Drewitzer Trift" wird im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" festgesetzt. Die nicht für die Wegeführung notwendigen Flächen behalten somit Ihre Begrünung bei, da sie auch nicht einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können. Das Grundstück wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für diese Gehölze erscheint nicht erforderlich.

V 2 Im Bereich der "Kleinen Heide" ist der Altkieferbestand zu erhalten.

Der Altkieferbestand im Bereich der "Kleinen Heide" wird durch die Festsetzung für Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 30 dauerhaft geschützt.

V 3 Die Feldgehölzanpflanzung südlich des Friedhofs ist zu erhalten, gärtnerisch zu gestalten und mit Spielelementen auszustatten.

Südlich des Friedhofs werden eine private und zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen besitzen die Zweckbestimmungen "Spielplatz" und "Parkanlage", die private die Zweckbestimmung "Ruderalfläche".

V 4 Die nach § 31 Brandenburgisches Naturschutzgesetz geschützte Allee an der Trebbiner Straße ist zu erhalten.

Die nach § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützte Allee an der Trebbiner Straße wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ausgleichsmaßnahmen

- 1. Am Ostrand des Geltungsbereiches ist die Bebauungsgrenze zur Schaffung einer Grünzäsur um 20 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen. Parallel zur Kirchstraße ist in 3 m Entfernung zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn (Grenzbaum) eine geeignete Art aus nachfolgenden Gattungen (*Prunus cv.*, *Pyrus cv.*, *Sorbus cv.*) als Baumreihe (ca. 24 Bäume) mit Anwachsgarantie, mindestens der Qualität H mDb 3xv 16-18 anzupflanzen.*

Diese Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe⁴ im reinen Wohngebiet (WR) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 wird teilweise berücksichtigt. Mit der Festsetzung Nr. 17 wird die Baumpflanzung sinngemäß übernommen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach einem mittleren Abstand von 15 m und wird von zu erhaltendem Baumbestand unterbrochen. Die vorgeschlagene Lage der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird in einem Abstand von 7,0 zur Straßenbegrenzungslinie in die Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Dieses Entfernungsmaß berücksichtigt die von den Grundstückseigentümern vorgebrachten Anregungen zur Minimierung des priva-

⁴ Eingriffe in Natur und Landschaft

ten, auf dem Grundstück erforderlichen Erschließungsaufwandes sowie zur Ausbildung eines zusammenhängenden Hausgartenbereiches. Das Heranrücken der Baugrenze an die Kirchstraße bewirkt eine klarere Zonierung zwischen der historisch gewachsenen Bebauung an der Trebbiner Straße und den neuen Wohnsiedlungen des Kirchsteigfeldes mit der nun vorbereiteten Baumöglichkeit südwestlich an der Kirchstraße. Der verbleibende nunmehr größere nicht überbaubare und von Hausgärten geprägte Grundstücksbereich betont somit klar die jüngste städtebauliche Entwicklung. Er schützt die alte Ortslage von Drewitz in ihrem historischen städtebaulichen Grundriss.

2. *Zwischen der geplanten Bebauung in der Kirchstraße und den Gebäuden an der Trebbiner Straße ist eine Fläche von 10 m Breite (Norden) und 50 m Breite (Süden) als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festzusetzen. Diese Fläche ist ähnlich einer Streuobstwiese im Raster von 8 m x 8 m bis 12 m x 12 m mit ca. 60 Stück hochstämmigen Cultivaren der Gattungen Pyrus, Malus, Prunus, Sorbus zu bepflanzen. Unter den Bäumen ist Landschaftsrasen anzulegen. Die Baumscheiben sind in den ersten 5 Standjahren freizuhalten.*

Mit der Festsetzung Nr. 17 zur Anlage einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird sinngemäß dem Vorschlag zu dieser, für Eingriffe⁵ im reinen Wohngebiet (WR) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 bestimmten Ausgleichsmaßnahme gefolgt. Das Baumraster ist zur einfacheren Handhabung sowie unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechtes und den damit verbundenen Schwierigkeiten bei dessen Anlage in eine auf die Fläche bezogene Pflanzfestsetzung umgerechnet worden.

Berechnungsansatz: Bei der Pflanzung von 60 Bäumen, verteilt in einem durchschnittlichen Baumraster von 10 x 10 m, ergibt sich ein Pflanzfläche von 100 m² / Baum. Bei einer gesamten Pflanzfläche von ca. 14.200 m² ergibt sich bei 60 Bäumen eine Fläche von 236 m². Es wird deutlich, dass das im Grünordnungsplan vorgeschlagene Raster zu engmaschig gewählt worden ist. Auch ist es aufgrund der Vielzahl und schmaler Grundstücke schwer zu realisieren. Durch die große Zahl der immer wieder neu (Pflanzfläche je Grundstückseigentümer) zu ermittelnden, zu pflanzenden Bäume, ergeben sich Abweichungen vom theoretischen Ansatz, dass eine Pflanzgebot von je angefangenen 200 m² für eine Baum als sachgerecht eingeschätzt wird.

3. *Die fußläufige Durchwegung zwischen Trebbiner Straße und Kirchstraße ist mit einer Baumreihe (13 Bäume) aus hochstämmigen Kirschpflaumen (Prunus cerasifera) im mittleren Abstand von 8 m zu bepflanzen.*

Dieser, für Eingriffe⁵ im Mischgebiet MI 2 vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 22 gefolgt.

4. *Die fußläufige Durchwegung (Flurstück 28) zwischen Nutheweg und Am Silbergraben ist im Abstand von ca. 8 m einseitig mit Chinesischer Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer') mit Anwachsgarantie, Qualität H 3xv mDb 16-18 als Baumreihe (16 Bäume) zu bepflanzen.*

Für eine fußläufige Durchwegung auf dem Flurstück 28 zwischen Nutheweg und der Straße Am Silbergraben besteht kein Erfordernis. Die weiter südlich, über den Landwirtschaftsweg ermöglichte Wegeverbindung in den Nutheraum hinein ist ausreichend. Zum Ausgleich für

⁵ Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe⁶ auf den Flurstücken 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30 und 32 der Flur 8 wird im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 19 mit herangezogen.

16 zu pflanzende Bäume werden verteilt auf die Gesamtbreite der Eingriffsgrundstücke von 115 m. Rechnerisch müsste somit je 7,19 m Baugrundstücksbreite ein Baum gepflanzt werden. Unter Berücksichtigung der Vielzahl schmaler Grundstücke wird schließlich für jede angefangene 7,5 m Baugrundstücksbreite die Pflicht zur Pflanzung eines Baumes erhoben.

5. *Zwischen Nutheweg und Am Silbergaben ist nördlich des Mischgebietes auf 120 lfd. m eine 10 m breite Grünfläche mit öffentlicher Durchwegung mit Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind im Abstand von ca. 8 m als Baumreihe 15 hochstämmige Zitterpappeln (Populus tremula) anzupflanzen.*

Die als Ausgleich für Eingriffe⁶ in den südlichen Teilen der Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.2 vorgeschlagene 10 m breite, mit Bäumen zu bepflanzende Grünfläche nördlich dieser beiden Mischgebiete mit einer öffentlichen Durchwegungsmöglichkeit erfolgt nicht. Auch hier wird die weiter südlich, über den Landwirtschaftsweg ermöglichte Wegeverbindung in den Nutheraum hinein, als ausreichend angesehen. Eine Inanspruchnahme der an dieser Stelle gelegenen privaten Grundstücksfläche für eine der Allgemeinheit dienenden Wegeverbindung ist aufgrund des Verzichts einer mittig im Plangebiet konzipierten fußläufigen Durchwegung städtebaulich nicht zu begründen. Ein Ausgleich für Eingriffe⁶ erfolgt direkt auf den Eingriffsgrundstücken (textliche Festsetzung Nr. 21).

6. *An der geplanten fußläufigen Verbindung südlich der Stallanlagen zwischen geplantem Nutheweg und Am Silbergraben sind als Baumreihe im mittleren Abstand von 8 m 12 hochstämmige Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'; H 3xv mDb 14-16) anzupflanzen.*

Diese für Eingriffe⁶ im Mischgebiet MI 2 bestimmte Ausgleichsmaßnahmenvorschlag wird als Kompensation für die nicht zu berücksichtigende Ausgleichsmaßnahme aus dem Festsetzungsvorschlag Nr. 5 des Grünordnungsplanes im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 übernommen.

7. *Auf der Südseite des geplanten Straßenabschnittes Am Silbergaben sind als Baumreihe mindestens 25 Stück standortgerechte Straßenbäume 1. Ordnung (H 3xv 18-20) anzupflanzen.*

Dieser, für Eingriffe⁶ im Mischgebiet MI 2 bestimmte Ausgleichsmaßnahmenvorschlag wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 22 berücksichtigt.

8. *An der geplanten fußläufigen Verbindung von Am Friedhof zum Gewerbegebiet sind alleearartig im mittleren Abstand von 6 m 18 hochstämmige Kugelrobinien (Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'; H 3xv mdB 16-18) anzupflanzen.*

Dieser für Eingriffe⁶ im Mischgebiet MI 2 bestimmte Ausgleichsmaßnahmenvorschlag wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 20, die Eingriffe⁶ in den Gewerbegebieten ausgleichen soll, berücksichtigt. Da die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe⁶ auf Flächen der Gewerbegebiete nur unzureichend Berücksichtigung finden können, werden die für das Mischgebiet MI 2 in bestimmten Ausgleichsmaßnahmen teilweise den Gewerbegebietsflächen zugeordnet.

⁶ Eingriffe in Natur und Landschaft

9. *Der nicht überbaubare Innenbereich des Dreiecks Am Friedhof - geplante Straßenverlängerung Am Silbergraben - Trebbiner Straße ist gemäß Punkt 3.1 der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135 c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festzusetzen.*

Dieser für Eingriffe⁷ im allgemeinen Wohngebiet WA 10 und im Mischgebiet MI 2 bestimmte Ausgleichsmaßnahmenvorschlag wird im Bebauungsplan teilweise berücksichtigt. Für Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 10 (teilweise) und des Mischgebietes MI 2 erfolgt die Festsetzung einer Pflanzmaßnahme, die sich auf den zulässigen Versiegelungsgrad bezieht (textliche Festsetzungen Nr. 18 und 22). Es wird eine Pflanzdichte aus der sonstigen Ausgleichsmaßnahme des Grünordnungsplanes B 5 herangezogen.

10. *Über 50 m² große fensterlose Außenwände, Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind gemäß Punkt 4.1 der Anlage der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135 c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 als Fläche je 2 lfd. m mit einer Kletterpflanze zu begrünen*

Dieser Ausgleichsmaßnahmenvorschlag für Eingriffe⁷ in den Misch- und Gewerbegebieten wird so nicht in den Bebauungsplan übernommen, da er aufgrund der eigentumsrechtlichen Schwierigkeiten nicht praktikabel erscheint. Inhaltlich wird jedoch mit den textlichen Festsetzungen Nr. 20, 21 und 22 dem Ziel der Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte entsprochen.

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden bzw. Wasser

- B 1 *Bei Änderung der Nutzungsart sind die devastierten Freiflächen im Bereich der Stallanlagen Am Silbergraben zu sanieren und zu renaturieren.
(Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe⁷ in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2)*
- B 2 *Die ehemalige Betriebstankstelle an der Südgrenze der Gewerbefläche ist zurückzubauen. Eventuell vorhandene Altlasten sind entsprechend zu entsorgen.
(Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe⁷ im Gewerbegebiet GE 1)*
- B 3 *Die devastierte und aufgeschüttete Fläche an der Südgrenze des Geltungsbereiches ist zu renaturieren und gärtnerisch zu gestalten. Eventuell vorhandene Altlasten (ehemalige Flakstellung) sind entsprechend zu entsorgen.
(Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe⁷ im Gewerbegebiet GE 1)*
- B 4 *Die beiden Garagenkomplexe an der Drewitzer Trift sind zurückzubauen (Gemarkung Drewitz, Flurstücke 238/1 und 238/2) und die Fläche ist zu begrünen.
(Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe⁷ im Mischgebiet MI 2)*

Diese Ausgleichsmaßnahmenvorschläge lassen sich nicht einem der Festsetzungskategorien des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches sinnvoll zuordnen. Sie finden im Bebauungsplan keine Berücksichtigung.

⁷ Eingriffe in Natur und Landschaft

sonstige Anrechnung von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- B 5** *Je angefangene 100 m² zusätzliche Versiegelungsfläche ist ein standortgerechter hochstämmiger Baum (Empfehlung zur Pflanzung lt. LAGS, Jan. 1996, Anlage 5 bzw. aktueller Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter [z.Z. Stand 1995]) bzw. Festsetzungen 1 bis 8 des Grünordnungsplanes mit Anwachsgarantie, je nach Art und Vorgeben der Qualität H 3xv mDb 14-16, 16-18 oder 18-20 anzupflanzen.*

Diesem Ausgleichsmaßnahmenvorschlag für Eingriffe⁸ im reinen Wohngebiet (WR), in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 sowie in den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten wird teilweise im Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen Nr. 17, 20 und 22 gefolgt. Dieser Ausgleichsvorschlag für Eingriffe in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 wird nicht berücksichtigt. Die hier mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe sind geringer, als im Grünordnungsplan angenommen. An Stelle einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den hinteren Grundstücksteilen ist durch die textliche Festsetzung Nr. 23 die Anlage einer naturnahen Wiese jegliche Versiegelung unterbunden. Dadurch verringert sich der bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche die Baugrundstücksfläche - im Ergebnis eine kleinere Versiegelungsmöglichkeit. Berechnungsansatz: Die im Grünordnungsplan verwendete Versiegelungsfläche entspricht sinngemäß der zulässigen Grundfläche. Jedoch ist die vorgeschlagene Bezugsgröße in den Gewerbegebieten praktisch nicht umsetzbar. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 und bei 1000 m² Grundstücksfläche ergibt sich nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine höchst zulässige Grundfläche von 800 m². Es müssen somit 200 m² Grundstücksfläche unversiegelt bleiben. Bei einem Pflanzgebot von einem Baum je 100 m² Versiegelungsfläche müssten theoretisch auf den verbleibenden 200 m² unversiegelte Fläche 8 hochstämmige Bäume untergebracht werden, lässt man die Pflanzmöglichkeit innerhalb versiegelter Flächen mittels Baumscheibe einmal außer Betracht. Dieses ist nicht realisierbar. Deshalb wird für die Gewerbegebiete die Bezugsgröße auf 150 m² festgesetzt.

- B 6** *Zur Begrünung und Gliederung oberirdischer Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge ist je angefangener 4 Stellplätze 1 standortgerechter Baum anzupflanzen.*

Dieser Ausgleichsmaßnahmenvorschlag wird als textliche Festsetzung Nr. 14 in den Bebauungsplan übernommen.

Ersatzmaßnahme

- E 1** *Die südlich des Geltungsbereiches vorhandene Betonstraße zum vorhandenen Gewerbegebiet ist im Abstand von ca. 12 m als Allee mit geeigneten Straßenbäumen 1. Ordnung zu bepflanzen (ca. 50 Straßenbäume).*

Da die genannte Betonstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und kein weiterer Geltungsbereich eröffnet werden soll, kann die für das Mischgebiet MI 2 geltende Ausgleichsmaßnahme dort nicht festgesetzt werden. Statt dessen wird für Eingriffe⁸ im Mischgebiet MI 2 der Ausgleich über die Sammelausgleichsmaßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 22 geregelt. Da die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe⁸ auf Flächen der Gewerbegebiete nur unzureichend Berücksichtigung finden können, werden die für das Mischgebiet MI 2 in bestimmten Ausgleichsmaßnahmen teilweise den Gewerbegebietsflächen zugeordnet.

⁸ Eingriffe in Natur und Landschaft

E 2 *Beseitigung einer verdichteten Dammschüttung, Gestaltung einer Grünanlage mit Regenwasserrückhaltebecken zwischen Konrad-Wolf-Allee, Priesterweg und Spielplatz.*

Die im Grünordnungsplan für Eingriffe⁹ im Gewerbegebiet GE 2 vorgeschlagene Ersatzmaßnahme an der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife in Wohngebiet Drewitz war während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als externe Kompensationsfläche in einem anderen Bebauungsplanverfahren angedacht worden. Daher wurden alternative Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Kompensation der im Mischgebiet MI 2 sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zu erwartenden Eingriffe in den Boden nicht vollständig erfolgen kann: Eine Übernahme der Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplans (B2, B3, B4) in den Bebauungsplan ist mit dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches nicht vereinbar und die Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahme E2 (Beseitigung der verdichteten Dammschüttung an der Konrad-Wolf-Allee) stand während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zeitweise nicht zur Verfügung. Um das Ausgleichsdefizit beim Schutzgut Boden jedoch weiter zu verringern, wird in diesen Baugebieten eine teilweise Begrünung der Dächer festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 20 und 22).

Darüber hinaus sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Boden hinsichtlich ihres Ausgleiches erneut gewertet worden. Gemäß der Tabelle 3 des Grünordnungsplanes "Flächenbilanz vor der Bebauung und nach der Bebauung bei maximaler Inanspruchnahme der GRZ (Grundflächenzahl) und des § 19 (4) der BauNVO" in der Fassung der Überarbeitung vom August 2002 verbleibt ein auszugleichender Eingriff in den Boden in Höhe von ca. 2,4 ha. Durch Festsetzungen von Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen im Plangebiet werden Vegetationsflächen sowie die Freiflächengestaltung gesichert. Der Eingriffsumfang wird hiermit zusätzlich begrenzt. Eine Quantifizierung ist jedoch nicht eindeutig möglich. Es wird eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumpflanzungen der auszugleichende Eingriff in den Boden unter 2 ha liegen dürfte. Dieses verbleibende Ausgleichsdefizit kann in Abwägung der Belange des Städtebaus mit denen von Natur und Landschaft nicht weiter reduziert werden. Da die städtebauliche Neuordnung sowie ein verträglicher Übergang vom Wohnen zum vorhandenen und neu anzusiedelnden Gewerbe eines der Ziele des Bebauungsplanes sind, wird hier der städterbaulichen Entwicklung Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft gegeben.

Gehölzvorgabe für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen:

Sofern in den Festsetzungen keine Arten- oder Gattungsvorhaben erfolgten, sind für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ausschließlich standortgerechte, geeignete Arten zu verwenden entsprechend der "Richtlinie für die Anlage, Pflege und Abnahme von Hecken, Schutzpflanzungen und Streuobst" der LAGS (Eberswalde, Januar 1996, dort Anlage 5) sowie der aktuellen "Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag".

Aufgrund der Vielzahl der möglichen Arten und Gattungen in der genannten Richtlinie und Liste werden im Bebauungsplan keine Pflanzlisten festgesetzt. Sie haben nur orientierenden Charakter.

⁹ Eingriffe in Natur und Landschaft

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes werden unbebaute Grundstücksflächen des Plangebietes in Teilbereichen in den künftig im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Der südliche Geltungsbereich erfährt dabei eine Erweiterung des Siedlungsraumes, vorrangig für gemischte und gewerbliche Nutzungen. Mit Letzterem schiebt sich die Stadtkante weiter südwärts bis an die planfestgestellte neue Landesstraße L 79n (Ortsumgehung Drewitz).

Die damit verbundenen baulichen Ergänzungen sind einerseits von der vorhandenen städtebaulichen Situation abgeleitet. Für unterschiedlich große Baulücken an verschiedenen Straßenabschnitten im Plangebiet wird der städtebaulichen Rahmen für ihre Bebauung festgesetzt. Andererseits wird eine, zum Teil auch vom historisch überlieferten Ortsgrundriss abweichende, neue, dichtere städtebauliche Entwicklung möglich (Bereich der straßenseitigen, östlichen Bebauung an der Trebbiner Straße und dem angrenzenden Kirchsteigfeld sowie die südlichen Flächen in Verlängerung der Straße "Am Silbergraben" bis zu seiner Einmündung in die Trebbiner Straße). Die südliche Siedlungserweiterung bietet aus erschließungstechnischer Sicht sowie aus der städtebaulichen Lage in enger Nachbarschaft zum Industriegebiet Potsdam-Rehbrücke günstige Voraussetzungen, das in Potsdam bestehende Defizit an Entwicklungsflächen für Unternehmen des produzierenden Gewerbes wenigstens ansatzweise auszugleichen.

Insgesamt wird der südliche Bereich des Ortsteils Drewitz mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet und weiterentwickelt. Die Nutzung der in den beiden Gewerbegebieten und im Mischgebiet MI 2 liegenden Grundstücke erfordert eine Bodenordnung.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Der durch die Neubebauungen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene und durch die Planinhalte zu erweiternde Straßennetz bewältigt werden.

Die Ansiedlung von notwendigen Gewerbeflächen im Bereich der Verlängerung der Straße Am Silbergraben in der Nähe zur Autobahn mit der neu geschaffenen Auffahrt an der Trebbiner Straße kann mit dazu beitragen, den innerstädtischen Wirtschaftsverkehr, insbesondere in der Ortslage Drewitz zu entlasten.

Unter Berücksichtigung verkehrsplanerischer und verkehrsorganisatorischer Belange ist bei der Umsetzung der Planinhalte auf folgende Aspekte zu achten:

- Die Einmündungsbereiche sollten nach Möglichkeit immer im rechten Winkel auf übergeordnete Straßen eingebunden werden.
- Der Kreuzungsbereich Trebbiner Straße / Verlängerte Straße Am Silbergaben (Planstraße A) sollte bei seinem Ausbau für den Durchgangsverkehr geschwindigkeitsmindernd gestaltet werden.

- Bei der baulichen Gestaltung der Straßenverkehrsflächen ist darauf zu achten, dass weitgehend auf eine Beschilderung verzichtet werden kann.
- Am nördlichen Ende der Kirchstraße ist die Ausbildung einer Wendemöglichkeit nicht möglich. Die hierfür notwendigen Grundstücksflächen sind nicht vorhanden. Es bietet sich jedoch an, unter Berücksichtigung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen (Einbahnstraße) oder der Ausbildung von Begegnungsstellen die Ausfahrt der Kirchstraße zur Trebbiner Straße zu nutzen. Die Durchfahrung für Müllfahrzeuge ist zu prüfen. Gegebenenfalls sind für die am nördlichen Abschnitt der Kirchstraße angrenzenden Grundstücke gesonderte Lösungen der Müllentsorgung zu treffen. So ist es denkbar, dass im Bereich der Einmündung der Marie-Hannemann-Straße die temporäre Aufstellung von Müllbehältern am Tage ihrer Entleerung mit den betroffenen Grundstückseigentümern vereinbart wird.

3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Zentralisierung der Abwasserentsorgung ist auch zum Schutz des hydrologisch sensiblen Gebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bergholz-Rehbrücke erforderlich. Dieses ist seitens der Energie und Wasser Potsdam GmbH planerisch vorbereitet. Der Baubeginn der Schmutzwasserkanalisation durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH ist für die bereits bebauten Grundstücke für das Jahr 2005 vorgesehen. Die abwassertechnischen Planungen für die Kirchstraße und die Planstraße A werden zu einem späteren Zeitpunkt, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, aufgenommen. Die Umsetzung erfolgt dann in Abhängigkeit von den Erfordernissen des Anschlussbedarfs. Dabei gilt zu beachten, dass eine Anbindung der hinteren, an der Kirchstraße liegenden Grundstücksteile über die vorderen an der Trebbiner Straße gelegenen Grundstücksteile seitens der Energie und Wasser Potsdam GmbH ausgeschlossen wird.

Die Regenentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bedarf eines Regenentwässerungskonzeptes durch den zuständigen Fachbereich. Derzeit wird das Regenwasser der Trebbiner Straße und der Straße Am Silbergraben über eine Versickerung seitlich der Fahrbahn abgeleitet. Im Oberen Abschnitt der Trebbiner Straße (etwa 50 m vor dem Chausseehaus) besteht eine kanalisierte Regenentwässerung. In der straßenverkehrstechnisch auszubauenden Kirchstraße ist in dem im Auftrag von Groth + Graalfs erstellten und dem Bereich Straße vorliegenden Projekt der BUNG GmbH aus dem Jahre 2000 eine Regenwasserkanalisation DN 300 konzipiert. Die neu zu schaffende Planstraße A ist ausreichend dimensioniert, um eine offene Regenwasserversickerung aufnehmen zu können.

Aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes in § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich. Die Ausbildung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Trebbiner Straße, die Straße Am Silbergraben und die Kirchstraße sind vorhandene Straßen, deren Flächen (Flurstücke) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert bzw. geringfügig verbreitert werden.

Zur Abdeckung des hinzukommenden elektrischen Leistungsbedarfs des geplanten Gewerbegebietes sind zwei neue Trafostationen an der Planstraße A erforderlich. Je Standort wird hierfür eine medienfreie Fläche von 5 x 7 m benötigt.

3.4 Soziale Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird südlich des Friedhofes eine Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes bestimmt. Das städtebauliche Erfordernis, in bebauten Wohnsiedlungsbereichen in angemessener Form Flächen für das Spiel von Kindern und Jugendlichen bereitzustellen, soll hiermit berücksichtigt werden. Die bestehende, diesbezügliche Unterversorgung im Ortsteil Drewitz wird ausgeglichen. Der in Umsetzung der Planinhalte leicht ansteigende Bedarf an Plätzen in Wohnfolgeeinrichtungen (KITA, Grundschule, kulturelle Einrichtungen, Nahversorgung) kann von den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Kirchsteigfeldes sowie der Wohngebiete Am Stern und Drewitz abgesichert werden. Innerhalb der Ortslage Drewitz sind hierfür die Voraussetzungen einer sozialen und kulturellen Infrastrukturentwicklung nur begrenzt gegeben.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Dieser soll die Eingriffe soweit wie möglich vermeiden und mindern. Verbleibende Eingriffe sollen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die Darstellungen dieses Fachplanes wurden hinsichtlich ihrer Übernahme in den Bebauungsplan geprüft. Mit dem Bebauungsplan-Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wird bestimmt, welche dieser Darstellungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In einem Abwägungsprozess sind die mit dem Grünordnungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan geprüft worden. Grundlage des Prüfungsprozesses war neben der rein städtebaulichen Abwägung auch die Übereinstimmung mit dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches, mit dem städtebaulichen und bodenrechtlichen Bezug sowie die Bestimmtheit der Festsetzungen.

3.6 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Die vorhandene Flurstücksstruktur im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermöglicht zum Teil keine Bebauungen. Aus diesem Grunde ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2004 ein Bodenordnungsverfahren angeordnet worden. Im Ergebnis der Bodenordnung wird eine neue Grundstücksstruktur entstehen, die den Eigentümern überhaupt Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

3.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Die Folgekosten des Bebauungsplanes belaufen sich bei einer Vorfinanzierung der umlagefähigen Straßenausbaukosten auf insgesamt 2.257.000,00 €. Letztendlich verbleiben je nach der gewählten Finanzierungsvariante entweder 316.000,00 € oder nur noch 222.000,00 € bei der Landeshauptstadt Potsdam.

Zwingend bei der Landeshauptstadt Potsdam verbleiben Kosten in Höhe von insgesamt ca. 100.000,- € für den **Grunderwerb** sowie die **Anlage der öffentlichen Grünflächen**:

- Für den Grundstückserwerb sind 13.000,- € erforderlich. Diese umfassen die geringfügige Verbreiterung des Straßenraumes der Straße Am Silbergraben und der Kirchstraße sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz",
- Für die Anlage öffentlicher Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.580 m² für Spielplatz, Parkanlagen sowie die Grünfläche in Verlängerung der Straße Am Friedhof / südlich der Planstraße A ist ein Finanzbedarf von ca. 87.000,- Euro zur Sicherstellung der Planungs- und Baukosten zu veranschlagen.

Für den Neubau der Planstraße A und von Teilen der Kirchstraße sowie für den Ausbau von Teilen der Kirchstraße und des südlichen Teils der Straße Am Friedhof fallen **Erschließungskosten** in Höhe von 1.957.000,- € zuzüglich der Ingenieurtechnischen Planungsleistungen in Höhe von ca. 200.000,- € an, für die die Stadt Potsdam in Vorleistung gehen muss oder Erschließungsvereinbarungen mit den begünstigten Grundstückseigentümern abschließen wird. Die vom Neu- oder Ausbau betroffenen Grundstückseigentümer haben sich nach den §§ 123 bis 135 des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Erschließungsbeitragsatzung der Landeshauptstadt an den Kosten zu beteiligen. Dabei trägt die Gemeinde mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Da aber die Landeshauptstadt derzeit keinen finanziellen Handlungsspielraum sieht, den Ausbau der Kirchstraße vorzufinanzieren und die 10 % Eigenanteil aufzubringen, verbleibt die Möglichkeit des abschnittswise Ausbaus per Erschließungsvertrag mit den begünstigten Grundstückseigentümern (§ 124 Baugesetzbuch). Im Falle des Abschlusses von Erschließungsverträgen sind durch die Grundstückseigentümer die gesamten Erschließungskosten zu finanzieren. Die Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Mindestanforderungen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden.

Aufstellung der unmittelbaren Folgekosten des Bebauungsplanes

notwendiger Grundstückserwerb	13.000,00 €
Planungs- und Baukosten zur Anlage öffentlicher Grünflächen (Spielplatz mit 793 m², kleinere Parkanlagen südlich des Friedhofs sowie in Verlängerung der Straße Am Friedhof / südlich der Planstraße A mit 786 m² - beide Flächen sind bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam).	87.000,00 €
Erschließungskosten für den Neubau der Planstraße A und von Teilen der Kirchstraße sowie für den Ausbau von Teilen der Kirchstraße und des südlichen Teils der Straße Am Friedhof	1.957.000,00 €
Kosten der ingenieurtechnischen Planungsleistungen für den Straßenbau	200.000,00 €
Summe der Planungs- und Erschließungskosten für den Straßenbau	2.157.000,00 €
Summe der vorläufigen Folgekosten des B-Planes Nr. 51-1 Darin sind alle umlagefähigen Kosten enthalten.	2.257.000,00 €
Summe der Folgekosten des B-Planes Nr. 51-1 bei Straßenausbau nach §§ 123 bis 135 BauGB und 10 % Eigenanteil der Landeshauptstadt Potsdam Darin sind alle Kosten ohne den 90 %-igen umlegbaren Kostenanteil in Höhe von 1.941.000,00 € enthalten.	316.000,00 €

Summe der Folgekosten des B-Planes bei Straßenausbau nach §§ 123 bis 135 BauGB und 10 % Eigenanteil der Landeshauptstadt Potsdam aber unter Be- rücksichtigung des Ausbau der Kirchstraße bei Abschluss von Erschließungsverträgen Darin sind alle Kosten <u>ohne</u> den 90 %-igen umlegbaren Kosten- anteil des Neubaus der Planstraße A <u>und ohne</u> den 100 %-igen durch Erschließungsverträge zu finanzierenden Aus-/Neubau der Kirchstraße in Höhe von insgesamt 2.035.000,00 € enthal- ten.	222.000,00 €
---	---------------------

Die bei der Landeshauptstadt Potsdam verbleibenden Kosten entstehen, vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltsmittel, aber erst dann, wenn die zuständigen Fachbereiche für bauliche und organisatorische Maßnahmen einen entsprechenden Finanzbedarf in den Haushalt einstellen.

Die **Ausbaukosten** für die vorhandenen ortsüblichen Straßen sind in der Kostenaufstellung nicht enthalten, da sie keine unmittelbaren Folgekosten des Bebauungsplanes sind. Sie werden über Ausbaubeiträge unabhängig vom Bebauungsplan zu gegebener Zeit erhoben.

Die Umsetzung der aus dem Grünordnungsplan als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommenen **Ausgleichsmaßnahmen** erfolgt durch diejenigen Grundstückseigentümer, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Deshalb sind mit der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen für die Stadt Potsdam keine Kosten verbunden. Die Kosten für die Sammel- ausgleichsmaßnahmen werden über die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbe- trägen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam (Kostensatzung) ermittelt und im Rahmen der Bodenordnung ausgeglichen.

Die Kosten für die Errichtung der beiden erforderlichen **Transformatorenstationen** in der Planstraße A werden durch die zuständigen Unternehmensträger übernommen, die durch die dann zu erhebenden Gebühren refinanziert werden.

Die Kosten für die Erweiterung des **Trinkwassernetzes** und die Herstellung der **Abwasser- entsorgungsanlagen** werden durch die Energie- und Wasser Potsdam GmbH finanziert. Diese Kosten werden gebührenrelevant sein.

4 Verfahren

Beschluss zur Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 05.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" beschlossen. Der Beschluss zur Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" wird zeitgleich mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 51-1 "Am Silbergraben" gefasst werden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" fand in der Zeit vom 14.01.1998 bis einschließlich 28.01.1998 statt. Zusätzlich fand am 20.01.1998 in der Gaststätte "Lindenhof" eine Informationsveranstaltung zu den Zielen der Planung sowie zum Stand der Rahmenplanung Drewitz statt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2002 gemäß § 4 des Baugesetzbuches mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" in der Fassung vom 28.03.2002 beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt worden.

Teilung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.10.2002 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" in seinem räumlichen Geltungsbereich in die Bebauungspläne Nr. 51-1 "Am Silbergraben" und Nr. 51-2 "Südliche Trebbiner Straße" beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 07.11.2002 bis 06.12.2002 stattgefunden.

Vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

In Auswertung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" sind vorbehaltlich der abschließenden Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung Änderungen am öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplanentwurf ist mittels des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB geändert worden. Mit Schreiben vom 20.12.2002 sind die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer erneut beteiligt worden. Zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ist eine Frist bis zum 08.01.2003 gesetzt worden.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist die Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Potsdam ebenfalls öffentlich ausgelegt worden.

Öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes

Die öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16.08.2004 bis zum 10.09.2004 stattgefunden. Dabei ist bestimmt worden, dass nur zu den geänderten Teilen Anregungen vorbebracht werden können.

Verfahren / Rechtsgrundlage

Gemäß § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 finden abweichend von Absatz 1 auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Gemäß § 245c Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 finden abweichend von Absatz 1 die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.

Somit wird auf das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 abgestellt, welches mit § 233 Absatz 1 festlegt, dass Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Es wird jedoch bestimmt, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 51 "Trebbiner Straße" nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 abgeschlossen wird.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der am 23. September 2004 bekannt gemachten Neufassung (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. I S. 210)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 V v. 25.11.2003 I (2304)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das 2. Änderungsgesetz vom 20. April 2004 (GVBl. I/2004, S. 106)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I 2004 S. 215)

Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2003)

Teil B: Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen / Gartenbaubetriebe / Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 sind die allgemein zulässigen, der Versorgung dienenden Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind zusätzlich zur Festsetzung Nr. 2 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes / sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
5. In den Mischgebieten (MI) ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
6. In den Mischgebieten (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
7. In den Gewerbegebieten (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
8. In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende, der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 entnommene Betriebsarten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:

Abstands- klasse	Abstand zwischen emittierenden Anlagen industrieller, ge- werblicher und sonstiger Art sowie störfallrelevan- ter Anlagen einerseits und allgemeinen Wohnge- bieten, Mischgebieten und Kleinsiedlungsgebieten andererseits	laufende Nummer der Betriebsart aus der Abstandsliste
I	1500 m	1 bis 6
II	1000 m	7 bis 22
III	700 m	23 bis 39
IV	500 m	40 bis 82a
V	300 m	83 bis 148a
VI	200 m	149 bis 178

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a1" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
10. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a2" sind nur Gebäude mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden. Die Errichtung von Hausgruppen ist unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
11. Im allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze gebaute Gebäude mit einer gemeinsamen straßenseitigen Gebäudelänge von über 15,0 m nur im Versatz in einer Gebäudetiefe von mindestens 3,0 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
12. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
13. Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung sind auf den parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbe-reichs festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 1 in einer Tiefe von 9,0 m und im Gewerbegebiet GE 2 in einer Tiefe von 5,0 m unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

Flächen für Stellplätze

14. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindes-tens 18 bis 20 cm zu pflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*

Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

15. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens vier Wohnungen zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

16. In den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
17. Die im reinen Wohngebiet (WR) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,
 - die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" als Streuobstwiesen anzulegen. Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen Pyrus (Birne), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel) oder Sorbus (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) anzupflanzen,
 - parallel zur Kirchstraße in 3,0 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie insgesamt 34 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm der Gattungen Prunus cultivare (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), Pyrus cultivare (Birne), Sorbus cultivare (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) in einer in der Planzeichnung festgesetzten Lage als Baumreihe anzupflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB*
18. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 10 gelegenen Flächen der Flurstücke 105 und 108 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich ist je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*
19. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 13 gelegenen Flächen der Flurstücke 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31 und 32 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P4" des jeweiligen Grundstückes je angefangene 7,5 m Baugrundstücksbreite ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen Pyrus (Birne), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), Sorbus (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) oder der Baumarten Crataegus laevigata (Zweigriffliher Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliher Weißdorn), Juglans regia (Walnuß) mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm anzupflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*

20. Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 44/1, 87 bis 96, 97/4, 99/1, 99/2, 110 und 134/2 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- je angefangene 150 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,
 - Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen,
 - mit Ausnahme der Flurstücke 43/1 und 100/1 der Flur 8 50 % der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach auszubilden.
- Zusätzlich werden als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Begleitgrün Ost / West" sind insgesamt 15 hochstämmige Kugelrobinien (*Robinia pseudacacia* 'Umbraculifera') mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm alleeartig anzupflanzen.
 - Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün SW / SO" sind in einem Abstand von 5,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt 36 standortgerechte hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe mit einem Abstand von 12,0 m untereinander anzupflanzen.
- Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenleistungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.02.1998 (Kostensatzung). *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*
21. Die in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 gelegene Fläche des Flurstückes 41/1 der Flur 8 ist eine Fläche, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- auf diesem Flurstück in einem Abstand von 2,0 m zum südöstlichen Abschnitt des Landwirtschaftsweges 12 hochstämmige Rotdorn (*Crataegus levigata* 'Paul's Scarlet') mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm und in einem Abstand von 8,0 m untereinander als Baumreihe anzupflanzen,
 - Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*
22. Die im Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 96, 97/3, 97/4, 100/2, 101, 102, 103 und 104 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,
 - Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen,
 - 50 % der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach auszubilden.
- Zusätzlich werden als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf dem Flurstück 104 der Flur 8 sind in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze der Flurstücke 105 und 106 der Flur 8 13 hochstämmige Kirschpflaumen (*Prunus cerasifera*) zu pflanzen.
 - Auf der Südseite der Planstraße A zwischen den Punkten M-N-O sind mindestens 25 standortgerechte, hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe anzupflanzen.

- Im Abschnitt S-T der Planstraße A in einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie sind 16 standortgerechte hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe zu pflanzen.

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.02.1998 (Kostensatzung). *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*

23. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "M1" ist eine naturnahe Wiese anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

24. Die Flächen für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" sind in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

25. Gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung sind die Flurstücke 238/2 und 239/1 der Flur 1 in einer Breite von 4,0 m mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 239/2 der Flur 1 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer des Flurstückes 239/2 der Flur 1 zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Immissionsschutz

26. Mit Ausnahme von Türen und Toren sind Öffnungen von Kinder- und Schlafzimmern in Außenbauteilen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen:

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 12 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Trebbiner Straße
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Straße
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 9 und im reinen Wohngebiet (WR) bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südöstlicher Orientierung
- im allgemeinen Wohngebiet WA 10 bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südlicher Orientierung
- im Mischgebiet MI 2 bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südlicher Orientierung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

27. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen haben ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten:

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 12 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Trebbiner Straße
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Str.
- in den Gewerbegebieten (GE)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

28. Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P2" ist vollflächig eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
29. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P3" ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke der Gehölzarten *Acer campestre* (Feldahorn), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball) in einer Dichte von 1 Pflanze je m² anzulegen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
30. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E1" sind die Altkieferbestände zu erhalten.
Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E2" sind die Birken zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

31. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut und der Dremmel nicht höher als 1,0 m sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
32. Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:
- Mansarddächer,
 - begrünte Dächer von Gebäuden im Mischgebiet MI 2 und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und
 - bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind.
- Satteldächer mit Krüppelwalm sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
33. In den reinen und in den allgemeinen Wohngebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung sowie begrünte Dächer zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sowie die Dachflächen von Dachaufbauten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (BD). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

Die in der Fläche A-B-C-D-G5-E-F-G-H-I-J-K-L-A befindlichen Straßenbäume sind Teil einer geschützten Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatschG). *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bergholz-Rehbrücke. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

Die im Planfeststellungsbeschluss 50.9 7173/79.2 zum Neubau der Landesstraße (L) 79n (Ortsumgehung Drewitz) festgelegten dauerhaft beanspruchten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nachrichtlich übernommen worden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

KENNZEICHNUNG

Nach Mitteilung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg vom 16.04.2002 liegen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flächen nachfolgend aufgeführter Flurstücke der Gemarkung Drewitz in einem kampfmittelbelasteten Gebiet:

- Flur 3: 186/4 und 214
- Flur 8: 39, 40, 41/1, 42/1, 43/1, 44/1, 86 bis 134/1 sowie ab Höhe nördlicher Flurstücksgrenze des Flurstückes 133 in südlicher Richtung die Flurstücke 134/2 und 170.

Innerhalb des kampfmittelbelasteten Gebietes ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 5 BauGB*

HINWEIS

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche (BDV). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

**5 Festsetzungsvorschläge des GOP in Form von Schutz-, Sanierungs-,
Gestaltungs-, Pflegemaßnahmen**

Bindungen für Bepflanzungen... (Vermeidungsmaßnahmen) nach BauGB § 9 25b

- V 1 Die Grünflächen mit Gehölzen am unbefestigten "Drewitzer Triftweg" (1211 m²) sind zu erhalten.
- V 2 Im Bereich der "Kleinen Heide" ist der Altkieferbestand zu erhalten.
- V 3 Die Feldgehölzanpflanzung (3808 m²) südlich des Friedhofes ist zu erhalten, gärtnerisch zu gestalten und mit Spielelementen auszustatten.
- V 4 Die nach § 31 BbgNatSchG geschützte Allee an der "Trebbiner Straße" ist zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB § 9 25a

- 1 Am Ostrand des Geltungsbereiches ist die Bebauungsgrenze zur Schaffung einer Grünzäsur(privates Gartenland) um 20 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen. Parallel zur Kirchstraße ist in 3 m Entfernung zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn (Grenzbaum) eine geeignete Art aus nachfolgenden Gattungen (Prunus cv., Pyrus cv., Sorbus cv.) als Baumreihe (ca. 24 Bäume) mit Anwachsgarantie, mindestens der Qualität H mDb 3xv 16-18 anzupflanzen.

(Ausgleichsmaßnahme zu Baufeldern 1, 2, 3)

- 2 Zwischen der geplanten Bebauung in der Kirchstraße und den Gebäuden an der Trebbiner Straße ist eine Fläche von 10 m Breite(Norden) und 50 m Breite (Süden) als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festzusetzen. Diese Fläche ist ähnlich einer Streuobstwiese im Raster von 8 m x 8 m bis 12 m x 12 m mit ca. 60 Stück hochstämmigen Cultivaren der Gattungen Pyrus, Malus, Prunus, Sorbus zu bepflanzen. Unter den Bäumen ist Landschaftsrasen anzulegen. Die Baumscheiben sind in den ersten 5 Standjahren freizuhalten.

(Ausgleichsmaßnahme zu Baufeldern 1, 2, 3)

- 3 Die fußläufige Durchwegung zwischen Trebbiner Straße und Kirchstraße ist mit einer Baumreihe (13 Bäume) aus hochstämmigen Kirschpflaumen (Prunus cerasifera) im mittleren Abstand von 8 m zu bepflanzen ("Pflaumensteg").

(Sammel Ausgleichsmaßnahme zu Baufeld 13)

- 4 Die fußläufige Durchwegung (Fst 28) zwischen Nutheweg und Am Silbergraben ("Birnensteg") ist im Abstand von ca. 8 m einseitig mit Chinesischer Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer') mit Anwachsgarantie, Qualität H 3xv mDb 16-18 als Baumreihe (16 Bäume) zu bepflanzen.

(Sammel Ausgleichsmaßnahme zu Baufeld 9)

- 5 Zwischen Nutheweg und Am Silbergraben ist nördlich des Mischgebietes auf 120 lfd. m eine 10 m breite Grünfläche(1200 m²) mit öffentlicher Durchwegung mit Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind im Abstand von ca. 8 m als Baumreihe 15 hochstämmige Zitterpappeln (Populus tremula) anzupflanzen ("Pappelsteg").

(Sammel Ausgleichsmaßnahme zu Baufeld 12)

- 6 An der geplanten fußläufigen Verbindung südlich der Stallanlagen (Baufeld 12) zwischen geplantem Nutheweg und "Am Silbergraben" sind als Baumreihe im mittleren Abstand von 8 m 12 hochstämmige Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'; H 3xv mDb 14-16) anzupflanzen ("Rotdornsteg").

(Sammelgleichsmaßnahme zu Baufeld 13)

- 7 Auf der Südseite des geplanten Straßenabschnittes "Am Silbergraben" sind als Baumreihe mindestens 25 Stück standortgerechte Straßenbäume 1. Ordnung (H 3xv 18-20) anzupflanzen.

(Sammelgleichsmaßnahme zu Baufeld 13)

- 8 An der geplanten fußläufigen Verbindung von "Am Friedhof" zum Gewerbegebiet sind alleearartig im mittleren Abstand von 6 m 18 hochstämmige Kugelrobinien (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera'); H 3xv mDb 16-18) anzupflanzen ("Robiniesteg").

(Sammelgleichsmaßnahme zu Baufeld 13)

- 9 Der nicht überbaubare Innenbereich (2405 m²) des Dreiecks "Am Friedhof" - geplante Straßenverlängerung "Am Silbergraben" - "Trebbiner Straße" ist gemäß Punkt 3.1 der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135 c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam v. 04. Februar 1998 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festzusetzen.

(Ausgleichsmaßnahme zu Baufeldern 11, 13)

- 10 Über 50 m² große fensterlose Außenwände, Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind gemäß Punkt 4.1 der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135 c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam v. 04. Februar 1998 je 2 lfd. m mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

(Ausgleichsmaßnahme Baufelder 12, 13, 14, 15)

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden bzw. Wasser

- B 1 Bei Änderung der Nutzungsart sind die devastierten Freiflächen im Bereich der Stallanlagen "Am Silbergraben" (ca. 6000 m²) zu sanieren und zu renaturieren.

(Ausgleichsmaßnahme zu Baufeld 12)

- B 2 Die ehemalige Betriebstankstelle an der Südgrenze der Gewerbefläche (T) ist rückzubauen. Eventuell vorhandene Altlasten sind entsprechend zu entsorgen.

(Ausgleichsmaßnahme zu Baufeld 14)

- B 3 Die devastierte und aufgeschüttete Fläche an der Südgrenze des Geltungsbereiches (6000 m²) ist zu renaturieren und gärtnerisch zu gestalten. Evtl. vorhandene Altlasten (ehemalige Flakstellung) sind entsprechend zu entsorgen.

(Ausgleichsmaßnahme zu Baufeld 14)

- B 4 Die beiden Garagenkomplexe an der Drewitzer Trift sind zurückzubauen (Gemarkung Drewitz, Flurstücke 238/1 und 238/2, ca. 500 m²) und die Fläche ist zu begrünen.

(Sammelgleichsmaßnahme zu Baufeld 13)

- B 5 Je angefangene 100 m² zusätzliche Versiegelungsfläche ist ein standortgerechter hochstämmiger Baum (Empfehlung zur Pflanzung lt. LAGS, Jan. 1996, Anlage 5 bzw. aktueller Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter [z.Z. Stand 1995]) bzw. Festsetzungen 1 bis 8 des GOP mit Anwachsgarantie, je nach Art und Vorgaben der Qualität H 3xv mDb 14-16, 16-18 oder 18-20 anzupflanzen.

(Ausgleichsmaßnahmen Baufelder 1 bis 3, 12 bis 15)

- B 6 Zur Begrünung und Gliederung oberirdischer Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge ist je angefangener 4 Stellplätze 1 standortgerechter Baum (H 3xv mDb 18-20) anzupflanzen.

(Ausgleichsmaßnahme Baufelder 12 bis 15)

Sammlersatzmaßnahmen

- E1 Die südlich des Geltungsbereiches vorhandene Betonstraße zum vorhandenen Gewerbegebiet ist im Abstand von ca 12 m als Allee mit geeigneten Straßenbäumen 1. Ordnung zu bepflanzen (ca. 50 Straßenbäume, H 3xv mDb 18-20).

(Sammlersatzmaßnahme Baufeld 13)

- E2 Beseitigung einer verdichteten Dammschüttung, Gestaltung einer Grünanlage mit Regenwasserrückhaltebecken zwischen K.-Wolf-Allee, Priesterweg und Spielplatz [ca. 9500 m², Gem. Drewitz, Fst. 838(teilw.), 839, 849(teilw.)].

(Sammlersatzmaßnahmen Baufeld 15)

Gehölzartenvorgabe für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen:

Sofern in den Festsetzungen keine Arten- oder Gattungsvorhaben erfolgten sind für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ausschließlich standortgerechte, geeignete Arten zu verwenden entsprechend der „Richtlinie für die Anlage, Pflege und Abnahme von Hecken, Schutzpflanzungen und Streuobst“ der LAGS (Eberswalde, Januar 1996, dort Anlage 5) sowie der aktuellen „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“