



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan „Am Königsweg“ (OT Fahrland)  
15. Änderung  
Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall  
Begründung**

Datum: November 2025

Planungsstand: Festsetzung gemäß § 10 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Regelverfahren

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Stadtraum Nord

Hegelallee 6 – 10

14467 Potsdam

## Verzeichnisse

### Inhaltsverzeichnis

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Verzeichnisse .....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| Inhaltsverzeichnis.....                                                              | 3         |
| Abbildungsverzeichnis .....                                                          | 7         |
| Tabellenverzeichnis .....                                                            | 7         |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                          | 8         |
| <b>A Planungsgegenstand .....</b>                                                    | <b>9</b>  |
| A.1 Anlass und Erforderlichkeit .....                                                | 9         |
| A.2 Beschreibung des Plangebiets.....                                                | 10        |
| A.2.1 Räumliche Lage .....                                                           | 10        |
| A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....                                | 11        |
| A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation .....                                             | 13        |
| A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....                                      | 13        |
| A.2.5 Erschließung.....                                                              | 14        |
| A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....    | 19        |
| A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung ..... | 19        |
| A.3.2 weitere rechtliche Rahmenbedingungen .....                                     | 25        |
| A.3.3 Landschaftsplanung.....                                                        | 25        |
| A.3.4 Überörtliche Fachplanungen .....                                               | 27        |
| A.3.5 Flächennutzungsplan.....                                                       | 27        |
| A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte.....                                                 | 28        |
| A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne .....                                               | 35        |
| A.3.8 Sonstige Satzungen.....                                                        | 36        |
| A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....        | 36        |
| <b>B Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>                                      | <b>41</b> |
| B.1 Ziele und Zwecke der Planung.....                                                | 41        |
| B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....                                       | 41        |
| B.2.1 Planungsalternativen .....                                                     | 41        |
| B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....                                          | 42        |

|          |                                                                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| B.2.3    | Konzept zur Niederschlagsentwässerung .....                                                               | 48        |
| B.2.4    | Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....                                                           | 51        |
| B.3      | Begründung der Festsetzungen .....                                                                        | 54        |
| B.3.1    | Art der baulichen Nutzung .....                                                                           | 54        |
| B.3.2    | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                           | 58        |
| B.3.3    | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                      | 66        |
| B.3.4    | Bauweise .....                                                                                            | 67        |
| B.3.5    | Gemeinbedarfsflächen .....                                                                                | 68        |
| B.3.6    | Flächen für Stellplätze und Garagen .....                                                                 | 69        |
| B.3.7    | Verkehrsflächen .....                                                                                     | 72        |
| B.3.8    | Grünflächen .....                                                                                         | 73        |
| B.3.9    | Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen .....                                               | 74        |
| B.3.10   | Aufhebung bestehender Festsetzungen .....                                                                 | 78        |
| B.3.11   | Hinweise (ohne Normcharakter) .....                                                                       | 78        |
| B.4      | Klimaschutz und Klimaanpassung .....                                                                      | 80        |
| B.4.1    | Städtische Konzepte .....                                                                                 | 80        |
| B.4.2    | Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung .....                                                    | 87        |
| B.5      | Flächenbilanz .....                                                                                       | 92        |
| <b>C</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                                | <b>94</b> |
| C.1      | Einleitung .....                                                                                          | 94        |
| C.1.1    | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ....                             | 94        |
| C.1.2    | Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und<br>Fachplänen .....                 | 96        |
| C.1.3    | Datengrundlagen der Umweltprüfung .....                                                                   | 99        |
| C.1.4    | Methodik der Umweltprüfung .....                                                                          | 100       |
| C.2      | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....                                       | 101       |
| C.2.1    | Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario) .....                                                 | 101       |
| C.2.2    | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der<br>Planung .....                    | 117       |
| C.2.3    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich<br>nachteiliger Auswirkungen ..... | 133       |
| C.2.4    | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                  | 144       |
| C.2.5    | Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und<br>Katastrophen .....          | 145       |
| C.2.6    | Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....                                                              | 146       |

|          |                                                                                                                    |            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| C.3      | Zusätzliche Angaben .....                                                                                          | 148        |
| C.3.1    | Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..... | 148        |
| C.3.2    | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....                                                     | 148        |
| C.3.3    | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                      | 149        |
| C.3.4    | Referenzliste der verwendeten Quellen .....                                                                        | 154        |
| <b>D</b> | <b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>                                                                       | <b>159</b> |
| D.1      | Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....                                                                           | 159        |
| D.2      | Auswirkungen auf die Umwelt .....                                                                                  | 160        |
| D.3      | Soziale Auswirkungen .....                                                                                         | 161        |
| D.3.1    | Anwendung des Potsdamer Baulandmodells .....                                                                       | 161        |
| D.3.2    | Sonstige soziale Auswirkungen .....                                                                                | 163        |
| D.4      | Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....                                                                | 164        |
| D.5      | Finanzielle Auswirkungen .....                                                                                     | 164        |
| D.5.1    | Verfahrenskosten .....                                                                                             | 164        |
| D.5.2    | Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....                                                                        | 164        |
| D.5.3    | Grunderwerb .....                                                                                                  | 165        |
| D.5.4    | Planungsschaden .....                                                                                              | 165        |
| D.5.5    | Bodenordnung .....                                                                                                 | 166        |
| <b>E</b> | <b>Verfahren .....</b>                                                                                             | <b>167</b> |
| E.1      | Übersicht über den Verfahrensablauf .....                                                                          | 167        |
| E.1.1    | Aufstellungsbeschluss .....                                                                                        | 167        |
| E.2      | Überblick über die Beteiligungsverfahren .....                                                                     | 167        |
| E.2.1    | Frühzeitige Beteiligung .....                                                                                      | 167        |
| E.2.2    | Förmliche Beteiligung .....                                                                                        | 184        |
| <b>F</b> | <b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>                                                                        | <b>188</b> |
| F.1      | Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....                                                                  | 188        |
| F.2      | Abwägung der betroffenen Belange .....                                                                             | 190        |
| F.3      | Abwägung städtebaulicher Belange .....                                                                             | 190        |
| F.4      | Abwägung der Umweltbelange .....                                                                                   | 191        |
| F.5      | Abwägung der Klimabelange .....                                                                                    | 195        |
| F.6      | Abwägung der sozialen Belange .....                                                                                | 195        |
| F.7      | Abwägung ökonomischer Belange .....                                                                                | 196        |
| F.8      | Abwägung der Belange der Infrastruktur .....                                                                       | 197        |

|          |                                      |            |
|----------|--------------------------------------|------------|
| <b>G</b> | <b>Städtebaulicher Vertrag .....</b> | <b>199</b> |
| <b>H</b> | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>        | <b>201</b> |
| <b>I</b> | <b>Anlagen .....</b>                 | <b>202</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|               |                                                                                                                                                                           |     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abbildung 1:  | Lage Ortsteil Fahrland (Brandenburgviewer, ©GeoBasis-DE/LGB/BKG).....                                                                                                     | 10  |
| Abbildung 2:  | Geltungsbereich des Bebauungsplans (ALKIS-Auszug, ohne Maßstab, © GeoBasis-DE/LGB) .....                                                                                  | 11  |
| Abbildung 3:  | Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (Landesamt für Umwelt (Naturschutzfachdaten), ©GeoBasis-DE/LGB 2018) ..... | 25  |
| Abbildung 4:  | Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2014) .....                                                                                              | 27  |
| Abbildung 5:  | Abstand des Plangebietes zum nächstgelegenen FFH- und SPA-Gebiet (Auszug aus Metaver, abgerufen am 01.10.2019) .....                                                      | 102 |
| Abbildung 6:  | Graben an der Gartenstraße mit Rohrkolben-Röhricht.....                                                                                                                   | 104 |
| Abbildung 7:  | Blick vom Änderungsbereich in den freien Landschaftsraum .....                                                                                                            | 113 |
| Abbildung 8:  | Einzel- und Reihenhausbauung im Norden, Großformbauung im Westen .....                                                                                                    | 114 |
| Abbildung 9:  | Schornstein mit optischer Störwirkung im Landschaftsraum .....                                                                                                            | 114 |
| Abbildung 10: | Upstallgraben östlich des Änderungsbereichs.....                                                                                                                          | 115 |

## Tabellenverzeichnis

|            |                                                                                                   |     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 1  | Eigentumsverhältnisse.....                                                                        | 12  |
| Tabelle 2  | Flächenbilanz Nutzungsarten .....                                                                 | 92  |
| Tabelle 3  | Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten .....                                               | 93  |
| Tabelle 4  | Nutzungen und Flächengrößen.....                                                                  | 95  |
| Tabelle 5  | Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan ..... | 96  |
| Tabelle 6  | Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan.....                              | 98  |
| Tabelle 7  | Biotoptypen (Codes nach „Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg“, Stand 10.07.2024“) .....     | 107 |
| Tabelle 8  | Übersicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....                                         | 131 |
| Tabelle 9  | Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden .....                                              | 133 |
| Tabelle 10 | Maßnahmen zum Schutzgut Wasser .....                                                              | 134 |
| Tabelle 11 | Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft .....                                   | 137 |
| Tabelle 12 | Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....                      | 138 |
| Tabelle 13 | Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft.....                                                           | 141 |
| Tabelle 14 | Maßnahmen zum Schutzgut Mensch.....                                                               | 142 |

|            |                                                     |     |
|------------|-----------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 15 | Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... | 144 |
|------------|-----------------------------------------------------|-----|

## Abkürzungsverzeichnis

|          |                                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB    | <i>Baugesetzbuch</i>                                                         |
| BauNVO   | <i>Baunutzungsverordnung</i>                                                 |
| BbgDSchG | Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz                                        |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz                                                      |
| GL       | <i>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</i>                                    |
| GVBl.    | Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg                        |
| KampfmV  | <i>Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg</i>                        |
| LEP B-B  | <i>Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg</i>                             |
| LEPro    | <i>Landesentwicklungsprogramm 2007</i>                                       |
| LHP      | <i>Landeshauptstadt Potsdam</i>                                              |
| PlanzVO  | <i>Planzeichenverordnung</i>                                                 |
| RegBkPIG | <i>Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung</i> |
| ROG      | <i>Raumordnungsgesetz</i>                                                    |

## A Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

In dem seit 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Königsweg" sind neben einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' insbesondere allgemeine Wohngebiete, Grünflächen sowie die erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung geplanten Wohnungsbauvorhaben sind mittlerweile vollständig realisiert.

Anlass für die vorliegende 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ ist die Absicht der Grundstückseigentümerin auf der betreffenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘, neben der Errichtung einer Kindertagesstätte Wohnraum für Menschen mit besonderen Wohnraumbedürfnissen zu schaffen. Das Vorhaben ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig.

Die dem Bebauungsplan „Am Königsweg“ zu Grunde liegenden kommunalen Planungsziele haben sich für diesen Teilbereich ebenfalls geändert. Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, unmittelbar westlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche, wird nicht mehr benötigt, da der Bedarf über die bereits bestehenden Versorgungsanlagen abgedeckt wird. Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit Spielplatzfunktion dienen. Die Erschließung des Plangebietes, die über den Bebauungsplan „Am Königsweg“ derzeit von Norden durch die benachbarten Wohngebiete über die Straße Am Upstall und die Straße Hasensteg gesichert ist, wird zur Entlastung der Wohngebiete von Durchgangsverkehr ebenfalls geändert werden. Das Plangebiet wird künftig über die südlich gelegene Gartenstraße erschlossen werden und diese Anliegerstraße dann nördlich über einen Fuß- und Radweg an die Straße Hasensteg angebunden werden.

Da sich das konkrete Investitionsinteresse der Grundstückseigentümerin mit den Vorstellungen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Ortsbeirat Fahrland zur Entwicklung dieses Teilbereiches deckt, wird der Bebauungsplan „Am Königsweg“ entsprechend geändert. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnraum für Menschen mit besondere Wohnraumbedürfnissen zu schaffen. Zudem wird, angepasst an die Bedarfe, anstatt der Fläche für Versorgungsanlagen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt. Nach Klärung der Erschließung des Plangebietes wurden zudem die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkreten

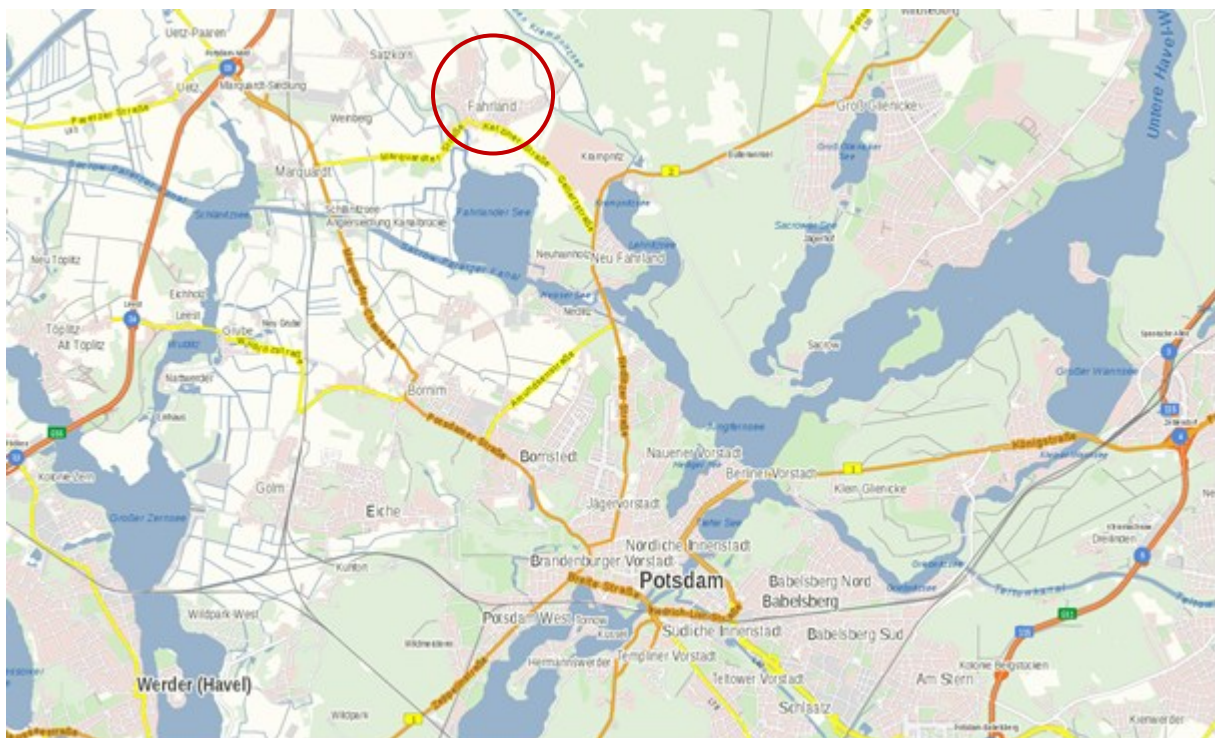
Inhalte der Planung und deren Begründung wurden im Verfahren entsprechend diesen Planungszielen entwickelt.

Bei der Entwicklung der Planinhalte wurden sowohl umweltbezogene als auch grünplanerische Aspekte beachtet und in den Abwägungsprozess einbezogen. Für die Belange des Umweltschutzes wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Planverfahren wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

## A.2 Beschreibung des Plangebiets

### A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet findet sich im Ortsteil Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam, knapp 10 km nordwestlich des Innenstadtgebiets von Potsdam am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs der Ortslage Fahrland.



**Abbildung 1: Lage Ortsteil Fahrland (Brandenburgviewer, ©GeoBasis-DE/LGB/BKG)**

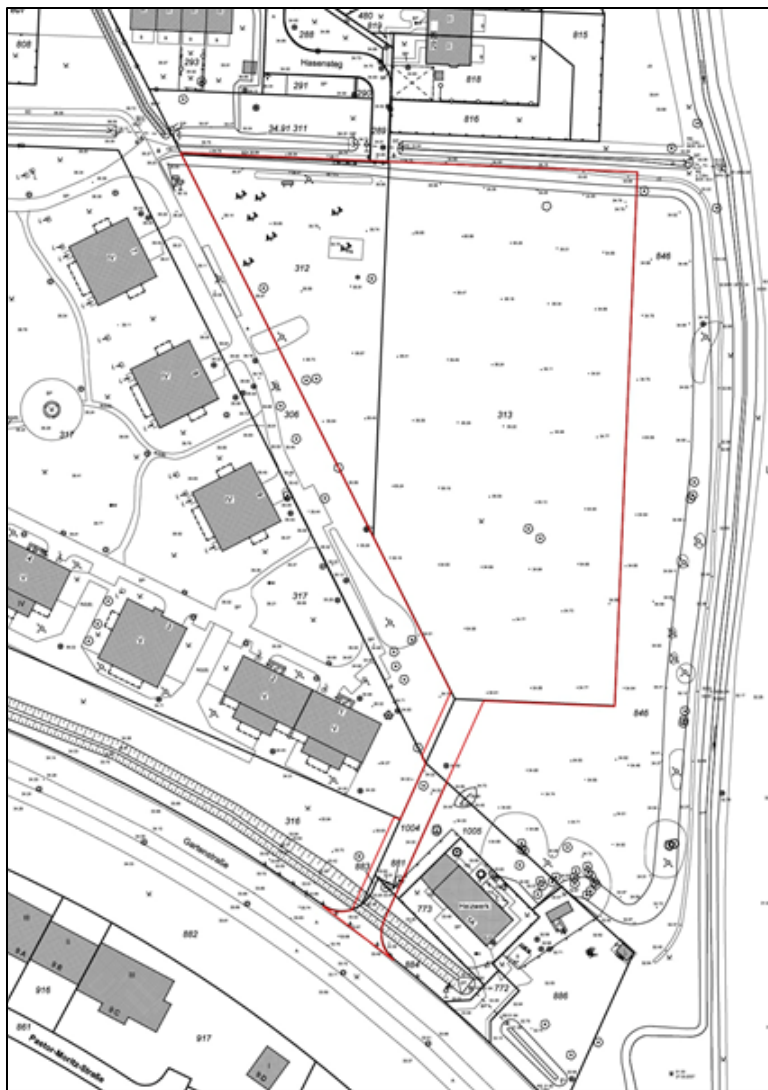
Der im Norden der Landeshauptstadt Potsdam gelegenen Ortsteil Fahrland hat sich in den letzten Jahrzehnten zunehmend zu einem Wohnbaustandort am Rande von Potsdam und Berlin entwickelt. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Fahrland und wird im Norden und im Westen von der Wohnbebauung beiderseits der Straße Am Upstall begrenzt. Südlich schließt sich die Gartenstraße an, über die das Plangebiet auch

erschlossen werden wird. Im Osten schließen sich der freie Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebiets „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und weiter nördlich das Naturschutzgebiet "Ferbitzer Bruch" an.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung in geringer Dichte im Norden, eine dichtere Bebauung aus Geschosswohnungsbauten im Westen und eine lockere Struktur aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern im Südwesten. Im Süden wird der Geltungsbereich durch eine öffentliche Grünfläche und die Verkehrsfläche der Gartenstraße begrenzt, im Osten liegt der Landschaftsraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### A.2.2.1 Geltungsbereich



**Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ALKIS-Auszug, ohne Maßstab, © GeoBasis-DE/LGB)**

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall des Bebauungsplans "Am Königsweg" umfasst auf einer Fläche von ca. 1 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Grenze der Flurstücke 312 und 313,
- im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 846 (tlw.), 884 und 1005
- im Süden: Gartenstraße (Flurstück 882),
- im Westen: östliche Grenze der Flurstücke 306, 316 und 317 der Flur 3 der Gemarkung Fahrland.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Fahrland:

Flurstücke 306 tlw., 312, 313, 316 tlw., 846 tlw., 881, 882 tlw., 883 und 1004.

### A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Angaben zu den Flächengrößen der Flurstücke wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Landes Brandenburg entnommen.

**Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse**

| Eigentümer                                                                                                                                                                                                                                          | Fläche in m <sup>2</sup> | %*     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
| Privat (Flurstücke 313 (7.324 m <sup>2</sup> ), 881 (6 m <sup>2</sup> ) und 1004 (188 m <sup>2</sup> ))                                                                                                                                             | 7.518                    | ca. 75 |
| Landeshauptstadt Potsdam (Flurstücke 306 tlw. (ca. 27 m <sup>2</sup> ), 312 (ca. 2.258 m <sup>2</sup> ), 316 tlw. (ca. 37 m <sup>2</sup> ), 846 tlw. (ca. 126 m <sup>2</sup> ), 882 tlw. (ca. 103 m <sup>2</sup> ) und 883 (ca. 6 m <sup>2</sup> )) | 2.557                    | ca. 25 |

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ (Flurstück 313, Flur 3, Gemarkung Fahrland), von der eine Teilfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird, befindet sich im privaten Eigentum.

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Flurstück 312, Flur 3, Gemarkung Fahrland), die in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg umgewandelt wird, liegt im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Die festgesetzten Verkehrsflächen liegen im Eigentum der Stadt Potsdam (Teilflächen der Flurstücke 306, 316, 846, 882 und Flurstück 883 Flur 3, Gemarkung Fahrland) sowie in privatem Eigentum (Flurstücke 881 und 1004 Flur 3, Gemarkung Fahrland).

### **A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation**

Das Plangebiet umfasst einen ca. 1 ha großen bisher noch unbebauten Teil des ca. 25 ha umfassenden Bebauungsplans „Am Königsweg“ (in Kraft getreten am 15.02.1993), am südöstlichen Rand der bereits realisierten Bebauung. Es ist aktuell ungenutzt und stellt sich mit einer landwirtschaftlich genutzten Flächen vergleichbar dar.

Das seit 1993 entstandene, weitestgehend fertiggestellte Wohngebiet "Am Königsweg" stellt sich als eine aus unterschiedlichen Gebäudetypologien bestehende Siedlungsstruktur dar. Während der Bereich entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Gartenstraße durch eine fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist, geht diese nach Süden und Norden in eine weniger dichte Reihen- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Geschossen über. So ist auch die von der Gartenstraße nach Norden in das Wohngebiet führende Haupteerschließungsstraße Am Upstall im südlichen Teil beidseitig von fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten gesäumt, wohingegen sich die Bebauung nach Norden in Form von ein- bis zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern fortsetzt.

Südlich wird das Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche, das Grundstück des Heizwerks und die Gartenstraße begrenzt. Im Osten schließen sich der Upstallgraben und der freie Landschaftsraum, teils mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, an.

Das Gelände bewegt sich mit Höhen zwischen 36,4 und 33,5 m ü. NHN (DHHN2016) und fällt entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze von West nach Ost um ca. 1,5 m sowie von Nord nach Süd um ca. 2,8 m.

### **A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“ wurde am 03.07.1992 als Satzung gemäß §10 BauGB beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 15.02.1993 im Amtsblatt Nr. 2/1993 für das Amt Fahrland in Kraft getreten.

Neben umfangreichen Wohnbauflächen in Form von allgemeinen Wohngebieten und den notwendigen Erschließungsflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen werden mehrere Grünflächen und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung `Kindergarten` festgesetzt. Die Wohnungsbauvorhaben sowie die erforderlichen zugehörigen Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind vollständig realisiert.

Zwischen 1993 und 2003 wurden zum Bebauungsplan „Am Königsweg“ insgesamt 14 Änderungsverfahren durchgeführt, mittels derer auf die jeweils geänderten Stadt- und Standortentwicklungen reagiert wurde. Bei der 1. bis 12. Änderung handelte es sich um vereinfachte Änderungen des Bebauungsplans.

Die 13. förmliche Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“, mit der Bezeichnung „Am Königsweg I“ wurde am 22.02.2001 als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen und erlangte Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung vom 15.03.2001 im Amtsblatt Nr. 3/2001 für das Amt Fahrland.

Die 14. förmliche Änderung des Bebauungsplans "Am Königsweg", mit der Bezeichnung „Grünflächen“ wurde am 08.05.2003 als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Sie erlangte Rechtskraft mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.05.2003 im Amtsblatt Nr. 5/2003 für das Amt Fahrland.

Der Bereich der 15. Änderung liegt im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Königsweg" zwischen der Gartenstraße und der Straße Am Upstall und umfasst Flächen, die als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘, als Grünfläche und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt sind.

### **A.2.5 Erschließung**

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des Plangebiets ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Gartenstraße gesichert, über die ebenfalls die äußere verkehrliche Erschließung gewährleistet ist.

#### **Individualverkehr**

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Gartenstraße und die Ketziner Straße (Landesstraße L 92), über die das Plangebiet an die Bundesstraßen B 2 und B 273 angeschlossen ist. Über die B 273 / L 204 besteht darüber hinaus eine Anbindung an den westlich verlaufenden „Berliner Ring“ (Bundesautobahn BAB 10).

Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation ist der Zugriff auf eine private Grundstücksteilfläche ausgeschlossen. Daraufhin wurde eine Machbarkeitsuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes durch Merkel Ingenieur Consult im Auftrag des Investors und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet. Im Ergebnis dieser Untersuchung erfolgt eine Einengung des Straßenverlaufs im Bereich des Flurstücks 317 auf eine Breite von 6,5m, die die Zustimmung des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen der Landeshauptstadt Potsdam erzielt.

Aus Sicht des kommunalen Fachbereichs Mobilität und Infrastruktur (vormals Grün- und Verkehrsflächen) wird ein fahrbahnbegleitender Gehweg hergestellt werden, eine straßenordnungsbehördliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches wird nicht erfolgen. Im Bereich des WA (ab Wendestelle bis zur Straße Hasensteg) wird jedweder motorisierte Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Die Prüfung der Erschließung durch Merkel Ingenieur Consult hat bestätigt, dass der bestehende Infrastrukturkanal mit der geplanten Straße gequert werden kann. (siehe auch Kapitel B.2.2 Konzept Verkehr und Erschließung)

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die im Siedlungsgebiet bestehende Bushaltestelle Am Upstall wird durch die Buslinie 609 ((Paaren -) Kirche Kartzow - Campus Jungfernsee) der ViP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH bedient und bindet das Plangebiet an das Innenstadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam sowie das überörtliche ÖPNV-Netz an.

### **Technische Infrastruktur / Leitungen**

Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen an das örtliche Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungsnetz sowie die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen bzw. kann mit entsprechenden Netzergänzungen vollständig stadttechnisch erschlossen werden. In den Bauflächen liegen keine Bestandsleitungen.

Eine Klärung künftiger Leitungsverläufe zur Versorgung des Plangebietes ist im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht erforderlich. Die Trassenführung der technischen Infrastruktur kann im Plangebiet grundsätzlich auf den geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgen. Zum Zeitpunkt der konkreten Ausführungsplanung wird eine Abstimmung zu den Anschlussbedarfen und der Leitungsführung vorgenommen werden.

### **Wasser / Abwasser / Elektroenergie**

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) teilt mit Schreiben vom 16.07.2020 mit, dass die Erschließung grundsätzlich über die Gartenstraße erfolgen kann. Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie.

Bei den Bestandsleitungen handelt es sich um eine Trinkwasserleitung und ein Abwasserdruckrohr DN 300 sowie um zwei 1 kV- und eine 15 KV-Stromleitungen. Diese Verlaufen in einer Trasse gradlinig vom Hasensteg im Norden kommend, die geplante öffentliche Grünfläche im Plangebiet querend und sodann weiter in südöstlicher Richtung, gradlinig in einer Trasse in der bestehenden öffentlichen Grünfläche westlich außerhalb des

Geltungsbereiches. Dabei quert die Leitungstrasse im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche noch einmal den Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung. In einer Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Plangebietes von der Gartenstraße aus wurde unter anderem festgestellt, dass der vorhandene Infrastrukturkanal gequert werden kann [siehe B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung].

Ergebnis der Überlagerung des eingeschränkt lagegenauen Leitungsplanes der EWP, Stand 16.04.2021, mit der Planzeichnung ist, dass die Bestandsleitungen nicht auf überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen, eine Festsetzung von Leitungsrechten ist somit nicht erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Leitungsbestand weiterhin gesichert ist.

Im koordinierten Leitungsplan von Merkel Ingenieur Consult, der im Auftrag des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers zur Vorbereitung der Erschließung des Plangebiets erarbeitet wurde, wird das Flurstück 1004 (Flur 3, Gemarkung Fahrland) im oberen Bereich durch die SW-Leitung berührt. Im Grundbuch Blatt 43729 ist in Abt. II unter der lfd. Nr. 7 ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 1004 für die EWP eingetragen. Dieser Streckenabschnitt der Schmutzwasserleitung wird künftig in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Aufgrund der nur relativen Lagegenauigkeit des von der EWP zur Verfügung gestellten analogen Leitungsplanes wird empfohlen, im Bereich der geplanten Stellplatzfläche, die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, den exakten Leitungsverlauf im Zuge der konkreten Baumaßnahme zu prüfen. Ggf. wird hier eine Umverlegung der Leitung erforderlich, was mit höheren Baukosten und einer Verzögerung im Bauablaufplan verbunden sein kann.

### *Gas / Fernwärme*

Leitungsauskünfte wurden über das BIL-Portal eingeholt mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Anlagen zur Gasversorgung vorhanden sind. Diese Auskunft wird bestätigt durch die Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH und Co. KG vom 29.07.2020 und der GDM-com, im Auftrag der ONTRAS Gastransport GmbH, vom 05.08.2020.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Gas ist die Verlegung neuer Leitungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung stehen, in denen die Leitungsführung erfolgen kann.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Fernwärmeverrangsgebiete.

### *Telekommunikation*

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt am 06.08.2020 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Aus den Leitungsplänen des Trägers ist zu entnehmen, dass diese in der zuvor genannten Leitungstrasse parallel zu den Wasser-, Abwasser- und Elektroenergieanlagen verlaufen. Durch die Lage in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen kann auch hier davon ausgegangen werden, dass eine Sicherung des Leitungsbestandes gewährleistet werden kann.

Leitungsauskünfte wurden zudem über das BIL-Portal eingeholt mit dem Ergebnis, das im Plangebiet keine weiteren Anlagen der Breitband- und Infrastrukturbetreiber, sowie Neue Medien vorhanden sind.

Dies wird durch die Stellungnahmen der E.DIS Netz GmbH (13.07.2020) sowie der Stellungnahmen der GDMcom (05.08.2020) und PLEdoc GmbH (28.07.2020), die für verschiedene Leitungsbetreiber Auskunft geben, bekräftigt, die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ebenfalls mitteilten, dass im Plangebiet kein entsprechender Leitungsbestand vorhanden ist.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung stehen, in denen die Leitungsführung erfolgen kann.

Das Referat 35 des Ministeriums für Soziales, Gesundheit, Integration und Verbraucherschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 21.07.2020 mit, dass sich am Standort der Gartenstraße 1 zwei Funksendeanlagen befinden, die bereits seit mehreren Jahren in Betrieb sind. Zu den erforderlichen Sicherheitsabständen wurde am 03.06.2025 wiederholt Einblick in die im Internet verfügbare Standortbescheinigung genommen. In dieser wird der standortbezogene Sicherheitsabstand in Hauptstrahlrichtung mit 17,76 m angegeben. Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte reicht nicht in den Sicherheitsabstand einer oder beider Funksendeanlagen hinein.

### *Niederschlagswasser*

Nördlich, östlich und südlich außerhalb des Plangebietes verlaufen Gräben, die der Entwässerung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dienen.

Der nördlich in einem Abstand von ca. 3 m zur Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben und der südlich an der Gartenstraße anliegende Graben sind Teil einer Anlage zur Abführung von Niederschlagswasser. Die Unterhaltung obliegt der Landeshauptstadt

Potsdam. Der Bereich Grünflächen teilt am 02.09.2021 mit, dass Belange der Grabenunterhaltung durch die Planung nicht berührt werden.

Zur schnelleren Ableitung des Oberflächenwassers aus dem nördlich von Fahrland gelegenen Niederungsgebiet und zur Vermeidung von längerem Nässeestau auf den Feldern und Wiesen wurde die natürliche Abflußbahn des Wassers in Richtung Fahrländer See allmählich vertieft, so dass im Laufe der Zeit der Upstallgraben entstand. Der Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal, Havelkanal, Havelseen“ ist zuständig für den östlich des Plangebiets in einem Abstand von mindestens 18 m zur Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Upstallgraben (Gewässer II. Ordnung). Der Wasser- und Bodenverband wurde im frühzeitigen Verfahren beteiligt und hat am 06.11.2020 nachträglich eine Stellungnahme abgegeben. Die Planung berührt nicht den 5m breiten Gewässerunterhaltungstreifen westlich des Upstallgrabens.

Aufgrund der Lage des Upstallgrabens im Außenbereich wurde auf Anregung des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft (Stellungnahme vom 13.08.2020) mögliche Auswirkungen der Planung auf Gewässerrandstreifen geprüft. Der Abstand der Geltungsbereichsgrenze von über 5 m zum dort verlaufenden Gewässerrandstreifen lässt erwarten, dass die Belange der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen durch die Planung nicht berührt werden.

Die Untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 04.08.2020 auf die Versickerungsbedingungen im Plangebiet hin. Bei den angetroffenen Bodenschichten handele es sich unter mächtigen Auffüllungen um Wechsellagerungen von nichtbindigen Sanden und bindigen Geschiebeböden. Bei Geländehöhen zwischen 34,75 und 36,09 m ü. NHN und einem angenommenen Extremfall bei höchstem Grundwasserstand (HGW) von 32,0 m ü. NHN liegen die möglichen Grundwasserflurabstände zwischen 2,75 und 4,09 m.

Zum Nachweis der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die belegt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann (siehe auch Kapitel B.2.3 Konzept zur Niederschlagsentwässerung).

### *Starkregengefahrenkarte*

Zu Informationen zum Plangebiet aus der Starkregengefahrenkarte siehe B.4.1.3.

## **A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

### **A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

#### **A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von

Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Konkrete Aussagen zum Plangebiet werden nicht getroffen.

### **A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

#### ***Ziele und Grundsätze der Raumordnung***

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Der Ortsteil Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam liegt gemäß Festlegungskarte nicht innerhalb des im LEP HR definierten „Gestaltungsraums Siedlung“ und das Plangebiet liegt nicht im „Freiraumverbund“.

Für die vorliegende Planung der 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall sind entsprechend der Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18. Juni 2020 folgende Ziele der Raumordnung relevant:

## **5 Siedlungsentwicklung**

### **Z.5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen**

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.*

### **Z.5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf**

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.*
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.*
- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.*

### **Z.5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.*
- (2) Im Weiteren Metropolraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.*

*(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.*

### **Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit Schreiben vom 27.05.2020 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Planungsabsicht mitgeteilt und eine Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gestellt.

In Ihrer Antwort vom 18. Juni 2020 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Aufgrund der räumlichen Einordnung der Änderungsfläche steht derzeit das Ziel 5.2 des LEP HR dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Stellungnahme lag die Annahme zugrunde, dass für die geplante Pflegeeinrichtung eine Sondernutzung festgesetzt werde.

In einer weiteren Antwort vom 20. Juli 2021 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stellt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg fest, dass im Vorentwurf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt ist. Daraus resultiert für eine Bewertung der Planungsabsicht, dass auch das Ziel 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf) heranzuziehen ist. Das Ziel 5.5 LEP HR steht der Planungsabsicht nicht entgegen, allerdings ist die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche nach derzeitiger Einschätzung nur unter Inanspruchnahme der der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung stehenden zusätzlichen Entwicklungsoption umsetzbar. Sofern sich die konzipierte Entwicklung als Innenentwicklung i. S. des LEP HR darstellen lässt, ist dies nachzuweisen.

### **Planungsabsicht konzipiert Innenentwicklung**

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit der Planungen im Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ mit den Zielen der Raumordnung ist insbesondere die Lage des Ortsteils Fahrland und damit auch des Plangebiets außerhalb des „Gestaltungsraums Siedlung“ zu beachten.

Gemäß Ziel 5.5 Abs. 1 ist eine Wohnsiedlungsentwicklung außerhalb des „Gestaltungsraums Siedlung“ ausschließlich für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung besteht gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 zum einem aus der Innenentwicklung und zum anderen aus einer über die Innenentwicklung hinausgehenden Eigenentwicklungsoption.

Als Innenentwicklung gelten gemäß Begründung der textlichen Festsetzungen des LEP HR (LEP HR S. 64):

- Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen ab dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden,
- Wohnsiedlungsflächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, insbesondere im unbeplanten Innenbereich sowie im Bereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenentwicklung).

Über die Innenentwicklung hinaus ist die Entwicklung von Wohnbauflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklungsoption möglich.

Die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam dargestellten Wohnsiedlungsflächen sind folglich der Innenentwicklung i.S. des LEP HR zuzuordnen und nicht auf die darüberhinausgehende Eigenentwicklungsoption anzurechnen. Das Plangebiet wird im FNP als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass die im Plangebiet beabsichtigte Entwicklung der Innenentwicklung i.S. des LEP HR zuzurechnen ist.

Das Ziel 5.5 „Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf“ des LEP HR steht der Planungsabsicht nicht entgegen, die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche ist nach derzeitiger Einschätzung im Rahmen der Innenentwicklung umsetzbar.

Siedlungsstrukturell befindet sich das Plangebiet, bis auf den östlichen Rand, allseitig in einer von bebauten Siedlungsbereichen umschlossenen Lage. Die bauliche Entwicklung dieser Fläche dient somit der Arrondierung des Siedlungsbereiches und Ausbildung der östlichen Siedlungskante. Dies ist bereits seit 1990 Ziel der Stadtentwicklung für Fahrland und führte zur Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes „Am Königsweg“.

### **A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming**

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Auf Grundlage des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming daraufhin am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-

Fläming 3.0 beschlossen. Als erster Verfahrensschritt der Planaufstellung wurden in der Zeit vom 19.12.2019 bis 08.04.2020 öffentliche Stellen gemäß § 9 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes aufgefordert, über Planungen und Maßnahmen Auskunft zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Festlegungskarten und Begründungen gebilligt. In der Zeit vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 wird der Entwurf im Internet veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund des Verfahrensstandes liegen derzeit für die Region Havelland-Fläming keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich „Gartenstraße / Am Upstall wird im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 ausschließlich als Vorbehaltsgebiet Siedlung (G 1.1) dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung dieses Grundsatzes.

### **Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027**

Dieser Teilregionalplan ist am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich „Gartenstraße / Am Upstall wird im Teilregionalplan Windenergienutzung auch weiterhin nicht als Vorranggebiet für die Windenergienutzung dargestellt.

### A.3.2 weitere rechtliche Rahmenbedingungen

#### Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich „Gartenstraße / Am Upstall“ grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an.

Da es sich um eine ergänzende Bebauung handelt und das Plangebiet bereits von Norden, Westen und Süden von Bebauung umschlossen ist, ist nicht mit einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen.



**Abbildung 3: Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (Landesamt für Umwelt (Naturschutzfachdaten), ©GeoBasis-DE/LGB 2018)**

Östlich des Plangebiets liegen, in mehr als 1.000 m Entfernung, zwei europäische Schutzgebiete: Das Fauna- Flora-Habitat-Gebiet „Ferbitzer Bruch“ (DE 3544-303) und das Vogelschutzgebiet (Special Protection Area (SPA)) „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401). Bereits aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

### A.3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam mit Stand vom 19.09.2012 ist parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt worden. Der Landschaftsplan beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan

Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Landschaftsplan definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden.

Der Ortsteil Fahrland liegt im Teilraum Nr. 31 Satzkorn/ Fahrland/ Kartzow. Das Leitbild für diesen Teilraum lautet:

„Ländlicher Raum mit typisch dörflichen Siedlungsstrukturen entlang der Niederung von Jubelitz und Großem (Satzkornschem) Graben sowie ergänzenden, verträglich in die Landschaft integrierten Baufläche“.

Für den Ortsteil Fahrland werden hier u.a. folgende Ziele definiert

- Erhalt und Entwicklung des alten Dorfkerns (Anger) von Fahrland,
- Schaffung attraktiver Grünverbindungen (z.B. entlang Upstallgraben),
- Ortseingrünung,
- keine weitere Außenentwicklung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall stellt der Landschaftsplan im Kartenteil 6 Zielkonzept folgende Anforderungen an die Raumnutzung dar

- für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche: Erhaltung / Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen, Gras- und Staudenflur,
- für den Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche: Erhaltung / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und Grünstrukturen,
- zum Übergang in den Landschaftsraum: Erhalt und Entwicklung von Biotopverbundstrukturen sowie landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsflächen.

Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als Wohnbaufläche W2 dargestellt, deren GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann.

Durch den gewählten Maßstab des Flächennutzungsplanes und die Festlegung der Darstellungsgrenze auf > 2 ha wurden im Flächennutzungsplan Verschmelzungen kleiner Flächen vorgenommen. Diese „Generalisierung“ in den Darstellungen im Flächennutzungsplan schafft für die städtebauliche Entwicklung größere Spielräume und mehr Flexibilität, was für den avisierten Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sehr wichtig ist. Bestimmte Konflikte werden daher auf der Ebene der

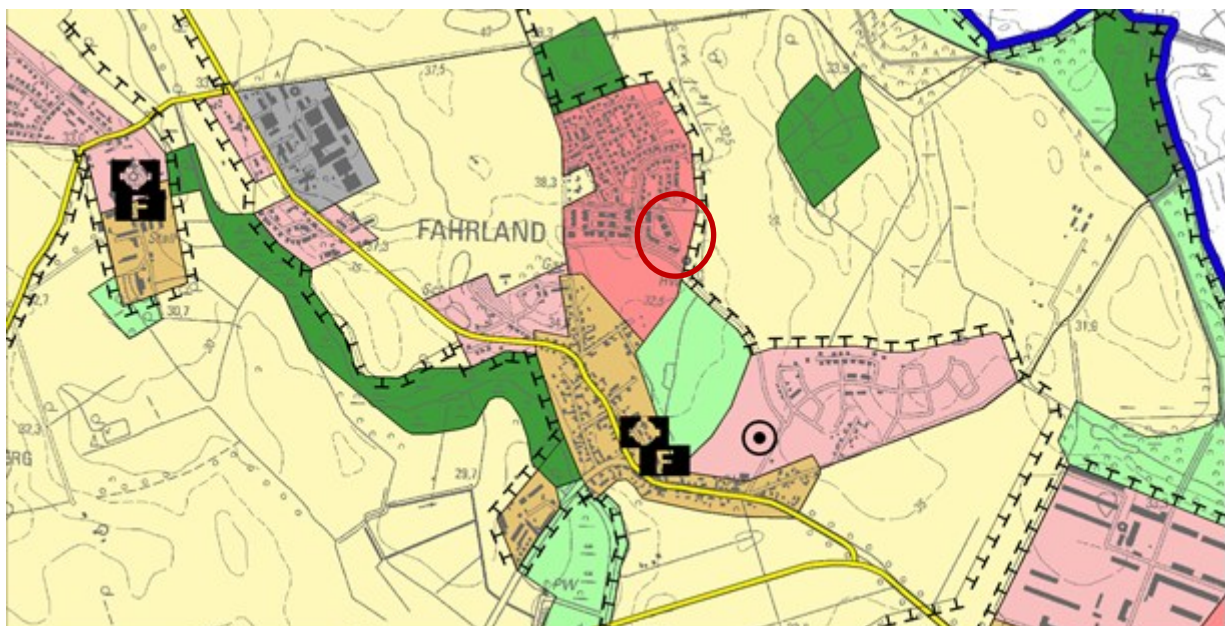
vorbereitenden Bauleitplanung nicht analysiert und gelöst. Mit Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan, der Teil der vorliegenden Begründung ist [vgl. C Umweltbericht], erfolgt dies entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene. Das Kapitel C Umweltbericht wurde im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung fortgeschrieben.

#### **A.3.4 Überörtliche Fachplanungen**

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Auswertung dieser Stellungnahmen und der daraus abgeleiteten Prüfaufträge ist festzustellen, dass eine Änderung der Planzeichnung nicht erforderlich ist. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen die Erkenntnisse aus der Beteiligung.

#### **A.3.5 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Wohnbaufläche W2 dargestellt, deren GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann.



**Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2014)**

Im Erläuterungsplan Grünflächen ist im Plangebiet eine Freianlage mit örtlicher Bedeutung und der Zweckbestimmung `Spielplatz` eingetragen. Der Erläuterungsplan soziale Infrastruktur stellt im Plangebiet die Planung einer Kindertageseinrichtung sowie für den Ortsteil Fahrland die Planung einer Einrichtung der Behinderten- und Altenpflege dar.

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.

### **A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **A.3.6.1 INSEK**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) wurde am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (Drucksachennummer 21/SVV/1357).

Mit dem INSEK 2035 wird für Potsdam eine langfristige Vision formuliert, die eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Stadt bis 2035 und darüber hinaus unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen zum Ziel hat. Insbesondere das Wachstum der Stadt in Verbindung mit einer klimagerechten Stadtentwicklung stehen dabei im Fokus. Dabei wurden sechs thematische Schwerpunkte, sogenannte Aktionsfelder, mit Entwicklungszielen definiert:

Aktionsfeld 1: Wachstum – behutsam, nachhaltig und klimagerecht

Aktionsfeld 2: Wohnen – Vielfältig, bezahlbar und integriert

Aktionsfeld 3: Mobilität – nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich

Aktionsfeld 4: Lebensräume – identitätsstiftend, aktiv und vielseitig

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur & Arbeit – zugänglich, wissensbasiert und kreativ

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ und gerecht

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine Querschnittsaufgabe, welche bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Als übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument formuliert das INSEK im Rahmen der Aktionsfelder Zielvorstellungen und Handlungsansätze, die für die nachgeordneten (Fach-) Ebenen als richtungsweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind. Zudem wird das INSEK i.d.R. als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln benötigt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Am Königsweg“, OT Fahrland, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall, verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

### Aktionsfeld 1: Wachstum

- Verankerung der Querschnittsaufgabe Klimaschutz in Planungsprozessen und Sicherung der Nachhaltigkeit (Grünfestsetzungen)
- Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung (Ausrichtung an der Entwicklungsachse des Straßenbahnnetzes, Schaffung grüner Infrastruktur, Schaffung der Voraussetzungen zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs und zur Klimaanpassung von Gebäuden und Grundstücken, Sicherung von Dachflächen für erneuerbare Energien)

### Aktionsfeld 2: Wohnen

- Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Sicherung der Bezahlbarkeit (Baulandmodell, alternative Vereinbarungen im stV, Wohnkosten-Check)

### Aktionsfeld 3: Mobilität

- Reduzierung des Verkehrsaufkommens nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs (Festsetzung Durchwegung)

### Aktionsfeld 4: Lebensräume

- Integrierte Weiterentwicklung der Quartiere, Vermeidung und Aufweichung von Segregation und Verbesserung der Daseinsvorsorge (Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und einer öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“)

### Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ, gerecht

- Förderung von Teilhabe, Transparenz und Chancengleichheit
- Stärkung des Zusammenhalts der Stadtbevölkerung
- Inklusion aller Bevölkerungsgruppen

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung sind im INSEK 2035 vier räumliche Schwerpunkte dargestellt, sogenannte Vertiefungsbereiche, für die in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen wird.

Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz

Vertiefungsbereich 2: Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt

Vertiefungsbereich 3: Potsdam West – Templiner Vorstadt

Vertiefungsbereich 4: Beiderseits der Nuthe

Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben. Darüber hinaus werden weitere zentrale Vorhaben benannt, die zwar außerhalb der Vertiefungsbereiche liegen, aber ebenfalls eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung haben.

Das Plangebiet liegt im Vertiefungsbereich 1 Marquardt – Fahrland – Krampnitz. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zur Umsetzung des Einzelvorhabens 09 bei (Weiterentwicklung der Ortsmitte Fahrland).

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“, OT Fahrland, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall folgt mit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

### **A.3.6.2 Wohnungspolitisches Konzept**

Das Wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam wurde im Jahr 2023/2024 fortgeschrieben und am 15.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung mit der DS 24/SVV/0411-01 bestätigt. Im Ergebnis konnte eine Struktur aus 7 Aufgabenfeldern und 17 Meilensteinen entwickelt werden, die als konzeptionell-strategische Grundlage das wohnungspolitische Handeln der nächsten Jahre bestimmen.

Dabei steht der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – auch unter dem Vorzeichen von Klimaschutz und Energiewende - ebenso im Fokus wie die nachhaltige und sozial ausgewogene Quartiersentwicklung für alle Potsdamerinnen und Potsdamer.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz. Zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele hat sich die Grundstückseigentümerin im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, im Plangebiet bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes und der Energiewende [vgl. G Städtebaulicher Vertrag].

In Kapitel A.3.1.2 dieser Begründung wird aufgezeigt, dass die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgten Planungsabsichten der Innenentwicklung i.S. des LEP HR zuzuordnen und nicht auf die darüberhinausgehende Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind.

### **A.3.6.3 STEK Gewerbe**

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Dies ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung und

Wirtschaftsförderung. Das STEK-Gewerbe 2030 ist Evaluation und Fortschreibung des STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010. Damit dient es als aktualisierte konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung des attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Potsdam.

Das STEK-Gewerbe 2030 wurde am 25.08.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (SVV) als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 21/SVV/0470). Im Rahmen des STEK-Gewerbe wurde der Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha bis 2030 ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK-Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK-Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Das auf der Basis des STEK-Gewerbe 2010 erarbeitete GSK ist am 04.04.2012 von der SVV beschlossen worden und definierte mit P20-Flächen den geschützten Gewerbeflächenbestand für die wirtschaftliche Entwicklung bis 2020.

Das STEK-Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall befindet sich keine gewerbliche Potenzialfläche.

#### **A.3.6.4 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung beschlossen. Werden die in diesem Szenario

dargestellten Maßnahmen konsequent umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nur moderat zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall wird das erreicht durch die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle der Busanbindung (siehe A.2.5) sowie durch die Lage des Standortes zwischen dem südlich gelegenen Ortsteilzentrum und den westlich und nördlich angrenzenden Wohngebieten. Eine gute fußläufige Anbindung der geplanten Kindertagesstätte und des Wohnstandorts und ebenso die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind somit gewährleistet.

Die im Verkehrskonzept benannte Maßnahme des Verkehrssystemmanagements, die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen und Tempo-30-Zonen wurde im realisierten Teilbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“ bereits umgesetzt. Für die nördlich angrenzende Anliegerstraße Hasensteg ist ein verkehrsberuhigter Bereich angeordnet.

Durch das Büro Merkel Ingenieur Consult, Potsdam, wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur der Landeshauptstadt Potsdam eine Machbarkeitsuntersuchung erarbeitet (Stand 29.11.2021), welche die verkehrlichen Auswirkungen und Anforderungen, die sich aus der Standortentwicklung ergeben, betrachtet. Hieraus lassen sich erforderliche Planinhalte ableiten [siehe B.2.2].

#### **A.3.6.5 STEK Einzelhandel**

Das am 05.05.2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene STEK Einzelhandel löst das, dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zugrundeliegende Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam (beschlossen am 07.05.2014) ab. Das STEK Einzelhandel ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches

Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar, das in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

Das Einzelhandelskonzept 2014 hat für den Ortsteil Fahrland noch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standort des Lebensmittelmarktes an der Von-Stechow-Straße 10 empfohlen. Der Standort nimmt bereits aktuell eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner von Fahrland wahr. Innerhalb des Nahversorgungszentrums mit Entwicklungsbedarf Fahrland sowie unmittelbar an dieses angrenzend ist gemäß Einzelhandelskonzept eine Stärkung der Bestandsstrukturen durch die Erweiterung des bestehenden Supermarktes sowie die Ansiedlung weiterer Läden mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt (z.B. Apotheke) und korrespondierender Dienstleistungen (z.B. Arzt) beabsichtigt. Weiterhin ist im unmittelbaren Umfeld des Zentrums weitere Wohnbebauung geplant. Die beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Ketziner Straße / Von-Stechow-Straße konnte teilweise bereits realisiert werden, so ist beispielsweise der bestehende Supermarkt bereits erweitert worden.

Der Standort liegt in weniger als 1000m Entfernung süd-östlich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall und somit noch in fußläufiger Erreichbarkeit.

Im STEK Einzelhandel 2021 wird die geplante Quartiersentwicklung auf dem ca. 140 ha großen ehemaligen Kasernengelände Krampnitz berücksichtigt. Der bislang als Nahversorgungszentrum abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich an der Von-Stechow-Straße wird durch das geplante Nahversorgungszentrum Krampnitz ersetzt. Der Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils Fahrland soll zukünftig in Krampnitz liegen. In Fahrland soll weiterhin ein Lebensmittel-SB-Betrieb die wohnungsnahe Versorgung sicherstellen. Außerdem sind weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe möglich. Dabei können ausschließlich die Konsolidierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten genutzt werden, die gemäß STEK Einzelhandel 2021 für die wohnungsnahe Versorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zur Verfügung stehen.

#### **A.3.6.6 Potsdamer Baulandmodell**

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der

Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung sind zu berücksichtigen.

Ein Anteil des zusätzlich zugelassenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend der Landeswohnungsbauförderung herzustellen. Auf diesem Weg wird die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung nicht ausreichen, um die wirtschaftliche Einbußen, insbesondere durch die gegenüber der freien Marktmiete reduzierten gebundenen Einstiegsmietten, vollständig zu kompensieren. Eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben ist entsprechend der Regelungen der Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine Angemessenheitsprüfung durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells und des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg im vorliegenden Verfahren ist in Kapitel D.3 „Soziale Auswirkungen“ dargestellt.

### **A.3.6.7 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung näher erläutert werden.

### **A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“ (OT Fahrland), 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall liegt räumlich im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Am Königsweg“ (OT Fahrland) und wird nach seiner Festsetzung die Planzeichnung des Ursprungsplans für diesen Teilbereich ersetzen.

Die vereinfachten Änderungen des Bebauungsplans „Am Königsweg“ (OT Fahrland), Nr. 1 bis 12 werden hier nicht gesondert aufgeführt. Die Änderungen berühren nicht die vorliegende Planung.

An den Bebauungsplan „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall grenzen die ebenfalls im förmlichen Verfahren festgesetzten Änderungsbebauungspläne zu Teilbereichen des Ursprungsbebauungsplans „Am Königsweg“ an:

- B-Plan „Am Königsweg“, förmliche Änderung, „Am Königsweg I“, räumlicher Teilbereich Am Upstall, Satzungsbeschluss 22. Februar 2001, Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 15. März 2001,
- B-Plan „Am Königsweg“, förmliche Änderung, Grünflächen (Teilplan 1 Grünfläche Am Spitzen Berg, Teilplan 2 Grünfläche An den Leddigen, Teilplan 3 Grünfläche Hasensteg), Satzungsbeschluss 08. Mai 2003, Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 15. Mai 2003.

Zudem grenzt südlich der Gartenstraße der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Upstallgraben“ an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an (Satzungsbeschluss 09. Juli 1998, Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 17. April 2000), 1. (förmliche) Änderung durch Satzungsbeschluss am 29. November 2000, Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 15. März 2001. Der Bebauungsplan „Am Upstallgraben“ schafft die Verbindung der neuen Wohnsiedlungen „Am Königsweg“ und „Eisbergstücke“ mit dem alten Ortskern von Fahrland. Das ca. 28 ha große Plangebiet ist entsprechend größtenteils als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen den beiden neuen Wohnsiedlungen ist eine ca. 13 ha große nicht bebaubare öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt ist.

Der 24 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisbergstücke“, Satzungsbeschluss 26. November 1992, Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 17. Januar 1994, letzte und 4. (formliche) Änderung, Satzungsbeschluss 28. September 2005, Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 01. Dezember 2005 liegt südöstlich des Plangebiets, nördlich der Kienhorststraße und nordöstlich des Ortskerns von Fahrland und sieht eine Wohnbebauung in aufgelockerter Form vor. Der Geltungsbereich grenzt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Upstallgraben“ an.

### **A.3.8 Sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Grünflächensatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 27. März 1995,
- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 36/2021 am 29.10.2021,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 43/2021 am 31.12.2021,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 1. März 1998,
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 05/2017 am 02.06.2017.

### **A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

#### **A.3.9.1 Denkmalschutz**

(siehe unter [www.potsdam.de](http://www.potsdam.de) - Denkmalliste des Landes Brandenburg und Flächennutzungsplan - Beiplan Denkmalschutz)

#### **Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)**

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Südlich des Plangebiets liegt das historische Zentrum des Ortsteils Fahrland mit den schützenswerten Baudenkmalen:

- Dorfkirche mit Kirchmauer, Ketziner Straße,
- Wohnhaus mit Resten der Einfriedung, Ketziner Straße (alt) 46,
- Stallscheune, Kietzer Straße 3,

- Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Stall, Scheune und Einfriedung, Kietzer Straße 4.

Darüber hinaus sind in der Ketziner Straße und in der Weberstraße denkmal- und erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden.

Belange des Baudenkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall nicht berührt.

### **Bodendenkmale**

Der Beiplan Denkmalschutz zum Flächennutzungsplan zeigt die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bekannten Bodendenkmale (30.01.2013). Die Ortslage des Ortsteils Fahrland und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall sind vollständig als Bodendenkmal dargestellt.

Mit Schreiben vom 23.07.2020 teilt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit, dass im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§1 (1), 2 (1)-(2) registriert sind. Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden.

Im gesamten Bereich des Vorhabens besteht jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

#### Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:

- 1.) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- 2.) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- 3.) In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen ist ein Bodendenkmal registriert, bei dem davon auszugehen ist, dass es sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstreckt:

BD 2069 - Fahrland 31 Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Siedlung deutsches Mittelalter

Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung sind die bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

### **A.3.9.2 Hochwassergefährdung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall ist nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel zudem weder als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis - HQ10)“ noch als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis - HQ100)“ und auch nicht als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt (siehe

<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/ Gefahren-und-risikokarten/>).

Folglich ergibt sich keine Notwendigkeit der nachrichtlichen Übernahme oder des Vermerks im Bereich des Hochwasserschutzes.

### **A.3.9.3 weitere nachrichtliche Übernahmen**

#### ***Altlasten / Kampfmittel***

##### *Umgang mit Altablagerungen*

Flächenhafte Altablagerungen und Altlastenstandorte sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Der Beiplan `Wasserschutz und Schadstoff belastet Böden` des Flächennutzungsplans, Stand 30.01.2013, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall und das nähere Umfeld keine Flächen und Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen oder schadstoffbelastete Grundwasserkörper dar.

Dies wird durch die zur Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme durchgeführte Erkundung der Boden- und Wasserverhältnisse und die daraus abgeleitete orientierende Altlasteneinschätzung bestätigt (siehe Anlage 3, orientierender Deklarationsbericht nach LAGA, BBodSchV, Maul + Partner, Stand 01.10.2019). Die Bewertung der Ergebnisse der Analysen nach Bundesbodenschutzgesetz erfolgte nach den Prüfwerten der Tabelle 1.4 im Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Die orientierende Altlasteneinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten Oberbodenmischproben keine Überschreitung der Prüfwerte festgestellt werden. Die Bewertung der Analysen der Mischproben entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ (LAGA) schätzt ein, dass es sich um die Kategorie Z 1.2 und somit um nicht gefährliches Material handelt.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz BbgAbfBodG).

##### *Munitionsbergung*

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 25.08.2020) ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, nicht bekannt.

Bei konkreten Bauvorhaben entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte, ob eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Nach Abgleich mit der 9. Auflage der Verdachtsflächenkarte, Stand Frühjahr 2020, liegt das

Plangebiet nicht in einer Verdachtsfläche. Es besteht lediglich ein allgemeines Grundrisiko, daher ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Munitionsfreiheitsbescheinigung für das Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. 11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **B Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **B.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte und von Wohnraum für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen sowie zur Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ zu schaffen. Diesem Ziel wird durch geänderte Festsetzungen zur Art der Nutzung im Änderungsverfahren Rechnung getragen.

Ferner werden mittels der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Gartenstraße geschaffen.

Bei der Entwicklung der Planinhalte wurden sowohl die umweltbezogenen als auch die grünplanerischen Aspekte beachtet und in den Abwägungsprozess einbezogen. Für die Belange des Umweltschutzes wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden [siehe C Umweltbericht].

### **B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **B.2.1 Planungsalternativen**

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Die vollständige Freihaltung des Teilbereiches Gartenstraße / Am Upstall vor Bebauung wird aufgrund der Lage des Standortes zwischen dem südöstlich gelegenen und fußläufig erreichbaren Ortsteilzentrum Fahrland und den westlich und nördlich anschließenden Wohngebieten sowie insbesondere vor den Leitbildern der „Nutzungsgemischten Stadt“ und der „Stadt der kurzen Wege“ nicht verfolgt.

Die dem Bebauungsplan „Am Königsweg“ seit 1992 zugrundeliegenden kommunalen Planungsziele für diesen Teilbereich entsprechen nicht mehr dem aktuellen Bedarf. Insbesondere vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche zu groß dimensioniert. Auch die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, unmittelbar westlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche, wird nicht mehr benötigt, da der Bedarf über die bereits bestehenden Versorgungsanlagen

abgedeckt wird. Die derzeit planungsrechtlich gesicherte Erschließung des Plangebietes von Norden durch die benachbarten Wohngebiete über die Straße Am Upstall und die Straße Hasensteg lässt eine Belastung der Wohngebiete von Durchgangsverkehr befürchten. Diese Planungsalternative wird nicht länger verfolgt. Die Anbindung des Plangebiets wird von der Gartenstraße aus erfolgen, die Durchlässigkeit für Zufußgehende und Radfahrende wird weiterhin gewährleistet.

Der Stand der Bedarfsplanung für Pflegeangebote in Fahrland ist durch die Beantwortung der öffentlichen Anfrage, Stand 03.03.2021, Drucksache 21/SVV/0132, bekannt. Nach Einschätzung des zuständigen Fachbereiches ist die Ansiedlung einer vollstationären Pflegeeinrichtung mit angegliederter Sozialstation und Tagespflegeeinrichtung im Plangebiet denkbar, auch die mögliche Ansiedlung an einem Standort in der Ketziner Straße wird derzeit von der Verwaltung geprüft. Entsprechend der Entwicklung der Bedarfe und nach Abstimmung mit dem Ortsbeirat von Fahrland wurde von der Eigentümerin der Privatgrundstücke im Plangebiet die Realisierbarkeit einer klassischen Pflegeeinrichtung und einer Kindertagesstätte geprüft und als grundsätzlich wirtschaftlich umsetzbar bewertet.

Während zum Zeitpunkt der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Juli/August 2020) vom zuständigen Aufgabenträger noch ein Bedarf an der Errichtung von Kindertagesstätten aufgezeigt wurde, wurde zum Zeitpunkt der Verhandlungen über den Entwurf des städtebaulichen Vertrags im März 2025 festgestellt, dass aktuell und auch prognostisch eine ausreichende Anzahl an Betreuungsplätzen zur Verfügung steht. Die aktuell nachlassenden Bedarfe an KITA-Plätzen bestätigen die Entscheidung des Plangebers, die im Ursprungs-B-Plan festgesetzte Gebietsgröße der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten auf das vorliegende Maß zu verkleinern, um Wohnungen zu entwickeln. An der städtebaulichen Zielplanung eines KITA-Standorts im Wohngebiet am Königsweg wird weiterhin festgehalten. Vorausschauend auf mögliche künftige Bedarfssteigerungen wird das Erfordernis der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche weiterhin gesehen.

Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgröße ist eine verdichtete Bebauung erforderlich, die zudem den Siedlungsrand ausformen wird. Durch das Investitionsinteresse der Grundstückseigentümerin ist eine zügige Umsetzung der kommunalen Planungsziele gewährleistet.

## **B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Durch das Büro Merkel Ingenieur Consult, Potsdam, wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur der Landeshauptstadt Potsdam Möglichkeiten für die verkehrliche Erschließung geprüft. Die verkehrlichen Auswirkungen und

Anforderungen, die sich aus der Standortentwicklung ergeben, und das Ergebnis der fachlichen Betrachtung werden in der „Machbarkeitsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung im Bebauungsplan am Königsweg, 15. Änderung“ dokumentiert (Stand 29.11.2021, ergänzt 25.01.2023 und fachliche Stellungnahme vom 19.12.2023 zur benötigten Wendeanlage). Hieraus lassen sich erforderliche Planinhalte ableiten.

### *Anbindung*

Die Anbindung des Plangebiets wird von der Gartenstraße aus erfolgen, so dass die bestehenden benachbarten Wohngebiete nicht durch motorisierten Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes beeinträchtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall wird daher bis an die Gartenstraße herangeführt, um die Erschließung der Baugrundstücke von der Gartenstraße aus planungsrechtlich zu sichern.

### *Verkehrliche Erschließung*

Zur Erschließung des Plangebiets wurden mehrere Varianten geprüft und unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse Dritter eine Vorzugsvariante ausgewählt.

Die Anbindung an die Gartenstraße (in der Hierarchie des Verkehrsnetzes eine Sammelstraße) wird zwingend über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen. Für die geplante Kindertagesstätte (KITA) wird erwartet, dass aufgrund der Lage im ländlichen Raum etwa die Hälfte der Kinder mit dem privaten Pkw zur Betreuungseinrichtung gebracht werden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet wird im Wesentlichen durch den Hol- und Bringeverkehr der KITA, dem Besucherverkehr der geplanten Wohnanlage, durch Anlieger und durch öffentliche Ver- und Entsorgung generiert, dabei handelt es sich um öffentliche Verkehre. Die straßenrechtliche Widmung als öffentliche Verkehrsfläche wird zudem ein ordnungsbehördliches Eingreifen bei Verstößen gegen die Straßenverkehrsordnung (diese erfolgen an KITA-Standorten zumeist zu den morgendlichen und nachmittäglichen Stoßzeiten) ermöglichen.

Bei Ausweisung einer öffentlichen Straße sind im Zuge der weiteren Planungen die allgemein gültigen Querschnitte und Regeln der Technik bei der Anlage von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu beachten.

Die geplante Stichstraße benötigt eine Wendeanlage für Kraftfahrzeuge. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) mit einem Wendekreis für Pkw (Radius 6,00 m) erforderlich.

Die geplante Einengung im südlichen Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zwischen Gartenstraße und dem Grundstück der Kindertagesstätte, wird zum einen bedingt

aufgrund eigentumsrechtlicher Belange privater Dritter, zum anderen wird diese Einengung auch zur Verkehrsberuhigung im Plangebiet beitragen.

Die Fahrbahneinengung auf 3,90 m ist für einen Begegnungsverkehr Pkw/Fahrrad mit beengten Bewegungsspielräumen geeignet. Mit wesentlichen, regelmäßigen Lieferverkehren zur Kita und zur Pflegeeinrichtung ist nicht zu rechnen.

Zur Aufrechterhaltung der hydraulischen Durchgängigkeit des Grabensystems wird in der neuen Zufahrt ein Durchlass eingebaut.

Im Bebauungsplan wird die erforderliche öffentliche Verkehrsfläche zur Umsetzung der Erschließungsplanung gesichert. Die im Einmündungsbereich in die Gartenstraße an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt. Gemäß der Machbarkeitsstudie ist zu erwarten, dass diese geringfügig für die Errichtung der Verkehrsfläche benötigt werden.

#### *Fuß- und Radwege*

Des Weiteren erfolgt die nördliche Anbindung der neuen Erschließungsanlage an die bereits öffentlich gewidmete Straße Hasensteg über die Flurstücke 312 und 313 über einen Fuß- und Radweg. Ziel ist es, eine öffentliche (gewidmete) Durchwegung vom benachbarten Wohngebiet zur Gartenstraße und von dort zum Ortsteilzentrum sicherzustellen. Die Führung des Fuß- und Radweges auf der privaten Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes, über die mögliche Zufahrt zu den Stellplätzen, wurde geprüft und insbesondere aus rechtlichen Gründen verworfen.

Ergänzend berücksichtigt die Machbarkeitsstudie die Errichtung einer Querungshilfe für Fuß- und Radverkehr im Zufahrtbereich zum Plangebiet, außerhalb des Geltungsbereiches. Es wird erwartet, dass an dieser Stelle hauptsächlich die schwächsten Verkehrsteilnehmer (Kinder und mobilitätseingeschränkte Menschen) die Gartenstraße queren werden.

Angestrebt wird diese Querungshilfe in Form einer Mittelinsel zu errichten, analog zur südlich gelegenen Querungshilfe an der KITA Gartenstraße 1b. Durch eine Mittelinsel wird baulich deutlich hervorgehoben, dass hier eine besondere Verkehrssituation vorliegt und eine Geschwindigkeitsreduzierung bewirkt. Die erforderlichen Grundstücksflächen zur Errichtung der Querungshilfe liegen im Eigentum der Landeshauptstadt, so dass eine planungsrechtliche Sicherung über das Bebauungsplanverfahren nicht erfolgen muss.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um die erforderlichen Flächen zur geplanten Führung des Fuß- und Radverkehrs planungsrechtlich zu sichern.

### *Öffentlicher Personennahverkehr*

Der Ortsteil Fahrland liegt außerhalb eines durchgängigen ÖPNV-Angebotes mit einem Takt von 20 Minuten oder besser, der in der Zeit von 7 bis 21 Uhr gewährleistet sein soll. Für die geplante Straßenbahnerweiterung Kramnitz/Fahrland liegt derzeit eine Vorplanung vor, diese stellt die Linienführung mit Haltepunkt in der Gartenstraße dar. Der Stand der Vorhabenplanung wurde bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie bei der Anbindung des Plangebietes berücksichtigt.

### *Stellplätze*

Öffentliche Stellplätze werden aufgrund der zulässigen Nutzung nicht erforderlich und sollen auch nicht angeboten werden, um keine zusätzlichen Verkehre in das Wohngebiet zu ziehen.

Der Bedarf an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen aufgrund privater Nutzungen kann auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam berechnet werden. In ihrer Sitzung am 01.12.2021 haben die Stadtverordneten eine neue Stellplatzsatzung beschlossen, die am 31.12.2021 in Kraft getreten ist. Zu diesem Zeitpunkt lag die „Machbarkeitsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung im Bebauungsplan am Königsweg, 15. Änderung“ bereit vor (Merkel Ingenieur Consult, Potsdam, 29.11.2021).

Die auf Grundlage der neuen Fassung der Stellplatzsatzung und verwaltungsinternen Anleitung zur Stellplatzbilanzierung für zulässige Nutzungsarten im Plangebiet zu ermittelnden Bedarfe an Stellplätzen werden im Folgenden abweichend von den Angaben in der Machbarkeitsstudie neu ermittelt.

Der Bedarf an Stellplätzen aufgrund privater Nutzungen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt der OT Fahrland außerhalb eines durchgängigen ÖPNV-Angebotes, d.h. eine Abminderung der Stellplatzanzahl aus der Stellplatzsatzung ist derzeit nicht möglich.

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Am Königsweg“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für folgende bauliche Nutzungen geschaffen, aus denen sich der Stellplatzbedarf einschätzen lässt:

#### a) Errichtung einer Kindertagesstätte

Bei einer zulässigen maximalen Geschossfläche von rund 1.340 m<sup>2</sup> (Nutzfläche ca. 940 m<sup>2</sup>) ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ca. 120 KITA-Plätzen möglich. Nach Stellplatzsatzung sind für Kindergärten / Kindertagesstätten 1 Kfz-Stellplatz und 5 Fahrradstellplätze je 30 Plätzen vorzusehen, d.h. für die Kita ist von einem privaten Stellplatzbedarf von 4 Kfz-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze

auszugehen. Mindestens 2 der Fahrradabstellplätze sollen für das Abstellen von Lastenfahrrädern, Fahrrädern mit Anhänger oder anderen Sonderfahrrädern geeignet sein.

b) Errichtung einer Wohnanlage

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Geschossfläche von rund 5.150 m<sup>2</sup> zulässig. Bei einer daraus abzuleitenden Nutzfläche/Wohnfläche von ca. 3.860 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von ca. 51 Wohneinheiten möglich (Ansatz durchschnittlich 75 m<sup>2</sup>/WE und Umrechnungsfaktor WF = 75% GF). Nach Stellplatzsatzung sind 0,5 Kfz-Stellplatz pro Wohneinheit (WE) und 1 Fahrradabstellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche / mindestens 1 Fahrradabstellplatz pro Wohneinheit anzusetzen. Demzufolge entsteht ein maximaler Bedarf an ca. 26 Kfz-Stellplätzen und 110 Fahrradstellplätzen. Mindestens 11 der Fahrradabstellplätze sollen für das Abstellen von Lastenfahrrädern, Fahrrädern mit Anhänger oder anderen Sonderfahrrädern geeignet sein.

c) Errichtung eines Pflegeheimes

Wird im allgemeinen Wohngebiet ein Pflegeheim (pflegebedürftige Personen) für ca. 120 Plätze errichtet, so reduziert sich der Stellplatzbedarf entsprechend auf 1 Kfz-Stellplatz und 0,5 Fahrradstellplätze je 12 Betten. Der Mindeststellplatzbedarf beträgt somit 10 Kfz-Stellplätze und 5 Fahrradstellplätze. Mindestens 1 Fahrradabstellplatz soll für das Abstellen von Lastenfahrrädern, Fahrrädern mit Anhänger oder anderen Sonderfahrrädern geeignet sein.

Weitere im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke lassen einen Stellplatzbedarf erwarten, der in dem dargestellten Rahmen abbildbar ist.

Gemäß Stellplatzsatzung kann eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % erfolgen, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist (§ 3 Abs. 3). Das Plangebiet liegt zwar in einem Radius von weniger als 300 m Luftlinie zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Busverkehrs Am Upstall (Buslinie 609 - Bhf Marquardt > Kirche Kartzow > Campus Jungferensee), die Haltestelle wird jedoch zum Zeitpunkt der Planänderung in der maßgeblichen Verkehrszeit, von 7.00 bis 20.00 Uhr, nur halbstündlich bedient. Dies entspricht nicht den Anforderungen an die Attraktivität des ÖPNV-Anschlusses, der gemäß Stellplatzsatzung die Voraussetzung für eine Minderung ist.

Die zulässigen Größen der Flächen für die Errichtung von Stellplätzen ergeben sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) und diese werden verortet auf den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze.

Die Unterbringung aller für die geplante KITA-Nutzung erforderlichen Stellplätze auf dem bebaubaren KITA-Grundstück wurde geprüft. Dabei wurde die Vorgabe der Landeshauptstadt beachtet, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer KITA mit 120 Plätzen geschaffen wird. Demzufolge ist von einer erforderlichen Spiel- und Bewegungsfläche im Freibereich des KITA-Grundstückes von mind. 1.200 m<sup>2</sup> auszugehen. Hinzu kommen Flächenbedarfe für Nebenanlagen wie Unterstellmöglichkeiten für Spielgeräte. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist aufgrund dieser Flächenkonkurrenz nicht möglich und die Anlage einer Tiefgarage wird für diese Nutzungsart als nicht wirtschaftlich erachtet. Aufgrund der Größe des bebaubaren KITA-Grundstücks wird der Stellplatzbedarf daher auf einer Teilfläche westlich der geplanten Zufahrtsstraße gedeckt werden können. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen und geringe Geschwindigkeit von Kraftfahrzeugen aufgrund der Verkehrsführung und der Einengung lässt ein sicheres Queren der Fahrbahn für Zufußgehende erwarten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze die Errichtung von ca. 28 Kfz-Plätzen und mindestens sechs Pflanzflächen für Bäume möglich und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte die Errichtung von ca. 10 Kfz-Stellplätzen einschließlich Pflanzflächen für Bäume. Da von Fahrradstellplätzen keine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen zu erwarten ist, ist eine bindende Verortung auf den Baugrundstücken nicht erforderlich.

Es ist festzustellen, dass der mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Stellplatzbedarf im Bereich der privaten Baugrundstücke gedeckt werden kann.

#### *Erschließung mit technischer Infrastruktur / Ver- und Entsorgungsleitungen*

Planungsziel ist die Trassenführung auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Es wird davon ausgegangen, dass trotz der Einengung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 1004 ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung stehen, in denen die Leitungsführung erfolgen kann.

Ergebnis der Überlagerung des analog zur Verfügung gestellten und daher eingeschränkt lagegenauen Leitungsplanes der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Stand 16.04.2021, mit dem vorliegenden Planzeichnung ist, dass die Bestandsleitungen nicht auf überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen, eine Festsetzung von Leitungsrechten ist somit nicht

erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Leitungsbestand weiterhin gesichert ist. In der westlichen Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche `Kindertagesstätte`, für die die Festsetzung als Stellplatzfläche getroffen wurde, sollte im Zuge konkreter Baumaßnahmen der exakte Leitungsverlauf geprüft werden. Gegebenenfalls wird hier eine Umverlegung der Leitung erforderlich, was mit höheren Baukosten und einer Verzögerung im Bauablaufplan verbunden sein kann.

Zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans und der konkreten Ausführungsplanung wird mit den Leitungsträgern eine Abstimmung zu den Anschlussbedarfen und der Leitungsführung vorgenommen werden.

### **B.2.3 Konzept zur Niederschlagsentwässerung**

Zur Sicherstellung und für den Nachweis, dass die vorliegende Planung gemäß den geltenden Bedingungen zu keinen Konflikten bei der Niederschlagsentwässerung führt, wurde der Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Bebauungsplan „Am Königsweg“, OT Fahrland, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall, durch das Büro Merkel Ingenieur Consult, Potsdam, (Stand 29.11.2020, ergänzt 25.01.2023) erarbeitet.

Die Kaskade des Regenwassermanagements besteht üblicherweise aus den Stufen: Rückhaltung/Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Dachflächen, Ableitung der auf versiegelten Flächen (einschließlich der Dachflächen) anfallenden Niederschläge in Zisternen zur Bewässerung der Pflanzflächen und/oder Weiterleitung in Mulden zur Verdunstung und Versickerung. Ziel der gutachterlichen Betrachtung ist es Möglichkeiten zu benennen, dass auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Im Anschluss an die Erarbeitung des Fachgutachtens wurde im Bebauungsplan der geforderte Mindestanteil der zu begründen Dachfläche erhöht. Ein größerer Anteil zu begrünender Dachfläche erhöht das Rückhalte- und Verdunstungspotential für Niederschlagswasser, so dass die im Konzept bestätigte gefahrlose Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken weiterhin gewährleistet ist. Im Ergebnis des Konzepts zur Niederschlagsentwässerung wird unter entwässerungstechnischen Aspekten auch ein Anteil von 40% begrünter Dachflächen als ausreichend angesehen. Die Dachbegrünung wird jedoch nicht allein der Entwässerung dienen, sondern wirkt sich ergänzend auch begünstigend auf die Biodiversität aus und mindert zudem die thermischen Auswirkungen des Klimawandels.

Zu den Rahmenbedingungen zählt, dass das Plangebiet nicht an ein Oberflächengewässer grenzt und nicht in einer Wasserschutzzone liegt. Das umliegende Grabensystem dient der

Niederschlagsentwässerung des Siedlungsraumes, wobei der östlich des Plangebietes verlaufende Upstall-Graben als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist. Zudem werden die Flächen des Plangebietes nicht im Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster geführt.

Für die Erstellung der Machbarkeitsuntersuchung konnte auf verschiedene Baugrund- und Bodenuntersuchungen zurückgegriffen werden, die Aufschluss über die Zusammensetzung der Bodenschichten und die Versickerungsfähigkeit geben.

Für die Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden die maximal zulässigen Grundflächen und die zulässigen Überschreitungen durch Nebenanlagen zugrunde gelegt. Diese Ausgangsparameter werden mittels Festsetzungen des Nutzungsmaßes im Bebauungsplan gesichert. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach den verordnungsrechtlichen Vorgaben des § 19 BauNVO sowie unter Berücksichtigung der hiervon abweichenden textlichen Festsetzung 2.

Zudem wird der regelmäßig zu erwartende unterschiedliche Versiegelungsgrad öffentlicher und privater Freiflächen berücksichtigt. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Ursprungsbebauungsplan und auch im vorliegenden Bebauungsplan enthalten (siehe textliche Festsetzung 7).

Im Ergebnis des Machbarkeitsbeitrags Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet möglich. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht erforderlich. Empfohlen wird eine dezentrale Versickerung in Mulden oder Rigolen für alle zu entwässernden Flächen auf privaten Grundstücken und für öffentliche Verkehrsflächen, aufgrund der verfügbaren Fläche, die Errichtung von Rigolen.

Der erforderliche Flächenbedarf zur vollständigen Versickerung des auf der Liegenschaft anfallenden Niederschlagswassers wurde für das Allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche mit jeweils bis zu 11% für Versickerungsmulden und bis zu 2 % für Rigolen berechnet. Die erforderlichen Versickerungsflächen sollten dabei einen Abstand zum jeweiligen Gebäude im Umfang der eineinhalbfachen Einbindetiefe des Kellers einhalten.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass im Erläuterungsbericht des Fachgutachtens in Kapitel 5.8 die hydraulische Vorbemessung erfolgt. Im Unterkapitel 5.8.1

Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Kindertagesstätte, wurde bei der Flächenbilanzierung die Versiegelung der Teilfläche, die der Errichtung von nutzungsbezogenen Stellplätzen dient, doppelt berücksichtigt (Flächentyp „Straßen, Wege und Plätze“, gemäß Anlage 2.1 und zusätzlich gemäß Anlage 2.2). Im Fachgutachten wird somit der Nachweis geführt, dass bei einer Versiegelung durch das KITA-Gebäuden und bauliche Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO im Umfang von 1.402 m<sup>2</sup> die Entwässerung

der Gemeinbedarfsfläche gefahrlos grundstücksbezogen erfolgen kann. Gemäß Bebauungsplan darf die Gemeinbedarfsfläche insgesamt jedoch nur zu maximal 1.210 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine planungsrechtlich zulässige geringere Gesamtversiegelung ebenfalls eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet.

Konzeptionell wurde bestätigt, dass auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Flächen zur Umsetzung der notwendigen Entwässerungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Flächen und Maßnahmen zur Entwässerung müssen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt die vorhabenkonkrete Berechnung der notwendigen Maßnahmen zur Grundstücksentwässerung.

Der Flächenbedarf für Rigolen zur Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen wird gutachterlich ebenfalls mit maximal 2 % der versiegelten Fläche angegeben. Der Bereich Verkehrsanlagen der Landeshauptstadt Potsdam hat im Mai 2022 bestätigt, dass Rigolen unterhalb von Verkehrsflächen bautechnisch kein Problem darstellen.

Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in die unterirdischen Versickerungseinrichtungen sollten mindestens Absetzeinrichtungen angeordnet werden, um die Verschmutzung der unterirdischen Versickerungseinrichtungen zu minimieren. Die Erforderlichkeit einer weitergehenden Vorreinigung ist für das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zu prüfen.

Vorteile der Muldenversickerung sind insbesondere die gute Reinigungswirkung, die geringen Herstellungs- und Wartungskosten und die Schonung von Ressourcen und des Bodens insbesondere beim Bau. Mulden sind zudem eine wichtige Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel, da sie nicht nur der Rückhaltung, sondern auch der Verdunstung von Niederschlägen dienen. Es wird empfohlen, dass die Mulden mit einer Tiefe von maximal 0,30 Meter errichtet werden sollten.

Werden vorhabenbedingt Rigolen erforderlich so wird empfohlen, dass die Sohle der Rigole nicht tiefer als 33,0 m üNN liegen sollte, um den geforderten Grundwasserflurabstand einzuhalten. Der Flächenbedarf für Rigolen kann optimiert werden, indem diese unterhalb befestigter Flächen angeordnet werden, vorausgesetzt die Flächenbefestigung erfolgt mit versickerungsfähigem Pflaster.

Das Gebiet liegt deutlich über dem Upstallgraben und den öffentlichen Grabensystemen, sodass eine Gefährdung der Gebäude bei Starkregenereignissen (Regenereignisse, die seltener als alle 10 Jahre auftreten) bei entsprechender Gestaltung der Außenanlagen ausgeschlossen werden kann.

Der Klimawandel stellt durch zunehmende Extremwetterereignisse neue Herausforderungen an die Stadtentwicklung. Es ist zu erwarten, dass Starkniederschläge immer intensiver und häufiger auftreten werden als es heute bereits der Fall ist. Zur Gewährleistung des Überflutungsschutzes soll die Einleitung von nicht nachteilig verunreinigtem Regenwasser in die Kanalisation weitgehend reduziert werden. Bei der vorhabenkonkreten Bemessung von Entwässerungsanlagen ist daher die Sicherheit gegen Überflutung oder auch einer kontrollierten schadlosen Überflutung des eigenen Grundstücks, auf der Grundlage der DIN 1986-100 rechnerisch nachzuweisen. Ausnahmen gelten für kleine Grundstücke mit bis zu 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche. Es ist empfehlenswert, bei der konkreten Vorhabenplanung auch für die Entwässerung öffentlicher Verkehrs- und Platzflächen einen detaillierten Überflutungsnachweis zu führen.

### **B.2.4 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Die 15. Änderung des Bebauungsplans dient vorrangig der Realisierung von Wohnnutzungen sowie einer Kindertagesstätte zur Deckung örtlicher Bedarfe. Zudem werden die notwendigen Flächen für die öffentliche Erschließung sowie für eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz gesichert.

Grundlage für die Festsetzungen zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ ist die von der Grundstückseigentümerin vorgestellte Machbarkeitsstudie zur Bebauung (Krispin Architekten, Stand 15.02.2019).

#### ***Nutzungskonzept***

Im Plangebiet sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen und dem Ziel 5.5 „Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf“ des LEP HR entsprechen. Um die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten, werden die Nutzungen zudem zu einem möglichst geringen Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen.

Im Potsdamer Baulandmodell wird die Höhe der neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kita, Hort) in einem standardisierten Berechnungsverfahren auf Grundlage von mittleren Haushalts- und Wohnungsgrößen ermittelt. Für die vorliegende Planung ergibt sich so ein rechnerischer Neubedarf von 4,4 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 8,4 Plätzen in Grundschulen und Horten. Der planbedingte Bedarf kann zum Zeitpunkt der Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag mit freien Kapazitäten in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Mögliche künftige örtliche Bedarfssteigerungen können nicht ausgeschlossen werden, daher wird das Erfordernis der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche weiterhin gesehen. Vorausschauend wird die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche die Errichtung einer

Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 120 Plätzen gewährleisten. Auf Grundlage der fachlichen Anforderungen einer KITA dieser Größenordnung wurde die Größe der Gemeinbedarfsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) festgesetzt. Im Ergebnis ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes erforderlich.

Die private Grundstückseigentümerin hat das Interesse bekundet, eine Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen zu errichten. Durch die in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen können unterschiedliche Nutzungskonzepte realisiert werden:

|            | <b>Nutzungskonzepte Pflege</b>                           | <b>Beschreibung</b>                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Variante 1 | Klassische Pflegeeinrichtung<br>Kapazität ca. 120 Betten | Zielgruppe: Personen, die keinen eigenen Hausstand führen können<br><br>Unterbringung in Zimmern mit separatem WC, Aufenthalts und Gemeinschaftsräume<br><br>vollstationäre Pflege                                           |
| Variante 2 | Betreute Wohngruppen                                     | Zielgruppe: Personen mit Hilfebedarf<br><br>Unterbringung in Form von Wohngemeinschaften, Zimmer mit eigener Nasszelle, gemeinsame Nutzung von Küche und Aufenthaltsraum<br><br>Professionelle Betreuung der Wohngruppen     |
| Variante 3 | Wohnen mit Service                                       | Zielgruppe: Personen mit Hilfebedarf, die ihren eigenen Hausstand führen können, aber ergänzende Serviceleistungen benötigen<br><br>Unterbringung in Wohnungen von ca. 40-50 m <sup>2</sup> , kleine Pantry-Küche, Nasszelle |

|  | <b>Nutzungskonzepte Pflege</b> | <b>Beschreibung</b>                              |
|--|--------------------------------|--------------------------------------------------|
|  |                                | Service- und Pflegeangebote bei Bedarf vorhanden |

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat der Bereich Soziales und Inklusion der Landeshauptstadt dazu Stellung genommen und mitgeteilt, dass es Bedarf für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung gibt. In der Stellungnahme vom 05.08.2020 wurde dies begründet mit der Altersstruktur im zugeordneten Sozialraum I, diese beträgt derzeit (31.12.2019) 2.445 Personen mit einem Alter über 65 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose wird die Anzahl der Personen über 65 Jahre bis zum Jahr 2030 auf 4.460 steigen. Im Sozialraum I gibt es derzeit keine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Die nächsten vollstationären Pflegeeinrichtungen liegen im Sozialraum II im Bereich des Bornstedter Feld und somit deutlich vom Ortsteil Fahrland entfernt.

Einzig vor dem Hintergrund des Leitziels eine ambulante Betreuung der stationären Pflege vorzuziehen (siehe § 3 SGB XI), sei die Errichtung einer klassischen Pflegeeinrichtung kritisch zu sehen. Als Standort für eine Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen wird derzeit parallel ein Grundstück in der Ketziner Straße auf seine Eignung hin untersucht.

Der Stand der Bedarfsplanung für Pflegeangebote in Fahrland ist durch die Beantwortung der öffentlichen Anfrage, Stand 03.03.2021, Drucksache 21/SVV/0132, bekannt. Nach Einschätzung des zuständigen Fachbereiches (FB 23) ist die Ansiedlung einer vollstationären Pflegeeinrichtung mit angegliederter Sozialstation und Tagespflegeeinrichtung im Plangebiet denkbar.

Hinsichtlich der Errichtung und dem Betrieb einer Pflegeeinrichtung hat die DSG Deutsche Seniorenstift Gesellschaft deutlich gemacht (Präsentation vom 10.11.2020), dass an dem Standort in Potsdam OT Fahrland eine Pflegeeinrichtung mit rund 120 Betten wirtschaftlich zu betreiben ist. Die Pflegeeinrichtungen in Falkensee und in Spandau von Berlin liegen direkt nebeneinander und sind beide vollständig belegt.

Erfahrungsgemäß werden Pflegeeinrichtungen in der Nähe des Wohnortes der Kinder oder Verwandten gesucht, um regelmäßige kurze Besuche im Familienalltag sicher zu stellen.

Im Mai 2024 hat die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin die `Vereinbarung zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen` unterzeichnet. Durch Schaffung von etwa 30% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im mietpreisgedämpften Segment und für besondere Zielgruppen, leistet die Vorhabenträgerin ihren Beitrag zu einer bezahlbaren und bedarfsgerechten Versorgung mit

Wohnraum im Ortsteil Fahrland. Art und Umfang der Verpflichtung, die auch mögliche Rechtsnachfolger bindet, sowie die ordnungsgemäße Umsetzung werden in der Vereinbarung konkret festgelegt. Die Vereinbarung wird Anlage des städtebaulichen Vertrags werden (siehe G - Städtebaulicher Vertrag).

## **B.3 Begründung der Festsetzungen**

### **B.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“ bleibt auch in seiner 15. Änderung ein Angebotsbepauungsplan. Entsprechend der Planungsziele und des Nutzungskonzeptes wird als zulässige Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes leitet sich aus dem Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ab zusätzlichen Wohnraum aufgrund steigender Nachfrage zu entwickeln und ist zudem aus der Eigenentwicklung des Ortskerns Fahrland begründbar.

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und mit dieser Festsetzung werden die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Die Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist gewährleistet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht somit auch die Errichtung von Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im Bebauungsplan wird auch aus Gründen der flexiblen Nachnutzbarkeit und somit Nachhaltigkeit ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem jeweiligen Vorhabenträger ist es somit möglich, die auf Grundlage des Bebauungsplanes realisierten Gebäude bei einer Änderung der Bedarfssituation entsprechend der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten umnutzen zu können. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zur Nutzungsänderung bleibt erforderlich.

### **Planungsrechtliche Einordnung besonderer Wohnformen**

Grundsätzlich können besondere Wohnformen, wie Wohnen mit Service, betreutes Wohnen, klassische Pflegeeinrichtung, aus bauplanungsrechtlicher Sicht

1. den Wohngebäuden,
2. den Anlagen für soziale Zwecke oder auch
3. den Anlagen für gesundheitliche Zwecke

zugeordnet werden, wobei die Grenzen zwischen diesen Einstufungen fließend sind.

Wohngebäude sind Gebäude, deren Hauptnutzung das Wohnen ist.

Die Beurteilung, ob eine dieser Wohnformen im Sinne der BauNVO als Wohnnutzung zu bewerten ist, hängt in hohem Maße von der konkreten Betriebsform (dem Nutzungskonzept) und der räumlichen Ausgestaltung der Einrichtung ab.

Der Begriff des Wohnens i. S. d. BauNVO ist gekennzeichnet durch

- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie
- Freiwilligkeit des Aufenthalts

Eine besondere Wohnform ist dann nicht als Wohnen i.S. der Baunutzungsverordnung zu beurteilen, sofern mindestens eines der o.g. Merkmale nicht vorhanden ist.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung der besonderen Wohnformen ist zwar im Grundsatz davon auszugehen, dass der Aufenthalt auf Dauer angelegt und freiwillig ist. Dem gegenüber ist die Frage, ob Möglichkeiten zur Eigengestaltung der Haushaltsführung vorliegen, weniger eindeutig zu beantworten und in hohem Maße von der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens abhängig.

Folgende Aspekte sprechen im Allgemeinen dafür, dass die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises, nur in einem eingeschränkten Umfang möglich ist:

- Die Ausstattungsmerkmale für eine eigenständige Haushaltsführung sind nicht vorhanden. So ist beispielsweise kein Waschmaschinenanschluss und keine Küche für die Zubereitung von Speisen vorhanden (z. B. eine Kochnische, eigenständige Küche oder Stationsküche). Essen ist ausschließlich über eine Kantine oder sonstige zentrale Lieferdienste möglich, somit ist eine Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen, wie Frühstücksraum oder Speisesaal, nicht gewährleistet.
- Auch die fehlende Möglichkeit, die Räume mit eigenen Möbeln auszustatten und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, stellt einen Anhaltspunkt für die Einschränkung der eigenständigen Haushaltsführung dar.
- Ein weiterer einschränkender Aspekt ist die fehlende Privatsphäre, d. h. die Möglichkeit, anderen Heimbewohnern und dem Pflegepersonal den Zugang zum privaten Wohnraum verwehren zu können.

Die besonderen Wohnformen `Wohnen mit Service` und `betreutes Wohnen` sind aufgrund der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises regelmäßig

Wohnen i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und somit im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

„Klassische Pflegeeinrichtungen“ werden hingegen bei nicht eigenständiger Haushaltsführung regelmäßig den Anlagen für soziale Zwecke zugeordnet. Hingegen zählen sie zu den Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sobald der „Klinikcharakter“ überwiegt. Charakteristisch für eine Anlage für gesundheitliche Zwecke ist, dass die Einrichtung nach Sinn und Zwecke einem „Langzeitkrankenhaus“ gleichkommt, d. h., die Pflege steht im Vordergrund und die Betreuung der Bewohner gleicht einer Behandlung von Patienten unter dauerhafter ärztlicher Leitung, die auf medizinische Erkennung und auf Rehabilitation ausgerichtet ist. Im allgemeinen Wohngebiet sind auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

### ***Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen***

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Nutzungsarten, die nicht der Eigenentwicklung und dem örtlichen Bedarf dienen und bei denen zu befürchten ist, dass sie aufgrund ihrer nutzungsspezifischen Besonderheit (z. B. Kundenfrequenz) zusätzliche Verkehre in das Plangebiet ziehen, werden ausgeschlossen. Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO werden daher die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich einer Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind zwar – etwa bei längerer Beherbergung oder kleinflächigen Betriebsgrößen – Betriebsformen denkbar, die ein nur geringes Kfz-Verkehrsaufkommen auslösen. Angesichts des mit diesem Nutzungstyp einhergehenden regelmäßigen Wechsels von Herbergsgästen wäre jedoch eine verringerte Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld zu befürchten. Eine Beherbergungsnutzung stünde zudem im Plangebiet in Flächenkonkurrenz zu den Zielsetzungen aus dem wohnungspolitischen Konzept und dem Seniorenplan, mit der 15. Änderungen des Bebauungsplans eine ausreichende Anzahl bedarfsgerechter Wohnungen insbesondere im Bereich der besonderen Wohnformen bereitzustellen.

Die Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen soll im Ortsteil Fahrland zur Stärkung der Bestandsstrukturen vorrangig am

Nahversorgungsstandort Ketziner Straße / Von-Stechow-Straße zugelassen werden. Der Standort liegt in weniger als 1000 m Entfernung süd-östlich des Bebauungsplangebietes und somit noch in fußläufiger Erreichbarkeit. Dort sollen die Konsolidierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten genutzt werden, die gemäß STEK Einzelhandel 2021 für die wohnungsnahe Versorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zur Verfügung stehen.

Gemäß STEK Einzelhandel 2021 soll der Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils Fahrland zukünftig in Krampnitz liegen. Eine Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen soll dem entsprechend vorrangig im Bereich der geplanten Quartiersentwicklung auf dem ca. 140 ha großen ehemaligen Kasernengelände Krampnitz liegen. Das STEK Einzelhandel 2021 weist dort das geplante Nahversorgungszentrum Krampnitz aus.

Einzelne Räumlichkeiten für nicht störende gewerbliche Nutzungen oder für Verwaltungszwecke, die aufgrund der Art der zulässigen Nutzung und dessen Eigenarten des Betriebs notwendig sind, werden dieser Nutzungsart zugeordnet und sind dann ebenfalls zulässig. Diese einem Betrieb zuzuordnenden, untergeordneten Räumlichkeiten sind keine Anlagen für die Verwaltung im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Gartenbaubetriebe sind in der Regel mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbunden. Ihre Ansiedlung im Geltungsbereich stünde im Widerspruch zum städtebaulichen Konzept, im Plangebiet eine Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen zu errichten, die für den Kfz-Verkehr einzig durch eine Stichstraße von der Gartenstraße aus erschlossen wird.

Der Ausschluss von Tankstellen umfasst auch größere Anlagen mit Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge in Form eines nicht störenden Gewerbebetriebes. Das Aufladen von Elektrofahrzeugen stellt hier die Hauptnutzung dar. Der Betrieb von Schnellladesäulen mit dem Charakter eines eigenständigen Gewerbebetriebes lässt ebenfalls unerwünschte Mehrverkehre am Standort erwarten und die damit verbundenen lärmbedingten Auswirkungen. Diese Unterart der Tankstellen wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht zugelassen.

Durch die Ausstattung von im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden Stellplätzen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die nicht durch gebietsfremde Fahrzeuge genutzt werden können, ergibt sich auch bei Ausstattung jedes Stellplatzes mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität keine Nutzung als Tankstelle. Diese Ladestationen sind als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

Kfz-Nutzern, die auf ihre Pkw angewiesen sind, wird so der Umstieg auf ein Elektrofahrzeug ermöglicht und dies ist ein Baustein, um verkehrsbedingte Lärm- und Luftschadstoffemissionen zu senken. Die Förderung der Elektromobilität als Teil eines zukunftsfähigen und umweltverträglichen Verkehrssystems wird auf lange Sicht sicherstellen, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Verkehrssektors wesentlich gesenkt wird. Dies dient dem Schutz der Umwelt, insbesondere der Vermeidung von Emissionen sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zum Ziel der Förderung der Elektromobilität und auch nicht im Widerspruch zu § 6 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG), das bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden hierzu Anforderungen stellt.

### **B.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Da im Ursprungsbebauungsplan von 1992 die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, wird zur Beibehaltung der Festsetzungssystematik ergänzend eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Die westlich der Planstraße gelegene Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche ist mit dem Plansymbol „Zugehörigkeitshaken“ mit der östlich der Planstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche verbunden, damit sind bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die Flächengrößen summiert zugrunde zu legen. Die Gesamtgröße der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" beträgt ca. 2.418 m<sup>2</sup>.

#### **Grundfläche**

Gemäß Ursprungs-Bebauungsplan „Am Königsweg“ sollen 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben. Diese Intention des Ursprungsbebauungsplanes wird eingehalten sofern auch unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nicht überschritten wird und somit maximal bis zu 60% der Grundstücksflächen versiegelt werden. Planungsziel ist, dass durch die 15. Änderung des Ursprungsbebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen [siehe Umweltbericht C.2.6.2 ➤ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung].

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Dichte des Ursprungs-Bebauungsplans, der für den westlich angrenzenden Geschosswohnungsbau eine GRZ von 0,4 festsetzt und für die nördlich angrenzende Einfamilienhausbebauung eine GRZ von 0,3. Die Grundflächenzahl von 0,35 für das allgemeine Wohngebiet und von 0,3 für die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, gewährleisten eine dem

Ortsteil Fahrland angemessene ländliche Baudichte. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten angegebene Orientierungswert der GRZ von 0,4 wird damit unterschritten. Die Festsetzung einer höheren GRZ würde jedoch dem Entwicklungsziel eines sanften Übergangs der Baustruktur in den Landschaftsraum und der Freihaltung von 40% der Grundstücksfläche vor Versiegelung widersprechen. Der Grundstückseigentümerin wird diese Beschränkung der baulichen und somit wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit zugemutet, da ihr gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen.

Gemäß Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, dies sind

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Grundflächen von Tiefgaragen, die nicht Teil der Hauptanlage sind werden in die Berechnung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) einbezogen und nicht in die Berechnung der Grundflächen nach der festgesetzte GRZ (GRZ I).

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.296 m<sup>2</sup> für das allgemeine Wohngebiet und der festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude insgesamt rd. 1.500 m<sup>2</sup>. Zur Realisierung der für das allgemeine Wohngebiet erforderlichen Stellplätze, Zufahrt, Wege und Nebenanlagen wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verordnungsrechtlich zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert, d. h. um rd. 750 m<sup>2</sup>, nur bedingt als ausreichend angesehen.

Wie aufgezeigt ist bei Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche für eine Wohnbebauung eine Kfz-Abstellanlage mit einer Kapazität von ca. 26 Stellplätzen und eine Fahrradabstellanlage mit einer Kapazität von ca. 110 Stellplätzen erforderlich. Hieraus ergibt sich ein Flächenbedarf von mindestens 1.260 m<sup>2</sup> für Kfz-Stellplätze und 320 m<sup>2</sup> für Fahrradstellplätze zuzüglich der Erschließungsflächen. Bei ebenerdigen Parkplätzen ist von einem Flächenbedarf von ca. 25 m<sup>2</sup> je Kfz-Stellplatz auszugehen und somit von einer Fläche von 2.750 m<sup>2</sup> (Stellplatz- und Bewegungsfläche gemäß Begründung der Stellplatzsatzung vom 01.12.2021, zu § 4 Abs. 2). Die maximal zulässige Grundfläche GRZ II setzt somit der Ausnutzbarkeit der Geschossfläche für Wohnnutzungen Grenzen, sofern die Unterbringung der Stellplätze nicht in einer Tiefgarage unter dem Hauptgebäude erfolgt. Eine weitere Versiegelung, durch Festsetzung einer über das verordnungsrechtlich zulässige Maß hinausgehenden Überschreitung der zulässigen Grundfläche, wird dennoch nicht

eingräumt, um dem Planungsziel zu entsprechen, dass durch die 15. Änderung des Ursprungsbebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt rd. 2.420 m<sup>2</sup> für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und der festgesetzten GRZ von 0,3 beträgt die maximal zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude rd. 725 m<sup>2</sup>. Die Grundflächen für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO dürften bei der verordnungsrechtlich zulässigen Überschreitung von 50 % zusätzlich maximal 362,5 m<sup>2</sup> erzielen, d. h. insgesamt zulässig ist eine Grundfläche von rd. 1.088 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des Hauptgebäudes summiert mit der Grundfläche der erforderlichen Kfz-Stellplätze von ca. 100 m<sup>2</sup> (Ansatz gemäß Stellplatzsatzung nutzungsbezogen 4 Stellplätze) und der Grundfläche betriebsbedingter Nebenanlagen von ca. 350 m<sup>2</sup> (Erhebung des Flächenansatzes durch die Landeshauptstadt Potsdam), ergibt eine Grundfläche von betriebsnotwendigen Gebäuden und baulichen Anlagen von insgesamt mindestens 1.175 m<sup>2</sup>. Die Einhaltung der verordnungsrechtlichen Vorgabe würde somit zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Daher wird für die Gemeinbedarfsfläche von der Ermächtigungsgrundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht.

2. *Die für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.*

Aufgrund dieser Festsetzung erhöht sich die zulässige Versiegelung des Grundstücks um 120 m<sup>2</sup>, dies sind 5 % der Grundstücksfläche. Negative Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere des Umweltschutzes (Nr. 7), sind aufgrund dieser Geringfügigkeit nicht zu erwarten. Das Planungsziel, 40 % der Grundstücksfläche von Versiegelung freizuhalten, ist weiterhin gewährleistet.

Versiegelte Flächen einzelner untergeordneter Nebenanlagen werden in die Grundflächenermittlung nicht einbezogen, wie beispielsweise Zuwegungen zum Gebäude, Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen, befestigte Plätze kleiner als 5 m<sup>2</sup>, bauliche Anlagen (z. B. Schuppen) kleiner als 2 m<sup>2</sup> oder Einfriedungsmauern. Es ist jedoch zu erwarten, dass die rechnerische GRZ-gesamt für das allgemeine Wohngebiet von 0,525 und die festgesetzte GRZ-gesamt für die Gemeinbedarfsfläche von 0,5 gewährleisten, dass die jeweiligen Grundstücke auch nach Errichtung dieser Anlagen weiterhin zu maximal 60% versiegelt werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Ursprungsbebauungsplan von 1992 wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dieser Festsetzung liegt die Vollgeschossdefinition der Bauordnung von 1990 zugrunde. Gemäß

§ 2 Abs. 4 BauNVO 1990 sind Vollgeschosse „Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die aktuelle Fassung der brandenburgischen Landesbauordnung von 2018, zuletzt geändert am 9. Februar 2021, enthält keine Vollgeschossdefinition mehr. In den Überleitungsvorschriften in § 88 Abs. 2 BbgBO wird daher auf die Definition der Bauordnung von 2008 verwiesen. Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. (§ 88 Abs. 2 Satz 1 BbgBO).

Im Änderungsbebauungsplan wird die gewählte Festsetzungssystematik von Vollgeschossen beibehalten und auf die bauordnungsrechtliche Vollgeschossdefinition von 2008 umgestellt.

§ 2 Abs. 4 BbgBO 2008 lautet: „Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Geländeoberfläche ist die in der Planunterlage des Bebauungsplanes vermessungstechnisch verzeichnete natürliche Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 12 BbgBO 2018, zuletzt geändert 09.02.2021).

Die Machbarkeitsskizze zum vorliegenden Änderungsbebauungsplan (Sammelhaack, Stand 15.02.2019) stellt für die Bebauung der besonderen Wohnform ein dreigeschossiges U-förmiges Gebäude zuzüglich eines Staffelgeschosses und für die KITA eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses dar. Es ist die Ausbildung von Flachdächern zulässig.

Städtebauliche Intention ist es, dass das oberste Geschoss im Dach oder als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Ein Staffelgeschoss ist ein Vollgeschoss das eine geringere Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse aufweist. Das Gebäude wirkt durch die zurückspringende und sich dadurch im Prinzip verjüngende Fassade nicht so klobig und es entsteht ein offener, lockerer Charakter der Bebauung. Die Bebauung wirkt trotz der guten baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks im Vergleich zur Bodenversiegelung zudem von der Straße aus weniger wuchtig.

Für das allgemeine Wohngebiet werden zeichnerisch drei Vollgeschossen als maximal zulässig festgesetzt sowie über eine textliche Festsetzung ein zusätzliches Geschoss im

Dachraum oder als Staffelgeschoss. Damit wird die Intention des Ursprungsbebauungsplans aufgegriffen, der im westlich angrenzenden Bereich mit Geschosswohnungsbauten die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen plus Dach-/Staffelgeschoss schafft, d. h. gemäß Vollgeschossdefinition nach aktueller Bauordnung von vier Vollgeschossen. Durch die Ausbildung im Dachraum oder als Staffelgeschoss wird die möglicherweise bedrängende Wirkung zu Nachbargrundstücken gemindert. Durch die somit erzielbare Ausformung der Baukörper wird eine ausreichende räumliche Fassung der öffentlichen und privaten Freiflächen erreicht.

Für die nördlich des Plangebiets angrenzende hiervon abweichende Siedlungsform der Einfamilienhausbebauung sieht der Ursprungsbebauungsplan eine eingeschossige Bauweise vor.

Eine Auswertung der Größen der Nutzflächen von Kindertagesstätten in Potsdam hat ergeben, dass die Mindestgröße der Nutzflächen für eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 120 Plätzen insgesamt 860 m<sup>2</sup> betragen sollte. Wird der Umrechnungsfaktor von Nutzfläche auf Bruttogeschossfläche des Baukostenindex (BKI) für Kindertagesstätten von 1,8 angesetzt, so ergibt sich eine erforderliche Bruttogeschossfläche von mindestens 1.550 m<sup>2</sup>.

Bei einer Grundstücksgröße von rd. 2.420 m<sup>2</sup> und der festgesetzten GRZ von 0,3 beträgt die maximal zulässige Grundfläche rd. 725 m<sup>2</sup>, die erforderliche Bruttogeschossfläche ist somit nur über ein mehrgeschossiges Gebäude zu erzielen. Die Errichtung der Kindertagesstätte über mehrere Geschosse entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Betriebsbedingt müssen Krippenplätze einen ebenerdigen Zugang erhalten, dies kann gewährleistet werden. Dies gilt gleichermaßen für die Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs zum Gebäude.

Im Ergebnis der fachlichen Anforderungen an eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 120 Plätzen, der Größe der Gemeinbedarfsfläche und der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist die Errichtung eines mindestens zweigeschossigen Gebäudes erforderlich. Um einen Entwicklungsspielraum zu gewährleisten, wird zusätzlich ein Geschoss im Dachraum oder als Staffelgeschoss zugelassen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO sowie § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 2 Satz 1 BbgBO werden die folgenden Regelungen getroffen:

zeichnerische Festsetzung

*Allgemeines Wohngebiet* = III

*Gemeinbedarfsfläche* = II

## textliche Festsetzung

3. *Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss) oder wenn dieses im Dachraum untergebracht ist und höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m erreicht.*

Die Festsetzung der Dachform entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wurde geprüft, jedoch für städtebaulich nicht erforderlich erachtet.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da eine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbild nicht durch andere Regelungen, wie z.B. durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen ausgeschlossen werden kann. Aufgrund von Richtfunkanlagen besteht kein Erfordernis einer Höhenbeschränkung.

Als Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen wird die natürliche Geländeoberfläche und die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Die Maße werden in der Planzeichnung in Meter über der mittleren Höhe des Meeresspiegels angegeben (Höhe über NHN).

Es wurde geprüft, als Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu nehmen, da es sich um Planstraßen handelt und eine Straßenplanung noch nicht vorliegt sind diese jedoch nicht zu bestimmen.

Die natürliche Geländeoberfläche ist in der Planunterlage des Bebauungsplanes vermessungstechnisch verzeichnet. Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich je nach Dachform auf den Dachfirst oder die Attika und somit auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch prägende Bauteil der Gebäude.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Höhen lassen sich städtebaulich mit der Höhenentwicklung der Gebäude im Wohngebiet „Am Königsweg“ begründen. Im Ursprungsbebauungsplan wurden die Gebäudehöhen wie folgt beschränkt:

- TF 2.1:
- |                |            |
|----------------|------------|
| II-geschossig  | = max. 7m  |
| III-geschossig | = max. 10m |
| IV-geschossig  | = max. 13m |
| V-geschossig   | = max. 16m |

Im vorliegenden Bebauungsplan zur 15. Planänderung ist für das WA eine insgesamt maximal IV- geschossige Bauweise festgesetzt (III + D), dabei wurde von folgenden Geschosshöhen ausgegangen:

- ca. 3 m für Regelgeschosse,
- ca. 3,50 m für Aufenthaltsräume in Pflegeheimen,
- ca. 3,50 m für Dachgeschosse bei Flachdachaufbau.

Für das allgemeine Wohngebiet wird daher von einer Gebäudehöhe von ca. 13 m ausgegangen und die Oberkante baulicher Anlage wird unter Berücksichtigung der Geländehöhe von ca. 34,77 m über Normalhöhennull (NHN) bis ca. 35,66 m NHN mit maximal 48 m über NHN festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet zur zeichnerischen Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen folgende Regelung aufgenommen werden:

*OK = 48 m über NHN*

Für die KITA sieht der vorliegende Bebauungsplan zur 15. Planänderung eine insgesamt maximal III- geschossige Bauweise vor (II + D), hier wurde von folgenden Geschosshöhen ausgegangen:

- ca. 3 m für Regelgeschosse,
- bei Räumen mit einer Grundfläche von größer als 100 m<sup>2</sup> könnte auch eine lichte Höhe von 3,50 m<sup>2</sup> gefordert werden (z. B. gemäß Arbeitsstättenverordnung),
- ca. 3,50 m für Dachgeschosse bei Flachdachaufbau.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird daher von einer Gebäudehöhe von ca. 10 m ausgegangen und die Oberkante baulicher Anlage wird unter Berücksichtigung der Geländehöhe von ca. 34,56 m über NHN bis ca. 35,29 m NHN mit maximal 45 m über NHN festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO wird für Gemeinbedarfsfläche zur zeichnerischen Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen folgende Regelung aufgenommen:

*OK = 45 m über NHN*

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlchächte, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden ausnahmsweise über die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen hinausragen können. Damit Befreiungen von den Höhenfestsetzungen für diese untergeordneten technischen Anlagen nicht erteilt werden müssen, wird auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BauNVO folgende textliche Festsetzung getroffen:

4. *Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m<sup>2</sup> / insgesamt nicht mehr als 10% der Grundfläche zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne diese Beschränkungen zulässig.*

### **Geschossfläche**

Soweit durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit Festsetzungen zur „dritten Dimension“ die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks ausreichend beschrieben ist, kann auf eine zusätzliche Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden. Im Änderungsbebauungsplan wird die im Ursprungsbebauungsplan gewählte Festsetzungssystematik zur Bestimmung der zulässigen Gebäudekubatur durch Festsetzung der GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse beibehalten.

Einer übermäßigen Ausnutzung der festgesetzten Gebäudekubatur kann durch Festsetzung einer GFZ entgegengewirkt werden. Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) ist zudem ein wichtiger Anhaltspunkt für die Abschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans, z.B. auf die Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, den Verkehr, den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur usw. Sie wird weiterhin benötigt, um einen Abgleich mit den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Geschossfläche für das allgemeine Wohngebiet ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie unter Berücksichtigung der Ausbildung des obersten Geschosses im Dachraum oder als Staffelgeschoss.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 für das allgemeine Wohngebiet und einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von III und Berücksichtigung der Dachgeschossfläche mit einem Ansatz von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl von 1,283, d. h. im Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ist rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,233 realisierbar.

Der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO wird in allgemeinen Wohngebieten mit 1,2 angegeben. Bei einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 1,2 ist im Dachgeschoss oder Staffelgeschoss, bei Ausnutzung der festgesetzten GRZ in den darunterliegenden Geschossen, rechnerisch eine geringere Grundfläche mit einer GRZ von 0,15 möglich.

Eine Begrenzung der zulässigen Geschossfläche auf den verordnungsrechtlichen Orientierungswert erfolgt, da wie oben aufgezeigt bereits bei einer zulässigen

Nutzungsdichte durch eine GRZ von 0,35 und einer GFZ von 1,2 die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzflächen für Wohnungen sowie die sonstigen Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO die angestrebte Begrenzung des Versiegelungsgrades ausreizen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet werden somit die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten. Den Grundstückseigentümern ist die Beschränkung der baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit aufgrund der Geringfügigkeit zuzumuten.

Aufgrund der Baugebietsgröße des allgemeinen Wohngebietes lässt sich eine maximale Geschossfläche von ca. 5.150 m<sup>2</sup> entwickeln. Werden diese im Geschosswohnungsbau realisiert, so sind bei einer daraus abzuleitenden Wohnfläche von ca. 3.860 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> ca. 51 Wohneinheiten zu realisieren. In Kap. B.2.4 wird das Ergebnis der Prüfung durch die Grundstückseigentümerin und Investorin dargestellt: ein wirtschaftlicher Betrieb einer Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen ist aufgrund der zulässigen Geschossfläche möglich.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass die am Wohnhaus liegenden Terrassen in die Berechnung der Grundfläche jedoch nicht in die Berechnung der Geschossfläche einfließen.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Wird die Größe der Gemeinbedarfsfläche von insgesamt ca. 2.418 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, so ist eine Geschossfläche von rund 1.930 m<sup>2</sup> entwickelbar. Eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 120 Plätzen und einer betriebsbezogenen Geschossfläche von mindestens 1.550 m<sup>2</sup> ist somit auf dem Grundstück realisierbar.

### **B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO erfolgt durch eine Bauflächenausweisung mittels Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind. Von einer Baukörperfestsetzung wird abgesehen, da eine solche Einschränkung der Bebaubarkeit zum einen am Standort städtebaulich nicht begründbar ist und auch nicht projektbezogen aufgrund einer konkreten Vorhabenplanung abgeleitet werden kann. Für die Gestaltung der Baukörper der besonderen Wohnform als auch der Kindertagesstätte wird eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden.

Mit Blick auf die Energieeffizienz gewinnt die Kompaktheit von Baukörpern zunehmend an Bedeutung. Die Kompaktheit wird durch das Verhältnis der wärmeabgebenden Hüllfläche (A) zum beheizten Volumen (V) bestimmt. Je kleiner das sogenannte A/V-Verhältnis, desto geringer ist der spezifische Energiebedarf pro m<sup>3</sup> beheiztem Raum bei sonst gleichen Bedingungen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird daher städtebaulich nicht beschränkt.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände von mindestens 3 m gewährleisten eine städtebauliche Gliederung, Transparenz, Durchgrünung und Durchlüftung des Quartiers. Die festgesetzten Baugrenzen greifen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m auf. Der Mindestabstand wird aus städtebaulicher Sicht gewährleisten, dass Gebäude nicht unkontrolliert so nahe an das Grundstück des Nachbarn gebaut werden, dass dessen Grundstück und darauf stehende Gebäude übermäßig beschattet und optisch eingeengt werden.

Unter Berücksichtigung der Topografie und des nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Entwässerungsgrabens wurde im allgemeinen Wohngebiet die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Diese einschränkende Regelung der Lage der Gebäude auf dem Grundstück ist den Grundstückseigentümern zuzumuten, da aufgrund der Topografie zu erwarten ist, dass die Bebaubarkeit dieses Grundstücksstreifens bereits im Bestand nur mit hohem technischen Aufwand möglich ist.

### **B.3.4 Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt keine offene Bauweise fest, um für die noch nicht eindeutig absehbare bauliche Entwicklung Spielräume zu lassen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielplanung und dem Investitionsinteresse der Grundstückseigentümerin ist im allgemeinen Wohngebiet die Errichtung besonderer Wohnformen zulässig. Mit Blick auf die Nachhaltigkeit der Bebauung werden unterschiedliche Nutzungsarten in derselben Bautypologie umgesetzt werden können, um eine flexible und somit nachhaltige Nutzungsmöglichkeit desselben Gebäudes gewährleisten zu können. Die bauliche Konstellation eines satellitenförmigen Aufbaus von Wohnbereichen wird in der pflegerischen Betriebspraxis regelmäßig als sinnvoll erachtet, da so die Überwachung der betreuten Bereiche durch Pflegekräfte erleichtert wird. Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Länge von über 50 m wird daher nicht ausgeschlossen.

Die bauliche Gestaltung der geplanten Kindertagesstätten wird ebenfalls größtmöglich flexibel sein. Auch hier wird bei Bedarf ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können.

Im Änderungsbebauungsplan wurde daher die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

5. *Im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es besteht keine Beschränkung für die Länge der Gebäude.*

### **B.3.5 Gemeinbedarfsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine gesonderte 2.226 m<sup>2</sup> große Fläche mit einer Tiefe von 30-46 m und einer Breite von ca. 57 m, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Die Festsetzung einer Fläche für eine Kindertagesstätte ist erforderlich, um einen Teil des Bedarfes, der sich aus dem Wohnungsbauvolumen im gesamten Bebauungsplangebiet am Königsweg und dem Ortsteil Fahrland ergibt, abdecken zu können. Der Standort ist vom Wohngebiet am Königsweg aus verkehrssicher über Fuß- und Radwege erreichbar. An der Gartenstraße wird perspektivisch eine Querungshilfe errichtet werden.

Mit der gewählten Lage und Flächenabgrenzung der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte werden folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Die Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 120 Plätze erhält ein eigenständiges, mindestens 2.200 m<sup>2</sup> großes Grundstück.
- Die Grundstücksfläche ist möglichst rechteckig und quadratisch ausgebildet und eine Freifläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> je Kind wird gewährleisten.
- Das Grundstück grenzt an eine öffentliche Verkehrsfläche an.
- Die nutzungsbezogen erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Aufgrund der Nähe der zulässigen Kita zum festgesetzten allgemeinen Wohngebiet können sich möglicherweise Konflikte, insbesondere Lärmkonflikte ergeben, die jedoch zeitlich sehr begrenzt sein werden und durch eine entsprechende Ausrichtung des Kita-Gebäudes wirkungsvoll entschärft werden können.

Insbesondere bei der Ansiedlung eines Altenwohn- und Pflegeheims wird davon ausgegangen, dass die positiven Auswirkungen, die mit dieser Nähe verbunden sind,

gegenüber den möglichen negativen Auswirkungen überwiegen. So können ältere Menschen, die aufgrund der vorhandenen besonderen Wohnsituation vornehmlich ältere Menschen um sich haben, aufgrund der nahe gelegenen Kindertagesstätte auch noch am Leben der Kinder teilhaben, womit ein entscheidender Beitrag zur Begegnung verschiedener Generationen geleistet wird.

Es wurde geprüft, ob die nutzungsspezifisch erforderliche 4 Kfz-Stellplätze mit einem Flächenbedarf von 100 m<sup>2</sup> auf dem bebaubaren KITA-Grundstück zugelassen werden können. Im Ergebnis wurde deutlich, dass für die betriebsbedingt erforderlichen Gebäude- und Freiflächen nur beschränkt Flächen zur Verfügung stehen. Von einer Errichtung notwendiger Kfz-Stellplätze auf dem bebaubaren Teil des KITA-Grundstück wird daher abgesehen.

Westlich der Planstraße wird eine Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von rd. 192 m<sup>2</sup> festgesetzt, die dazu dient, dass hier die nutzungsspezifisch erforderlichen Stellplätze errichtet werden können. Die westlich der Planstraße gelegene Teilfläche ist mit dem Plansymbol „Zugehörigkeitshaken“ mit der östlich der Planstraße gelegenen Gemeinbedarfsfläche verbunden. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und der festgesetzten Einengung der Straßenverkehrsfläche wird ein sicheres Queren an dieser Stelle ermöglicht.

Die Gesamtgröße der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" beträgt ca. 2.418 m<sup>2</sup>.

[siehe D.3"Soziale Auswirkungen"]

### **B.3.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Bei der Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist eine doppelte „Erforderlichkeitsprüfung“ durchzuführen: Zunächst ist zu prüfen, ob die Flächen für Stellplätze und Garagen aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind. In einem zweiten Schritt ist dann zu untersuchen, ob eine entsprechende Festsetzung im planungsrechtlichen Sinne erforderlich ist.

Die Festsetzung bezieht sich auf Flächen für Garagen und Stellplätze, die aus der Nutzung eines Grundstücks folgen und gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam erforderlich sind. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind somit aufgrund anderer Vorschriften erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 7 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind Stellplätze Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Fahrräder

zählen daher nicht zu Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sondern zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Planungsziel der Stadt ist es, dass die Grundstücke entlang den Grundstücksgrenzen weitestgehend begrünt werden können, daher werden dort keine Stellplätze zugelassen. Zudem dürfen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte keine Stellplätze angeordnet werden. Tiefgaragen sind uneingeschränkt auf den Grundstücken zulässig. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf zur Anordnung auf den Privatgrundstücken wird aufgrund der damit verbundenen möglichen gestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen für oberirdischer Stellplätze gesehen und es wird von der Festsetzungsmöglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Gebrauch gemacht.

Die Größe der oberirdischen Stellplatzanlagen ist über die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt, im allgemeinen Wohngebiet in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO sowie in der Gemeinbedarfsfläche in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.

Die entsprechend den zulässigen Nutzungsarten zu erwartenden Stellplatzbedarfe werden in Kap. B.2.2 erläutert.

Bei ebenerdigen Parkplätzen ist von einem Flächenbedarf von ca. 25 m<sup>2</sup> je Kfz-Stellplatz auszugehen (Stellplatz- und Bewegungsfläche gemäß Begründung der Stellplatzsatzung vom 01.12.2021, zu § 4 Abs. 2). Die festgesetzte Fläche für Stellplätze weist eine Größe von 932 m<sup>2</sup> mit einer Länge von 66 m und einer Breite von 14 m auf. Aufgrund der Breite von 14m ist die Errichtung einer einschenkeligen Stellplatzanlage möglich. Soll eine zweischenkelige Anlage errichtet werden, so ist die zweite Stellplatzreihe beispielsweise in Längsaufstellung möglich.

Mit einer Länge von 66m, senkrecht angeordneter Stellplätze, einer Stellplatzbreite von 2,50 m (bei gemeinsamer Nutzung der seitlichen Bewegungsfläche der nebeneinander angeordneten Stellplätze) und 3,50 m bei Stellplätzen für Kraftfahrzeugen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende, sowie unter Berücksichtigung einer Gliederung durch Pflanzflächen mit einer Breite von 2 m (je 5 Stellplätze = insgesamt ca. 5 Stück und somit einer erforderlichen Fläche von insgesamt ca. 25 m<sup>2</sup>) lassen sich einreihig ca. 20 Stellplätze errichten.

Unter Berücksichtigung einer einschenkeligen Anordnung von senkrecht angeordneten Stellplätzen und einer 6 m breiten Zufahrt können auf der Fläche für Stellplätze zudem in Längsausrichtung weitere ca. 8 Stellplätze angeordnet werden (verbleibende Breite der Parkstände ca. 3m, Länge des jeweiligen Parkstandes 6,70 m bei Vorwärtseinparken).

Der im allgemeinen Wohngebiet (WA) aufgrund der ausschließlichen Errichtung von Wohnungen überschlägig angesetzte Bedarf von ca. 26 Kfz-Stellplätzen kann demnach in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen gedeckt werden. Es ist davon auszugehen, dass auch der Stellplatzbedarf weiterer im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, die einen geringeren Stellplatzbedarf erwarten lassen, gedeckt werden kann.

Da eine Beschränkung der Festsetzungsmöglichkeit auf das betreffende Baugrundstück nicht besteht, können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch auf anderen Grundstücken als denen der verursachenden Hauptnutzung festgesetzt werden. Hiervon wird für das Grundstück der Kindertagesstätte Gebrauch gemacht [siehe hierzu auch die Begründung des Erfordernisses in B.3.5Gemeinbedarfsfläche].

Es wurde ebenfalls geprüft, ob die nutzungsspezifisch erforderliche Anzahl Stellplätze für die geplante Kindertagesstätte, einschließlich der Gliederung durch Pflanzflächen, in der festgesetzten Umgrenzung von Fläche für Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KITA nachgewiesen werden kann. Die Fläche weist eine Tiefe von 5 m und einer Länge von ca. 31,5 m auf. In Senkrechtaufstellung können ca. 10 Kfz-Stellplätze und in Längsaufstellung ca. 4 Kfz-Stellplätze einschließlich 2-3 Pflanzflächen angeordnet werden. Somit ist die Fläche ausreichend bemessen, um den Stellplatzbedarf einer Kindertagesstätte mit 120 Plätzen zu decken.

Diese Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche ist nicht für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, wie der Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung und Regenentwässerung, Stand 29.09.2021, zu entnehmen ist.

Entsprechend des Planungsziels wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

6. *Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Kraftfahrzeugen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.*

Es wurde der gutachterliche Nachweis geführt, dass die Anordnung der oberirdischen Kfz-Stellplätze nicht zu negativen Auswirkungen auf die umliegenden störsensiblen Nutzungen führt (ALB – Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan F 01 „Am Königsweg“, 15. Änderung in der Stadt Potsdam, Ortsteil Fahrland vom 12.06.2020 sowie der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen vom 13.11.2020 und 07.12.2021).

Bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist § 21a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu beachten. Ergänzend zu der aus Gründen des Bodenschutzes erfolgten Beschränkung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ergänzend in § 21 Abs. 3 BauNVO aus gestalterischen und nachbarschützenden Gründen bestimmt, dass die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen

nur bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks betragen darf. Im allgemeinen Wohngebiet können daher auf nur etwa der Hälfte der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen auch überdachte Stellplätze und Garagen realisiert werden.

Aufgrund der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann durch die Baugenehmigungsbehörde, über diese verordnungsrechtlich zulässige Überschreitung hinaus, eine weitergehende Überschreitung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Grundfläche von überdachten Stellplätzen und Garagen kann somit ausnahmsweise mehr als 10 % der Grundstücksfläche betragen, sofern das definierte Nutzungsmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO oder für Gemeinbedarfsflächen gemäß textlicher Festsetzung 2 nicht überschritten wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Flächen für Fahrradabstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt werden können, ggf. innerhalb der Hauptgebäude.

### **B.3.7 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die mögliche Erschließung des Plangebiets wurde in einer Machbarkeitsstudie geprüft (siehe Kap. B.2.2). Die erforderlichen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr, die gestalterischen und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt. Die festgesetzte Straßenbreite sowie die Breite des festgesetzten Fuß- und Radweges entsprechen der abgestimmten Erschließungsplanung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Aufgrund der zu erwartenden erhöhten Fußgängerverkehre, vor allem auch durch schwächere Verkehrsteilnehmende wie Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen, wird die geplante Stichstraße im Trennprinzip ausgebildet werden. Die Errichtung als Mischverkehrsfläche und Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich wurden geprüft und verworfen, da eine Mischverkehrsfläche erhöhte Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden erwarten lässt. Angedacht ist die Anordnung eines einseitigen Gehwegs mit einer Breite von 2,50 m. Die Regelbreite der Stichstraße beträgt 8,10 m, dies erlaubt die Anlage erforderlicher Borde und Rückenstützen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen ist eine Verringerung der Straßenbreite auf 6,50 m erforderlich, dies betrifft einen Streckenabschnitt von ca. 16 m Länge. Es wurde gutachterlich bestätigt, dass auch hier eine sichere Verkehrsabwicklung gewährleistet werden kann [Büro Merkel Ingenieur Consult: Machbarkeitsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung im Bebauungsplan am Königsweg, 15. Änderung, Stand 29.11.2021, ergänzt 25.01.2023].

Die geplante Stichstraße benötigt eine Wendeanlage für Kraftfahrzeuge. Die festgesetzte Verkehrsfläche gewährleistet einen Wendekreis mit einem Radius von 6,00 m für Pkw und bei temporärerer Mitnutzung des Gehwegs den benötigten Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Hierfür ist es erforderlich, die Nebenanlagen (Gehweg) für Fahrzeuge mit einer höheren Nutzlast auszubauen und den Bord auf 3 cm Auftritt abzusenken.

Auf eine Festsetzung von Straßenbäumen entlang der etwa 120 m langen Planstraße kann verzichtet werden, da das Pflanzgebot für die Stellplatzfläche der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte Baumpflanzungen entlang der Fahrbahn gewährleistet und der Ursprungsbebauungsplan zudem westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzend öffentliche Grünflächen einschließlich Pflanzgebot sichert.

Bei konkreten Straßen- und Wegebaumaßnahmen sind die Belange der Leitungsträger zu berücksichtigen und ausreichend breite unterirdische Leitungstrassen vorzusehen.

Zur Schaffung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung wird, mit Umsetzung der Planänderung, die Widmung der nördlichen anschließenden Straße Hasensteg (kommunales Straßenflurstück Nr. 289) ab dem Ende der Bestandsbebauung bis zum Anschluss an den geplanten Fuß- und Radweg im Plangebiet teileingezogen und als öffentlicher Fuß- und Radweg gewidmet werden.

### **B.3.8 Grünflächen**

Die bereits im Bestand zu Erholungszwecken genutzte Freifläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer ca. 1.870 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünanlage geschaffen, die der wohnungsnahen Erholung und der Freizeitnutzung dient.

Die öffentliche Grünfläche grenzt westlich an den geplanten Fuß- und Radweg an und ist als ein zentraler Bestandteil der Grün- und Wegebeziehung zwischen dem Wohngebiet „Am Königsweg“ und dem Ortsteilzentrum Fahrland zu sehen. Darüber hinaus kann durch die

öffentliche Grünfläche ein Beitrag zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes geleistet werden.

Aufgrund der Nähe des vorgesehenen öffentlichen Spielplatzes zum allgemeinen Wohngebiet sowie zu den benachbarten bestehenden Wohngebieten können sich möglicherweise Konflikte, insbesondere Lärmkonflikte ergeben, die jedoch zeitlich sehr begrenzt sein werden. Insbesondere bei der Ansiedlung eines Altenwohn- und Pflegeheims wird davon ausgegangen, dass aufgrund des nahe gelegenen öffentlichen Spielplatzes ein entscheidender Beitrag zur Begegnung verschiedener Generationen geleistet werden wird.

### **B.3.9 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**

Die Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht, allgemein verständlich zusammengefasst im Kap. C.3.3, zu entnehmen.

Im Umweltbericht wird entsprechend der Planintention des Ursprungsbebauungsplans und des Grünordnungsplans zum Ursprungsbebauungsplan geprüft, ob ein Wegfall der dort enthaltenen Festsetzungen und Regelungen zu Eingriffen führen kann. Eine Übernahme dieser Festsetzungen ist dann zwingend begründet. Begründen lassen sich die Festsetzungen zudem aufgrund von klimaökologischen Anforderungen. Die Stadtverordneten haben am 14.08.2019 den Klimanotstand ausgerufen und Klimaauswirkungen sind bei allen Entscheidungen, so auch der Festsetzung von Bebauungsplänen, gesondert zu prüfen.

#### ***Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze***

Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert das Land die rechtlichen Vorgaben der EU-Richtlinie 2000/60/EG und des Wasserhaushaltsgesetzes.

§ 54 Abs. 4 BbgWG schreibt vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Im Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung [siehe B.2.3] konnte auf Baugrund- und Bodenuntersuchungen zurückgegriffen werden, die Aufschluss über die Zusammensetzung der Bodenschichten und die Versickerungsfähigkeit geben. Es wird bestätigt, dass eine gefahrlose Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken möglich ist. Grundsätzlich bleibt die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Ergänzend zum wasserrechtlichen Versickerungsgebot wird eine Regelung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen. Damit wird erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad über die baulichen Hauptanlagen hinaus zum Zweck der

Grundwasserneubildung und des Bodenschutzes möglichst geringgehalten wird. Die textliche Festsetzung 7 bezieht sich ausschließlich auf Flächenbefestigungen der privaten Grundstücksflächen.

Es wird erwartet, dass sowohl die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche als auch die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in die Baulast der Landeshauptstadt Potsdam übergehen, so dass eine Festsetzung zur Befestigung dieser Flächen als nicht erforderlich erachtet wird.

7. *Im Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.*

### **Begrünung der Grundstücke**

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind ein wesentlicher strukturgebender Bestandteil der Durchgrünung des Ortsteils Fahrland und des angrenzenden Siedlungsraumes. Es werden daher aus städtebaulichen Gründen Regelungen getroffen, die eine Begrünung der Grundstücke im Plangebiet gewährleisten. Städtebauliches Ziel des Änderungsbebauungsplanes ist auch ein vertikaler Biotopverbund der Flächenkaskade: ebenerdig Grundstücksfläche, Fassade, Dachfläche.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden Festsetzungen zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, der ebenerdigen Stellplatzanlagen sowie der Fassaden und Dachflächen, einschließlich der Dächer von Tiefgaragen, aufgenommen.

Es wird erwartet, dass die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in die Bewirtschaftung der Landeshauptstadt Potsdam übergeht, so dass eine Festsetzung zur Begrünung dieser Freifläche als nicht erforderlich erachtet wird.

8. *Im allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm sowie 4 Sträucher, Höhe 80 – 100 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Die Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beträgt im allgemeinen Wohngebiet ca. 1.562 m<sup>2</sup> und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Kindertagesstätte“ insgesamt ca. 743 m<sup>2</sup>. Somit ist eine dauerhafte Durchgründung mit mindestens 12 Bäumen und 48 Sträucher gewährleistet. Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung der ortstypischen und standortgerechten Arten der Pflanzenlisten empfohlen. Im Ergebnis der Biotopkartierung wurden innerhalb der Baugebietsfläche des Allgemeinen Wohngebiets lediglich ein sonstiger Solitärbaum und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zwei markante Solitärbäume festgestellt (siehe Biotopkartierung, Anlage 2). Mit der textlichen Festsetzung 8 werden ergänzende Baumpflanzungen gewährleistet.

Die zu treffenden Regelungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der Aufwertung des Naturhaushaltes und der Freiraumgestaltung. Sie zielen in erster Linie darauf ab, eine durch Bäume und sonstige Pflanzungen aufgelockerte Gestaltung der Freiflächen zu erreichen.

Um der gestalterischen, landschaftlichen und ökologischen Beeinträchtigung durch vollständig versiegelte Stellplatzflächen entgegenzuwirken, wird zudem festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze durch unversiegelte Flächen (Pflanzflächen) zu gliedern sind.

- 9. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Bereits der Ursprungsbebauungsplan weist in der textlichen Festsetzung 2.3 und im zugehörigen Grünordnungsplan in Nr. 4.4 darauf hin, dass im Plangebiet extensive Dachbegrünungen erwünscht sind und ungegliederte Fassaden und Flachdächer sollten zur besseren Gestaltung und zur Reduzierung der mit der Planänderung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen begrünt werden. Die Intention des Ursprungsbebauungsplanes wird durch entsprechende Regelungen im Änderungsbebauungsplan aufgegriffen.

Die Begrünung von Dächern schafft einen Lebensraum für Tiere und kann die ökologische Vielfalt fördern. Ein weiterer Vorteil der Dachbegrünung ist im Retentionsvermögen von Regenwasser zu sehen, wodurch die Kanalisation vor allem bei Starkregenereignissen entlastet wird.

Mindestens 65% der Dachfläche eines Gebäudes werden extensiv mit Kräutern und Gräsern begrünt werden. Als „Dachfläche“ ist im Baugenehmigungsverfahren die oberste Schutzschicht eines Gebäudes, die vor Witterungseinflüssen schützt und den oberen Abschluss der Räume bildet, zu werten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird der Bau von Gebäuden mit Staffelgeschossen ermöglicht [siehe B.3.2 Zahl der Vollgeschosse]. Bei

Staffelgeschosses ist die Dachfläche somit sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die auskragende Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die geforderte Dachbegrünung wurde auf den Erfahrungswert eines Mindestanteils von 65% der Dachflächen beschränkt, da folgende Flächenbedarfe in Abzug gebracht werden müssen: Flächen für Attika, Dachaufbauten (wie Entlüftungsschächte, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten), begehbare Terrassen für Wohnungen im unterhalb des Staffelgeschosses liegenden Geschosses sowie die aus Brandschutzgründen notwendigen Kiesstreifen vor Fassadenöffnungen. Die planungsrechtlich geforderte Mindestbegrünung gewährleistet, dass die angestrebte grundstücksbezogene Versickerung von Niederschlagswasser gefahrlos gewährleistet ist und keine weiteren Flächen für Entwässerungsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden müssen [siehe B.2.3].

Ergänzend werden die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO extensiv mit Kräutern und Gräsern begrünt werden. Für ihre Nutzbarkeit werden keine Dachaufbauten benötigt, daher eignen sie sich zu einer nahezu vollständigen Begrünung, abgesehen der für die Begrünung notwendigen Konstruktionsflächen. Aufgrund ihrer geringen Höhe sind diese Dachflächen durch Menschen, die sich im Freibereich aufhalten, optisch wahrnehmbarer. Eine Dachbegrünung dieser Anlagen bietet mikroklimatische, ökologische und gestalterische Vorteile.

Auch die angestrebte Fassadenbegrünung dient nicht nur Tieren als Lebensraum, sondern trägt ebenfalls zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser bei, wodurch sie einen besonderen Beitrag zur thermischen Entlastung leistet. Eine negative Auswirkung einer Fassadenbegrünung ist, dass Tiere (insbesondere Insekten) bei geöffneten Fenstern ins Gebäudeinnere gelangen können. Zudem können begrünte Fassaden mit einem erhöhten Pflegeaufwand verbunden sein und bei der Auswahl der Pflanzarten ist darauf zu achten, dass sie durch ihren Wuchs nicht die Bausubstanz angreifen. Es wird jedoch eingeschätzt, dass der positive Einfluss auf die Gestaltung und das Mikroklima des gesamten Hauses diese Nachteile überwiegt.

Insbesondere die Dächer von Tiefgaragen sind durch Menschen, die sich im Freibereich aufhalten, optisch wahrnehmbarer. Somit besteht ein besonderes stadtgestalterisches Interesse die Dächer unterirdischer baulicher Anlagen, somit auch von Tiefgaragen, zu bepflanzen. Damit auch eine Bepflanzung mit Gehölzen ermöglicht wird, werden die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm überdeckt werden. Liegen die Pflanzflächen von Bäumen auf unterirdischen baulichen Anlagen, so wird empfohlen sie in einer Größe von mindestens 20 m<sup>2</sup> und mit einer mindestens 1,2 m mächtigen Erdschicht anzulegen. Diese Mindestgröße der Pflanzflächen ist erforderlich, um ausreichende Wachstumsbedingungen für Bäume zu sichern.

Die mit den Begrünungsmaßnahmen verbundenen höheren Kosten bei der Errichtung baulicher Anlagen werden den Grundstückseigentümern zugemutet, denn den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel und somit der dauerhaften Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Stärkung der biologischen Vielfalt, insbesondere zum Insektenschutz, wird ein stärkeres Gewicht beigemessen.

Im Änderungsbebauungsplan werden folgende Regelungen zur Fassaden- und Dachbegrünung aufgenommen:

- 10. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*
- 11. Mindestens 65 % der Dachflächen von Gebäuden und 100 % der Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind extensiv mit Kräutern und Gräsern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 Zentimeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*
- 12. Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.*

### **B.3.10 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Der Ursprungsbebauungsplan „Am Königsweg“ wird somit im Bereich der 15. Änderung vollständig ersetzt.

### **B.3.11 Hinweise (ohne Normcharakter)**

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

### B.3.11.1 Artenschutz

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z. B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasung) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z. B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.*

### B.3.11.2 Bodenfunde

In der Ortslage des Ortsteils Fahrland und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall werden Bodendenkmale vermutet [siehe Kapitel A.3.9.1]. Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Denkmalschutzes weist folgender Hinweis hin:

*Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.*

### B.3.11.3 Erdaushubverwertung

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Bodenschutzes weist folgender Hinweis hin:

(§ 202 BauGB i. V. m. §1 BbgAbfG)

*Humoser Oberboden ist zu erhalten und soll nach Möglichkeit vor Ort verbleiben und für die Herstellung von Grünflächen verwendet werden (§ 202 BauGB). Die Lagerung von Oberboden bis zur Wiederverwendung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.*

### B.3.11.4 Pflanzlisten

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zu grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen. Empfohlen wird die Pflanzung hitze- und trockenheitsresistente Baumarten. Eine Übersicht diesbezüglich gibt die Empfehlungsliste Klimagehölze (Stand 05/2023) der Landeshauptstadt Potsdam. Standortbezogen werden darüber hinaus für die extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sowie für Gehölzstandorte mit Schichtenwasser Pflanzenarten empfohlen, die der Pflanzenliste in der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen sind.

Zur praktischen Umsetzung der getroffenen Festsetzungen wird der folgende Hinweis gegeben:

*Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8-12 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzenlisten empfohlen.*

## B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

### B.4.1 Städtische Konzepte

#### B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Das 2010 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept ist hinsichtlich der Ziele und Maßnahmen durch den Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 abgelöst worden (siehe unten). Es bietet jedoch für viele klimarelevante Fragestellungen noch immer eine umfangreiche Informationsgrundlage. Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit.

### **B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“**

Mit dem [Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“](https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit) steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit. Das Konzept ist nicht verbindlich bietet jedoch eine umfangreiche Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

### **B.4.1.3 Stadtklimakarte**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von 2019 bis 2021 als Praxispartner im von der Universität Potsdam geführten Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „ExTrass“ (Urbane Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen – Typologien und Transfer von Anpassungsstrategien in kleinen Großstädten und Mittelstädten) teilgenommen.

Mit der Teilnahme in diesem Projekt sollte in der LHP u.a. die Wissensbasis zu den mikroklimatischen Verhältnissen in der Stadt verbessert, die Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung gelegt bzw. aktualisiert sowie Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt werden. Das Vorhaben fokussierte gleichermaßen auf Hitze- und Starkregenereignisse.

Klimaanpassung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Zum einen muss eine Anpassung mit mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die dann beispielsweise im Rahmen der Grünanlagen- und Gehölzeinrichtung und -pflege oder in einer angepassten Stadtplanung und -entwicklung erfolgt. Bei drohenden Hitzewellen sind jedoch oftmals kurzfristige Maßnahmen wichtig, wenn bspw. akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig werden und allgemein das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund tritt.

Im Rahmen des Projekts wurden neben dem ausführlichen Gutachten folgende Karten für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet erarbeitet:

- Mikroskalige Klimaanalyse (**Klimaanalysekarte**) (Raster: 10 x 10 m): Darstellung der Hitzebelastung in den Siedlungsbereichen sowie auf Grünflächen;
- Bewertungskarten (**Bewertungskarten Stadtklima**) für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze: Betrachtet werden für die Tagsituation die Aufenthaltsqualität auf Siedlungs- bzw. Grünflächen und für die Nachtsituation die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf (bei Temperaturen unter 25°C)
- Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation in Bezug auf Hitze (bspw. bei Hitzeinseln): Flächenscharfe Darstellung konkreter Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung/Verringerung einer derzeit möglicherweise vorliegenden Hitzebelastung. (**Hinweiskarte Siedlungsraum**)
- Szenariodarstellung einer möglichen Entwicklung des Klimas bis zum Jahr 2050 und die Auswirkungen für die bestehende bzw. geplante Bebauung der Stadt: Zugrunde gelegt wird ein Klimamodell, das eine Klimaentwicklung mit höheren Temperaturen vorhersagt, und bei Überlagerung mit einer städtebaulichen Entwicklung Auswirkungen auf die lokale Hitzeentwicklung haben kann. (**Karte: Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050**)
- Die **Starkregengefahrenkarte**, stellt mögliche Überflutungsbereiche im Stadtgebiet sowie das Überflutungsrisiko für einzelne Gebäude bei einem 100jährigen Starkregenereignis dar: Abgebildet werden Wasserstände von 0,1 bis 0,5 m, die durch die vorliegende Topografie und eine Fließwegemodellierung ermittelt wurden.

Am 25. Januar 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtklimakarte in der Stadtplanung und Bauleitplanung gefasst (22/SVV/0975). Das Gutachten sowie das Kartenmaterial sind unter <https://www.potsdam.de/stadtklimakarte-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> einsehbar.

Der Stadtklimakarte sind für den Bebauungsplan „Am Königsweg“, 15. Änderung, folgende Informationen zu entnehmen:

Die **Klimaanalysekarte** stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte im Siedlungsgebiet sowie das Maß und die Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit unbebauten Bestandssituation die Lage innerhalb eines Kaltluftströmungsfelds und Ausläufer der Kaltluftleitbahnen aus nördlicher und nord-östlicher Richtung dargestellt. Dem Plangebiet kommt somit eine Entlastungsfunktion für den angrenzenden thermisch belasteten Siedlungsraum zu.

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und - über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes - auch der Luft ableiten.

In der *Bewertungskarte Nacht* wird das Plangebiet insgesamt als Fläche mit bioklimatischer Bedeutung für den angrenzenden Siedlungsraum dargestellt. Für die Teilfläche der bestehenden öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche mit geringer bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Kaltluftbahn des Kaltluftströmungsfeldes aber außerhalb eines Leitbahnkorridors.

Die *Bewertungskarte Tag* weist für das Plangebiet Grün- und Freiflächen mit geringer Aufenthaltsqualität auf, ohne Strukturen, die zur Verschattung beitragen.

Aus den Bewertungskarten Stadtklima lässt sich insbesondere ableiten, dass die Bebauungsplanung die Veränderung der nächtlichen Wärmebelastung in den Siedlungsflächen gegenüber heute für den Zeithorizont 2050 nicht zu stark steigen lassen soll.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet, das zum Zeitpunkt der Bewertung unbebaut ist, keine thermische Belastung am Tag und in der Nacht ableiten lässt. Dem Plangebiet kommt keine Funktion als Leitbahnkorridor zu, daher wird es als übrige Grünfläche im Stadtgebiet Potsdam dargestellt.

Der Hinweiskarte Siedlungsraum ist zu entnehmen, dass im angrenzenden Siedlungsraum, d. h. im Wohngebiet am Königsweg, durch die überdurchschnittlich hohe flächenhafte und hochbauliche Versiegelung derzeit ein hohes thermisches Belastungsniveau besteht. Es wird daher empfohlen, im Plangebiet auf eine lockere Bebauung zu achten und die Versiegelung auf das nötigste zu beschränken, um die Belastungssituation nicht weiter zu verschärfen.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** wird das Planungsrecht berücksichtigt. Bereits nach geltendem Planungsrecht ist das Plangebiet vollständig bebaubar, wobei der Erhalt der bestehenden öffentlichen Grünfläche derzeit planungsrechtlich nicht gesichert ist. Auch die bauliche Entwicklung bei Umsetzung der westlich des Plangebiets gelegenen INSEK Untersuchungsräume wurde bei der Bewertung zugrunde gelegt. Das Plangebiet ist nicht als Siedlungsfläche mit nächtlicher Wärmebelastung dargestellt. Es wird jedoch eine Temperaturzunahme für die Flächen im Plangebiet prognostiziert, die über dem Klimawandelsignal liegt ( $> 1,7 \text{ K}$  aber  $< 2 \text{ K}$ ), d. h. die nächtliche Erwärmung liegt über der allgemeinen Klimaerwärmung.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für das Plangebiet und im angrenzenden Siedlungsraum kein Überflutungsgebiet oder ein Überflutungsrisiko für Gebäude dargestellt.

Das Plangebiet ist bei Starkregenereignissen von der potenziellen Überflutung im Bereich des östlich angrenzenden Upstallgraben nicht berührt. Die Entfernung zum Graben beträgt mindestens 18m.

Bei einem 100-jährigen Starkregenereignis muss jedoch davon ausgegangen werden, dass im Bereich des nördlich angrenzenden Grabens, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet, eine Überflutungstiefe von 0,1 m – 0,3 m erreicht werden kann. Im allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche aufgrund der vorhandenen Topografie in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Plangebiet von der aufgezeigten potenziellen Überflutung bei Starkregenereignissen nicht betroffen sind.

Bauherren wird empfohlen, sich im weiteren Planungsverlauf nach dem Stand der Starkregengefahrenkarte zu erkundigen und das Ergebnis insbesondere bei der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe, der Planung von Bauteilen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche sowie bei der Außenanlagenplanung (Nutzungszuordnung, Anordnung von Versickerungsmulden, Geländemodulation) zu beachten. Gemäß DIN 1986 -100 ist für Grundstücke über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Überflutungsnachweis zu erstellen.

Im **Gutachten zur Stadtklimakarte** wird für Potsdam ein **Katalog aus 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen** zusammengefasst, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmensets aus dem Portfolio der 19 Einzelmaßnahmen vom Flächentyp und den Bewertungen in den Bewertungskarten (z.B. bioklimatische Belastung in der Nacht und/oder am Tage, Bedeutung für den Kaltlufthaushalt) abhängt. Sie sind als Planungsempfehlungen zu verstehen, die bei Betrachtung einer konkreten Fläche oder spezifischen Maßnahme einer genaueren Überprüfung bedürfen. Die Maßnahmen werden stichpunktartig beschrieben und in verschiedene Cluster aufgeteilt.

Insbesondere die Maßnahmen 06, 07, 11 und 14-17 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt:

- Thermisches Wohlbefinden im Außenraum

06 – Begrünung und Verschattung von Parkplätzen (textliche Festsetzung 9 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Gebot für Pflanzflächen und Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplatzflächen); Wirkungen: Reduktion der Wärmebelastung insbesondere tagsüber und nachts, Deposition und Filterung von Luftschadstoffen, Synergien zum Niederschlagsmanagement und zur Biodiversität

07 – Öffentliche Grünflächen entwickeln und optimieren (zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, planungsrechtliche Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche, Regelungen von Maßnahmen zur Optimierung im städtebaulichen Vertrag);  
Wirkungen: Reduktion der Wärmebelastung tagsüber und nachts, Synergien zur Biodiversität

- Verbesserung der Durchlüftung

11 – Baukörperstellung und Abstandsflächen beachten (zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - Versiegelungsgrad der Hauptgebäude liegt unterhalb des Orientierungswerts gemäß § 17 Baunutzungsverordnung; textliche Festsetzung 8 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Gebot für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und textliche Festsetzung 11 Gebot zur Bepflanzung eines Mindestanteils der Fläche unterirdischer Anlagen; Gebäudeanordnung parallel zur Kaltluftströmung und/oder ausreichend grüne Freiflächen zwischen der Bebauung (aufglockerte Bebauung) ist bei vorhabenkonkreter Umsetzung gewährleistet); Wirkungen: Verbesserung der Kaltluftströmung / Durchlüftung, Reduktion des Wärmestaus

- Reduktion der Wärmebelastung im Innenraum

15 – Dachbegrünung (textliche Festsetzung 11 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Gebot zur extensiven Dachbegrünung eines Mindestanteils der Dachflächen); Wirkungen: Verbesserung des Innenraumklimas, aufgrund geringer Dachhöhe Verbesserung des unmittelbar angrenzenden Außenraumklimas möglich, Synergien zum Niederschlagsmanagement, Biodiversität und Klimaschutz

16 – Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung 10 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Gebot zur Begrünung fensterloser Außenwände ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup>); Wirkungen: Verbesserung des Innenraumklimas und des unmittelbar angrenzenden Außenraumklimas, Synergien zur Luftreinhaltung, Biodiversität, Lärm- und Gebäudeschutz

17 – Verschattung von Gebäuden durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen (textliche Festsetzung 8 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Gebot für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen); Wirkungen; tagsüber und nachts, Verbesserung des Innenraumklimas, Synergien zum Klimaschutz

#### **B.4.1.4 Masterplan 100 % Klimaschutz**

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH) ein

Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO<sub>2</sub>-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der [Masterplan 100 % Klimaschutz](#) stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO<sub>2</sub>-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

Insbesondere die Handlungsfelder 01, 02, 03 und 08 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt – siehe auch nachfolgende Kapitel.

### **1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050**

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMU) wurden mit dem „1. Aktionsplanplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. Der 1. Aktionsplan 2018 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-erste-konkrete-massnahmen-sind-beschlossen> zum Download bereit.

Im Plangebiet sind keine Neubauvorhaben des Kommunalen Immobilien Service (KIS) oder des Unternehmensverbunds ProPotsdam geplant.

### **B.4.1.5 Klimanotstand**

Die LHP hat am 14.08.2019 den Klimanotstand als Resolution beschlossen (19/SVV/0543). Darin wird u.a. auf die Dringlichkeit des Klimaschutzes hingewiesen und dieser als Aufgabe höchster Priorität definiert. Als Konsequenz aus diesem Beschlusses erfolgte eine Reihe von Prüfungen durch die Verwaltung und die Anpassung von Prozessen:

- 19/SVV/1362 (Prüfergebnisse Festsetzung von Klimaschutzzielen in städtischen Plänen, Energiemanagement für städtische Gebäude, Stärkung des Radverkehrsbeauftragten, Stärkung des Baum- und Grünschutzes)
- 20/SVV/0294 (Ergänzungen zu 19/SVV/1362)
- 20/SVV/1191 (Prüfergebnisse Verkehrswende in Potsdam einleiten, THG-Potentiale von Mooren und Bäumen, Dekarbonisierungsstrategie der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Vermeidung von Einzelheizungen und Einzelfeuerstätten, Graue Emissionen von Neubauten, Berücksichtigung von Klimaauswirkungen in allen Beschlüssen, Verfahren zur Treibhausgasneutralen Energieversorgung von Neubauten sowie der Festsetzung von Klimaschutzzielen im Rahmen von Bebauungsplänen und bei Grundstücksverkäufen),
- 20/SVV/1266 (Zusammenführung Klimanotstandsmaßnahmen mit dem 2. Aktionsplan zum Masterplan 100% Klimaschutz)

Diese Ergebnisse dienen als Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

### **B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Planwerke Stadtklimakarte und Starkregengefahrenkarte wurden inhaltlich berücksichtigt. Die festgestellte Belastungssituation und die Maßnahmenempfehlungen aus der Stadtklimakarte werden in Kapitel B.4.2.2 erläutert. Im Kapitel A.2.5 Erschließung – Niederschlagsentwässerung wird der Inhalt der der Starkregengefahrenkarte wiedergegeben.

Im vorliegenden Planverfahren wird hinausgehend über die in Kapitel B.4.2.1 - Energieeffizienz erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert.

In den Kapiteln B.4.2.2 und B.4.2.3 werden Maßnahmen im Geltungsbereich dargelegt, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden und dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel dienen.

#### **B.4.2.1 Energieeffizienz**

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte Arbeitshilfe (Stadt - Land – Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010) soll parallel zu den grundsätzlich geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Am 11. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welches thematisch das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Die vorgenannten Gesetze und Verordnungen sind somit außer Kraft getreten. Das GEG regelt, vergleichbar mit den vorherigen Gesetzen und Verordnungen nunmehr einheitlich u.a. die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung ist bei der Errichtung der Gebäude das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

(Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S 1728) in Kraft getreten am 11. November 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes und der klimapolitischen Ziele und der Erklärung des Klimanotstandes der Landeshauptstadt Potsdam ist es geboten, dass bei der Vorhabenplanung die Wärmeversorgung entweder über einen Anschluss ans Fahrländer Nahwärmenetz (auch Biogas) oder durch Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien auf dem eigenen Grundstück gewährleistet wird. Derzeit wird die kommunale Wärmeplanung erarbeitet, das Ergebnis mit Ausweisung von Wärmeversorgungsgebieten wird voraussichtlich Ende 2025 vorliegen.

Machbar und nötig ist laut Masterplan im Stadtdurchschnitt 60% der Dachflächen für die Gewinnung und Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) zu nutzen, im Ortsteil Fahrland ist derzeit noch eine Unterversorgung mit solarer Strahlungsenergie zu verzeichnen. Die Landeshauptstadt unterstützt Vorhabenträger bei der Planung und Umsetzung durch ein öffentlich zugängliches Solarkataster und Beratungsleistungen der Stadtwerke Potsdam.

Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zum verpflichtenden Einsatz von größeren Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann eine höhere Solarnutzungsverpflichtung erzielt werden als dies im Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) verpflichtend von der Bauherrenschaft gefordert wird. Allerdings relativiert sich dieser Vorteil signifikant, sobald diese ohne diese Festsetzung Geothermie oder Biomasse genutzt hätte. Außerdem könnte eine solche Festsetzung dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz nach

§ 5 GEG widersprechen, wodurch der Bebauungsplan anfechtbar wird. Die Bestimmungen des Energiefachrechts werden mit wandelnder Technik fortgeschrieben.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wird keine reglementierende Festsetzung getroffen, daher bleiben im Bebauungsplan alle Wege der Energieeinsparung und der Verwendung erneuerbarer Energien zulässig. Es wird eine Regelung aufgenommen, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung 4). In Abhängigkeit der Stellung der Baukörper kann es sinnvoll sein, dass unterschiedliche erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Bei der Planung ist auch zu berücksichtigen, dass die benachbarte Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches keiner erheblichen Belästigungen (z.B. Blendung oder Spiegeleffekte) ausgesetzt wird. In der Genehmigungsplanung kann im Einzelfall sogar eine Versagung bestimmter Maßnahmen erforderlich werden (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

#### **B.4.2.2 Klimaschutz**

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes enthalten:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO) – Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil
- Festsetzungen zur Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO) – Ziel: Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie; maximale Baukörpertiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen; Ermöglichen von Dämmstandards (Mindestannahme Außenwandbreiten 50 cm)
- Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen, die bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als Dachaufbauten nicht zu beachten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 14 Abs. 3 BauNVO) – Ziel: Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie erleichtern
- Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 BbgBO) – Ziel: Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) – Ziel: Reduzierung der Wärmeeinstrahlung im Sommer und isolierende Wirkung des Gründachs im Winter, dadurch kann ein Beitrag zur Senkung des Kühl- und Heizbedarfs geleistet werden

### **B.4.2.3    Klimaanpassung**

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) – Ziel: Begrenzung der Verdichtung, Erhalt und Schaffung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung;
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die vorhabenbezogen eine klimaoptimierte Stellung der baulichen Anlagen gewährleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO) – Ziel: Gebäudeausrichtung berücksichtigt Frischluftkorridore
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – Ziel: Erhalt der Freifläche; „Durchgrünung“ der Siedlung; Beeinflussung des Stadtklimas (Verbesserung der derzeit ungünstigen bioklimatischen Situation);
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – textliche Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten; es erfolgte der gutachterliche Nachweis, dass die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken gewährleistet werden kann, Regelungen hierzu sind daher nicht erforderlich;
- Festsetzungen für Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für einzelne Flächen und Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) – Ziel: Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas und Sicherung von Flächen mit Retentionsvermögen zur Entlastung der Kläranlage bei Starkregenereignissen; zurückgehaltenes Niederschlagswasser kann zudem der Bewässerung der Anpflanzungen dienen.

### **B.4.2.4    Vertragliche Regelungen im Sinne des Klimaschutzes / der Klimaanpassung**

Planergänzend verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin im städtebaulichen Vertrag zu Maßnahmen für den Klimaschutz, die insbesondere Anforderungen an den Energiebedarf von Gebäuden betreffen (siehe Kapitel G).

Bei der Umsetzung klimarelevanter Maßnahmen wird die Vorhabenträgerin eine regelmäßige Abstimmung mit der zuständigen Koordinierungsstelle der Landeshauptstadt Potsdam sicherstellen, um den Anforderungen an einer dem Klimawandel angepassten Stadtentwicklung basierend auf den Planungshinweisen der Stadtklimakarte zu berücksichtigen.

## B.5 Flächenbilanz

Die im folgenden angegebenen Flächengrößen wurden der digitalen Plangrundlage entnommen.

**Tabelle 2 Flächenbilanz Nutzungsarten**

| Allgemeine Nutzung                | Festgesetzte Nutzung                                                    | Flächengröße (m²) |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Baugebiete</b>                 | Allgemeines Wohngebiet                                                  | ca. 4.296         |
|                                   | Gemeinbedarfsfläche,<br>Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte'             | ca. 2.418         |
| <b>Verkehrsflächen</b>            | Öffentliche Straßenverkehrsfläche                                       | ca. 1.167         |
|                                   | Verkehrsfläche besonderer<br>Zweckbestimmung 'Fuß- und<br>Radweg'       | ca. 322           |
| <b>Grünflächen</b>                | Öffentliche Grünfläche,<br>Zweckbestimmung 'öffentlicher<br>Spielplatz' | ca. 1.869         |
| <b>Geltungsbereich<br/>gesamt</b> |                                                                         | <b>10.072</b>     |

**Tabelle 3    Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten**

| <b>Baugebiet</b>                                               | <b>Flächen<br/>-größe<br/>(m²)</b> | <b>davon<br/>bebau-<br/>bar<br/>gemäß<br/>GR/GRZ<br/>(m²)</b> | <b>max.<br/>zulässige<br/>Überschrei-<br/>tung der<br/>GR/GRZ<br/>(m²)</b> | <b>Gesamte,<br/>maximal<br/>überbau-<br/>bare<br/>Fläche<br/>(m²)</b> | <b>Unver-<br/>siegelte<br/>Frei-<br/>flächen<br/>(m²)</b> |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Allgemeines<br>Wohngebiet                                      | 4.296                              | <b>1.504</b>                                                  | <b>752</b>                                                                 | <b>2.256</b>                                                          | <b>2.040</b>                                              |
| Gemeinbedarfsfläche,<br>Zweckbestimmung<br>'Kindertagesstätte' | 2.418                              | <b>725</b>                                                    | <b>484</b>                                                                 | <b>1.209</b>                                                          | <b>1.209</b>                                              |

## **C Umweltbericht**

### **C.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Diese Themenbereiche sind mit dem Symbol ➤ gesondert gekennzeichnet.

#### **C.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

##### **C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“ ist seit 1992 rechtsverbindlich und setzt ein allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünflächen und die notwendigen Erschließungsanlagen fest. Die Wohnungsbauvorhaben sind vollständig realisiert.

Der Bereich der 15. Änderung liegt im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Königsweg“ zwischen der Gartenstraße und der Straße Am Upstall und beinhaltet Flächen, welche im geltenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt sind.

Neben einer Kindertagesstätte mit ca. 120 Plätzen wird Wohnnutzung realisiert werden, wobei auch besondere Wohnformen, z. B. Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen, zulässig sind. Die Wohnnutzung wird auf der nördlichen Teilfläche der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ entstehen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Des Weiteren wird auf der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen, unmittelbar westlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche, eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt, da der derzeitige Bedarf an Versorgungsanlagen bereits über die bestehenden Anlagen abgedeckt wird.

Zudem wird die Erschließung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, die derzeit von Norden durch das Wohngebiet über die Straßen Am Upstall und Hasensteg gesichert ist, geändert. Die Erschließung wird über die südlich gelegene Gartenstraße erfolgen.

### C.1.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Fahrland im Nordwesten der Landeshauptstadt Potsdam. Das seit 1993 entstandene Siedlungsgebiet liegt nördlich des alten Dorfkerns von Fahrland, angrenzend zum freien Landschaftsraum. Der größte Teil des Änderungsbereichs wird derzeit von ruderalen Staudenfluren mit wenigen Solitärbäumen eingenommen. Im Nordwesten des Änderungsbereichs existiert bereits heute ein Spielplatz, der überwiegend aus Rasenflächen mit einzelnen Spielgeräten und einer Tischtennisplatte besteht.

Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich im Westen Geschosswohnungsbau, im Norden Reihen- und Doppelhausbebauung, im Osten schließt sich der freie Landschaftsraum mit Ackerflächen an, im Süden wird der Änderungsbereich durch die Gartenstraße begrenzt.

### C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Für die Baugebiete sind die in **Tabelle 4** angegebenen Flächengrößen maximal realisierbar.

**Tabelle 4 Nutzungen und Flächengrößen**

| Nutzung                                                               | Flächen-<br>größe (m <sup>2</sup> ) | davon<br>bebaubar<br>gemäß<br>GRZ<br>(GR m <sup>2</sup> ) | max. zulässige<br>Überschreitung<br>der GRZ<br>(GR m <sup>2</sup> ) | Gesamte,<br>maximal<br>überbaubare<br>Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Allgemeines<br>Wohngebiet                                             | 4.296                               | 1.504                                                     | 752                                                                 | 2.256                                                          |
| Fläche für<br>Gemeinbedarf,<br>Zweckbestimmung<br>'Kindertagesstätte' | 2.418                               | 725                                                       | 484                                                                 | 1.209                                                          |
| Öffentliche<br>Straßenverkehrs-<br>fläche                             | 1.167                               | ---                                                       | ---                                                                 | 1.167                                                          |
| Verkehrsfläche<br>besonderer<br>Zweckbestimmung<br>'Fuß- und Radweg'  | 322                                 | ---                                                       | ---                                                                 | 322                                                            |
| Öffentliche<br>Grünfläche,                                            | 1.869                               | ---                                                       | ---                                                                 | 0                                                              |

| Nutzung                                         | Flächen-<br>größe (m²) | davon<br>bebaubar<br>gemäß<br>GRZ<br>(GR m²) | max. zulässige<br>Überschreitung<br>der GRZ<br>(GR m²) | Gesamte,<br>maximal<br>überbaubare<br>Fläche (m²) |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Zweckbestimmung<br>'öffentlicher<br>Spielplatz' |                        |                                              |                                                        |                                                   |

## C.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

### C.1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

**Tabelle 5 Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

| Rechtliche Grundlagen und Ziele                                                                                                                                             | Natura<br>2000-<br>Gebie-<br>te | Fläche<br>und<br>Boden | Was-<br>ser | Klima | Tiere<br>und<br>Pflan-<br>zen | Orts-,<br>Land-<br>schaft-<br>sbild | Mens-<br>ch | Kultur-<br>, Sach-<br>güter |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------|-------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| <b>Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2</b><br>BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung und Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß | 0                               | X                      | X           | X     | X                             | X                                   | 0           | 0                           |
| <b>BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:</b><br>Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind                                                                    | 0                               | X                      | X           | X     | X                             | X                                   | X           | X                           |
| <b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b><br>§ 18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung                                   | 0                               | X                      | X           | X     | X                             | X                                   | 0           | 0                           |

| <b>Rechtliche Grundlagen und Ziele</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>Natura<br/>2000-<br/>Gebie-<br/>te</b> | <b>Fläche<br/>und<br/>Boden</b> | <b>Was-<br/>ser</b> | <b>Klima</b> | <b>Tiere<br/>und<br/>Pflan-<br/>zen</b> | <b>Orts-,<br/>Land-<br/>schaf-<br/>tsbild</b> | <b>Mens-<br/>ch</b> | <b>Kultur-<br/>, Sach-<br/>güter</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| <b>BNatSchG § 29:</b> geschützte<br>Landschaftsbestandteile (hier:<br>geschützte Bäume)                                                                                                                                                                            | 0                                         | 0                               | 0                   | 0            | X                                       | X                                             | 0                   | 0                                    |
| <b>BNatSchG § 30:</b> gesetzlicher Biotop-<br>schutz                                                                                                                                                                                                               | 0                                         | 0                               | 0                   | 0            | X                                       | 0                                             | 0                   | 0                                    |
| <b>BNatSchG § 44:</b> Schutz für die<br>besonders und streng geschützten Arten<br>aus nationalen und europäischen<br>Verordnungen und Richtlinien<br>(Europäische Artenschutzverordnung,<br>Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie,<br>Europäische Vogelschutz-Richtlinie) | 0                                         | 0                               | 0                   | 0            | X                                       | 0                                             | 0                   | 0                                    |
| <b>Bundes-Bodenschutzgesetz<br/>(BBodSchG) § 1:</b> Nachhaltige Sicherung<br>oder Wiederherstellung der<br>Bodenfunktionen, Vermeidung von<br>Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen                                                                               | 0                                         | X                               | X                   | X            | X                                       | 0                                             | 0                   | 0                                    |
| <b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § § 1:</b><br>Schutz der Gewässer als Bestandteil des<br>Naturhaushalts                                                                                                                                                             | 0                                         | 0                               | X                   | 0            | X                                       | 0                                             | 0                   | 0                                    |
| <b>Bundes-Immissionsschutzgesetz<br/>(BImSchG) § 1:</b> Schutz von Menschen,<br>Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser,<br>Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen<br>Sachgütern vor schädlichen Umwelt-<br>einwirkungen                                                | 0                                         | X                               | X                   | X            | X                                       | 0                                             | X                   | X                                    |
| <b>Brandenburgisches<br/>Naturschutzausführungsgesetz<br/>(BbgNatSchAG) § 18:</b> Schutz<br>bestimmter Biotope                                                                                                                                                     | 0                                         | 0                               | 0                   | 0            | X                                       | 0                                             | 0                   | 0                                    |

| <b>Rechtliche Grundlagen und Ziele</b>                                                                               | <b>Natura<br/>2000-<br/>Gebie-<br/>te</b> | <b>Fläche<br/>und<br/>Boden</b> | <b>Was-<br/>ser</b> | <b>Klima</b> | <b>Tiere<br/>und<br/>Pflan-<br/>zen</b> | <b>Orts-,<br/>Land-<br/>schaf-<br/>tsbild</b> | <b>Mens-<br/>ch</b> | <b>Kultur-<br/>, Sach-<br/>güter</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| <b>Brandenburgisches Wassergesetz<br/>(BbgWG) § 54:</b> Versickerung von nicht<br>verunreinigtem Niederschlagswasser | 0                                         | X                               | X                   | X            | X                                       | 0                                             | 0                   | 0                                    |
| <b>Potsdamer Baumschutzverordnung<br/>(PBaumSchVO) § 1:</b> Baumschutz                                               | 0                                         | 0                               | 0                   | X            | X                                       | X                                             | 0                   | 0                                    |

### C.1.2.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

**Tabelle 6 Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

| <b>Fachpläne und Ziele</b>                                                                                                                                                | <b>Natura<br/>2000-<br/>Gebiet<br/>e</b> | <b>Fläche<br/>und<br/>Boden</b> | <b>Wasse<br/>r</b> | <b>Klima</b> | <b>Tiere<br/>und<br/>Pflanz<br/>en</b> | <b>Orts-,<br/>Lands-<br/>chafts-<br/>bild</b> | <b>Mensch</b> | <b>Kultur-<br/>, Sachg<br/>üter</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| <b>Landesentwicklungsplan (LEP HR)</b><br>Grundsatz G 6.1 (1): Freiraum soll in<br>seiner Multifunktionalität erhalten und<br>entwickelt werden                           | 0                                        | X                               | X                  | X            | X                                      | X                                             | X             | 0                                   |
| <b>Landesentwicklungsplan (LEP HR)</b><br>Grundsatz G 8.1 (1): Räumliche Vorsorge<br>für eine klimaneutrale Energieversorgung,<br>insbesondere durch erneuerbare Energien | 0                                        | 0                               | X                  | X            | X                                      | 0                                             | X             | 0                                   |
| <b>Landesentwicklungsplan (LEP HR)</b><br>Grundsatz G 8.3: Anpassung an den<br>Klimawandel durch Maßnahmen zu<br>Wasserrückhalt und -versickerung                         | 0                                        | 0                               | X                  | X            | X                                      | 0                                             | X             | 0                                   |
| <b>Landschaftsprogramm (LaPro):</b><br>Verhinderung weiterer Zersiedelung /<br>Schaffung klarer Raumgrenzen zur<br>offenen Landschaft                                     | 0                                        | X                               | X                  | X            | X                                      | X                                             | X             | 0                                   |

| <b>Fachpläne und Ziele</b>                                                                                                                          | <b>Natura<br/>2000-<br/>Gebiet<br/>e</b> | <b>Fläche<br/>und<br/>Boden</b> | <b>Wasse<br/>r</b> | <b>Klima</b> | <b>Tiere<br/>und<br/>Pflanz<br/>en</b> | <b>Orts-,<br/>Lands<br/>chafts<br/>bild</b> | <b>Mensch</b> | <b>Kultur-<br/>,<br/>Sachg<br/>üter</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| <b>Landschaftsprogramm (LaPro):</b> Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen                             | 0                                        | 0                               | 0                  | X            | X                                      | X                                           | X             | 0                                       |
| <b>Flächennutzungsplan (FNP) Potsdam,</b><br>Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 – 0,8)                                                                      | 0                                        | 0                               | 0                  | 0            | 0                                      | 0                                           | X             | 0                                       |
| <b>Landschaftsplan Potsdam (LP):</b><br>Erhalt erholungsrelevanter Freiflächen (Spielplatz) und landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsflächen | 0                                        | 0                               | 0                  | X            | X                                      | X                                           | X             | 0                                       |
| <b>Landschaftsplan Potsdam (LP):</b> Erhalt / Entwicklung von Biotopverbundstrukturen (entlang Upstallgraben)                                       | 0                                        | 0                               | 0                  | 0            | X                                      | 0                                           | 0             | 0                                       |
| <b>Stadtklimakarte für die<br/>Landeshauptstadt Potsdam (November 2022)</b>                                                                         | 0                                        | 0                               | 0                  | X            | 0                                      | 0                                           | X             | 0                                       |

Eine kommunale Wärmeplanung für die Landeshauptstadt Potsdam ist in Bearbeitung, eine belastbare Aussage liegt jedoch noch nicht vor.

### **C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung**

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf den vorgenannten Fachplänen (vgl. Kapitel C.1.2.2) sowie folgenden Datengrundlagen:

- Biotoptypenplan, Stand 28.10.2024, Begehung vom 17.10.2024 (TOPOS 2024)
- Faunistisches Gutachten und Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum B-Plan „Am Königsweg“ (OT Fahrland), 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall, der Stadt Potsdam (Büro für Umweltplanungen 2021)
- Geotechnischer Bericht vom 30.09.2019 (Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro 2019a)
- Orientierender Deklarationsbericht gemäß LAGA, BBodSchV vom 01.10.2019 (Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro 2019b)

- Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung im B-Plan „Am Königsweg“ in Potsdam – OT Fahrland vom 29.11.2021, ergänzt 25.01.2023 (Merkel Ingenieur Consult 2023)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan F 01 „Am Königsweg“, 15. Änderung in der Stadt Potsdam, Ortsteil Fahrland vom 12.06.2020 (ALB – Akustiklabor Berlin 2020a) sowie ergänzende gutachterliche Stellungnahmen vom 13.11.2020 und 07.12.2021 (ALB – Akustiklabor Berlin 2020b und 2021)

### **C.1.4 Methodik der Umweltprüfung**

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung.

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)**

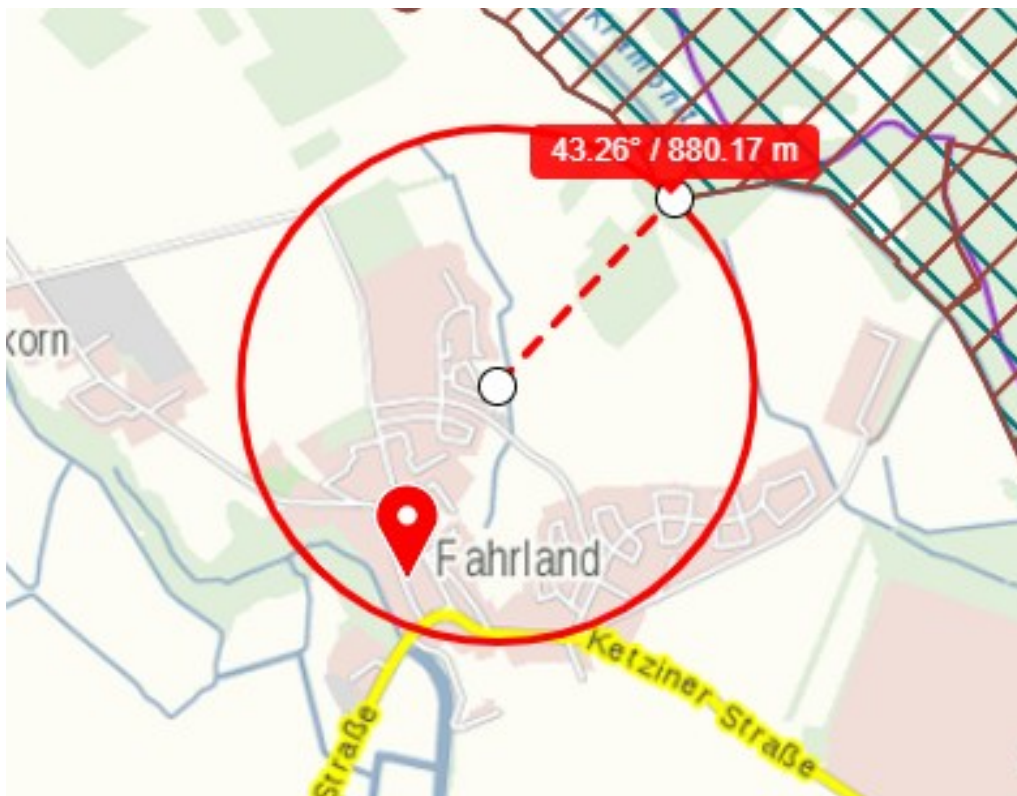
#### **C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die beiden nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und das Vogelschutzgebiet (SPA) „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401), sind ca. 880 m vom Plangebiet entfernt (vgl. **Abbildung 5**).

**Abbildung 5: Abstand des Plangebietes zum nächstgelegenen FFH- und SPA-Gebiet (Auszug aus Metaver, abgerufen am 01.10.2019)**

Das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303), das mit dem ehemaligen FFH-Gebiet „Ferbitzer Bruch“ (DE 3544-303) zusammengelegt wurde, umfasst einen ehemaligen Truppenübungsplatz mit ausgedehnten Trockenrasen, Heiden, Sukzessionswäldern und Feuchtbiotopen (BfN 2019a und 2019b). Ziel des FFH-Gebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensraumtypen und Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse, die in Anlage 2 der 12. Erhaltungszielverordnung vom 19. September 2017 (GVBl. II/17, [Nr. 50]) aufgeführt sind.

Die Bedeutung des SPA-Gebiets „Döberitzer Heide“ besteht in Brutvorkommen von Vogelarten der extensiv genutzten Offenlandschaften. Ziel ist der Erhalt oder die Entwicklung der vorkommenden, rastenden und überwinternden Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie ihrer Lebensräume und Rastplätze (LfU Brandenburg 2023a).



**Abbildung 5: Abstand des Plangebietes zum nächstgelegenen FFH- und SPA-Gebiet (Auszug aus Metaver, abgerufen am 01.10.2019)**

### C.2.1.2 Fläche und Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Naturraumeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“, am Rand der „Nauener Platte“, nahe dem „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“ (METAVER 2019a).

Im Nordwesten des Änderungsbereichs weist die Boden-Grundkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg überwiegend Braunerden (Ausgangssubstrat Sand über Lehm) aus, im östlichen und südlichen Teil des Änderungsbereichs werden Kalkgleye und Kalkhumusgleye (Ausgangssubstrat carbonatischer Flusssand) angegeben (LBGR 2019a).

Der Änderungsbereich ist nahezu unversiegelt und wird derzeit überwiegend von ruderalen Staudenfluren mit einzelnen Gehölzen sowie von Rasenflächen eingenommen. Die Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser ist also aktuell nicht durch Versiegelung eingeschränkt.

Das Gelände des Änderungsbereichs ist eine weitgehend ebene Fläche, die ca. 1 bis 2 m höher liegt als das nördlich und östlich anschließende Gelände. Laut Baugrundgutachten ist die obere Bodenschicht durch sandige Auffüllungen von bis zu 2,8 m Mächtigkeit mit geringen Fremdanteilen aus Bauschutt und Ziegeln geprägt. Darunter schließt sich der

„gewachsene Untergrund“ in Wechsellagerungen aus nichtbindigen Sanden sowie bindigen Geschiebeböden an. Bei starken Niederschlägen oder Schneeschmelze kann es im Bereich der bindigen Bodenschichten zu zeitweisen Stau- und Schichtenwasserbildungen kommen, was sich in den betreffenden Teilabschnitten in oberflächennahen Feuchtigkeitsanreicherungen bis hin zu Vernässungserscheinungen zeigen kann (Maul + Partner 2019a).

Aus der Bodenkarte K2.1 des Landschaftsplans Potsdam geht hervor, dass im Plangebiet keine Altlastenvorkommen zu verzeichnen sind. Dies wird durch die Ergebnisse der orientierenden Altlasteneinschätzung (Maul + Partner 2019b) bestätigt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen und Wohngebiete in den untersuchten Proben aus dem Änderungsbereich nicht überschritten werden.

Nach Auskunft des Zentraldienstes der Polizei vom 25.08.2020 weist die Kampfmittelverdachtsflächenkarte (9. Auflage) das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche aus.

### **C.2.1.3 Wasser**

#### **Grundwasser**

Bei den Erkundungsarbeiten im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden im August 2019 Grundwasserflurabstände von ca. 3,8 bis 4,8 m festgestellt. Das mittlere Niveau des oberen, teilweise unbedeckten Grundwasserhorizontes (MW) ist bei 31,0 m ü. NHN zu erwarten. Der höchste Grundwasserstand (HGW) wird mit 32,0 m ü. NHN angegeben (Maul + Partner 2019a, S. 21 und 22). Demzufolge können an den untersuchten Aufschlusspunkten bei Geländehöhen zwischen 34,75 und 36,09 m ü. NHN im Extremfall Flurabstände zwischen 2,75 und 4,09 m auftreten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die nächstgelegene Trinkwasserschutzzone III befindet sich ca. 3,5 km südöstlich des Plangebiets und gehört zum Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (METAVER 2019b).

Für den 3. Bewirtschaftungszeitraum der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden die Brandenburger Grundwasserkörper (GWK) hinsichtlich ihres chemischen und mengenmäßigen Zustands untersucht und bewertet. Das Landesamt für Umwelt Brandenburg hat die wichtigsten Ergebnisse dieser Bewertungen für jeden Grundwasserkörper in einem Steckbrief zusammengefasst. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Untere Havel 4“. Dem zugehörigen Steckbrief ist zu entnehmen, dass der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers nicht gefährdet ist, da diesbezüglich keine signifikanten Belastungen vorliegen. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers

wird aufgrund von steigenden Sulfatgehalten aus diffusen Quellen als gefährdet eingestuft. (LfU 2023b).

### ***Oberflächengewässer***

Mit Ausnahme eines Grabens, der parallel zur Gartenstraße verläuft, befinden sich im Änderungsbereich keine Oberflächengewässer. Dieser Graben ist nur temporär wasserführend und weist teilweise Rohrkolben-Röhricht auf (vgl. **Abbildung 6**).



**Abbildung 6: Graben an der Gartenstraße mit Rohrkolben-Röhricht**

Östlich in ca. 20 m Entfernung zur Grenze des Änderungsbereichs verläuft der Upstallgraben, der in den südlich gelegenen Fahrlander See entwässert. Zwischen dem Änderungsbereich und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet befindet sich ebenfalls ein Graben (Entfernung zur Grenze des Änderungsbereichs ca. 5 m), der mit dem Upstallgraben über einen Durchlass verbunden ist. Beide Gräben sind nicht ständig wasserführend und unverbaut.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich von Polderflächen, d.h. von Flächen die zu landwirtschaftlichen Zwecken großräumig entwässert wurden (Landschaftsplan Potsdam, S. 32 und Karte K2.2).

Nach Angaben der Auskunftsplattform Wasser (APW 2020) und der Karte K2.2 des Landschaftsplans Potsdam liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten im Sinne der §§ 76 und 78b WHG.

### **Abwasser**

Aktuell ist der Änderungsbereich nicht an die Schmutz- oder Regenwasserkanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Versiegelung der Fläche und wegen der überwiegend sandigen Böden zum größten Teil direkt auf der Fläche versickern.

#### **C.2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

Der **Stadtklimakarte** sind für den Bereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ folgende Informationen zu entnehmen:

Die **Klimaanalysekarte** der Stadtklimakarte stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung, für die Siedlungsräume die Ausprägung des Wärmeinseleffektes sowie das Maß/die Stärke und die Richtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für die Freifläche des Plangebiets wird die Kaltluftproduktion mit 5 – 10 m<sup>3</sup>/s\*m angegeben. Die Hauptrichtung des Luftaustausches verläuft von Nord nach Süd entlang der bereits vorhandenen Bebauungskante.

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und - über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes - auch der Luft ableiten.

Laut **Bewertungskarte Nacht** besitzt die Freifläche des Änderungsbereichs eine überwiegend hohe bioklimatische Bedeutung, da der westlich gelegene Siedlungsbereich mit Geschosswohnungsbauten aktuell von einem mäßigen nächtlichen Wärmeinseleffekt betroffen ist und von der temperaturnausgleichenden Wirkung der Freifläche profitiert.

Die **Bewertungskarte Tag** weist für die Grün- und Freiflächen des Änderungsbereichs eine geringe Aufenthaltsqualität am Tage sowie eine weitgehend fehlende Verschattung aus.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt. Da der Änderungsbereich bisher noch unbebaut ist und auch keine Funktion als Kaltluft-Leitbahn übernimmt, wird die Fläche als „übrige Grünfläche im Stadtgebiet Potsdam“ ausgewiesen. Sowohl für den Bereich der Geschosswohnungsbauten westlich des Änderungsbereichs als auch für die nördlich angrenzende Einzel- und Reihenhausbauung wird eine thermische Belastung am Tage dargestellt.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** werden die Auswirkungen der weiteren Siedlungsentwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts berücksichtigt. Für den Änderungsbereich wird zumindest auf dem östlichen Teil der Fläche eine Temperaturzunahme über dem Klimawandelsignal ( $>1,7$  K) prognostiziert, d. h. die nächtliche Überwärmung liegt über der allgemeinen Klimaveränderung.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) werden für das Plangebiet keine Überflutungsgefahr und kein Überflutungsrisiko für Gebäude dargestellt.

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird durch dessen Randlage im Potsdamer Stadtgebiet bestimmt. In Karte K2.3 des Landschaftsplans Potsdam wird im Bereich des Plangebiets für das Jahr 2006 eine Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>) von 0,3-0,6 µg/m<sup>3</sup> und eine Stickoxidbelastung (NO<sub>x</sub>) von 2-4 µg/m<sup>3</sup> angegeben. Diese Werte liegen deutlich unter den Werten in der Potsdamer Innenstadt, so dass im Plangebiet von einer sehr geringen Vorbelastung durch Luftschadstoffe auszugehen ist.

Auf dem Gelände des Heizwerks (Gartenstraße 1a) ist eine ortsfeste Funkanlage für mobile Kommunikation installiert. Die Montagehöhe der Bezugsantenne beträgt 15 m über Grund (Bundesnetzagentur 2020). Die für Funkanlagen anzuwendenden Personenschutzgrenzwerte sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) festgelegt. Der standortbezogene Sicherheitsabstand, d. h. der erforderliche Abstand zwischen der Bezugsantenne und dem Bereich, in dem die Grenzwerte eingehalten werden, liegt am Standort Gartenstraße 1a (Standortbescheinigungs-Nr. 018437) in der Hauptstrahlrichtung bei 15,82 m und in vertikaler Richtung bei 5,52 m von der Bezugsantenne (Bundesnetzagentur 2020). In diesem Bereich befinden sich derzeit keine Nutzungen, mit denen ein längerfristiger Aufenthalt von Menschen verbunden ist (z. B. Wohnnutzung), so dass keine Gesundheitsgefährdung besteht.

Derzeit befinden sich im Änderungsgebiet oder dessen näherer Umgebung keine Nutzungen, von denen besondere Licht- oder Schallemissionen ausgehen. Auch der Straßenverkehr im Plangebiet stellt aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine relevante Schallquelle dar.

#### **C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### **Biotoptypen**

Am 17.10.2024 wurde im Geltungsbereich der Planänderung sowie im näheren Umfeld eine Begehung durchgeführt, bei der die aus Oktober 2019 stammende Biotoptypenkartierung im Maßstab 1:1.000 überprüft und aktualisiert wurde (vgl. Biotoptypenplan, TOPOS 2024).

Gegenüber dem Jahr 2019 konnten bei der Kartierung im Jahr 2024 nur geringfügige Veränderungen festgestellt werden. So ist z. B. ein junger Solitärbaum (Biotoptyp 07152) im westlichen Teil des Kinderspielplatzes nicht mehr vorhanden. Im westlichen Teil des Änderungsbereichs sowie im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wurden im Gegensatz zu 2019 einige Flächen gemäht. Diese Bereiche wurden daher nicht mehr als zwei- und mehrjährige Stauden- und Diestelfluren (Biotoptyp 03240 / RSB), sondern als ruderale Wiesen (Biotoptyp 05113 / GMR) kartiert. Im Übrigen entsprechen die im Jahr 2024 angetroffenen Biotope im Änderungsbereich den Erfassungsergebnissen aus dem Jahr 2019.

In der nachfolgenden Tabelle 7 sind alle Biotoptypen aufgeführt, die 2024 im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung angetroffen wurden.

**Tabelle 7 Biotoptypen (Codes nach „Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg“, Stand 10.07.2024“)**

| Code   | Buchstabencode | Biotoptyp                                                | Schutz |
|--------|----------------|----------------------------------------------------------|--------|
| 01131  | FGU            | Naturnahe, unbeschattete Gräben                          | (§)    |
| 012111 | FRGP           | Schilf-Röhricht                                          | §*     |
| 012112 | FRGT           | Rohrkolben-Röhricht                                      | §*     |
| 03210  | RSC            | Landreitgrasfluren                                       |        |
| 03240  | RSB            | Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Diestelfluren |        |
| 05113  | GMR            | Ruderale Wiesen                                          |        |
| 05141  | GSF            | Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte          | (§)    |
| 05162  | GZA            | Artenarmer Zier-/Parkrasen                               |        |
| 07131  | BHO            | Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschirmung         |        |
| 07151  | BES            | Markanter Solitärbaum                                    |        |
| 07152  | BEA            | Sonstige Solitärbäume                                    |        |

| Code   | Buchstabencode | Biotoptyp                                                        | Schutz |
|--------|----------------|------------------------------------------------------------------|--------|
| 071531 | BEGH           | Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten       |        |
| 071532 | BEGF           | Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten |        |
| 09130  | LI             | Intensiv genutzte Äcker                                          |        |
| 10201  | PDU            | Spielplätze, weitgehend ohne Gehölze                             |        |
| 10273  | PHH            | Hecke (Formschnitt)                                              |        |
| 12251  | OSHU           | Großformbebauung mit Wohnumfeldverbesserung                      |        |
| 12261  | OSRZ           | Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten                      |        |
| 12500  | OT             | Ver- und Entsorgungsanlagen                                      |        |
| 12612  | OVSB           | Straßen mit Asphalt- oder Betondecken                            |        |
| 12651  | OVWO           | Unbefestigter Weg                                                |        |
| 12652  | OVWW           | Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung                          |        |
| 12653  | OVWT           | Teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)                            |        |

Schutz:

§ Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG

§\* gemäß § 1 Biotopschutzverordnung erst ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> geschützt

(§) in bestimmten Ausbildungen oder Teilbereiche nach § 18 BbgNatSchAG geschützt

Der größte Flächenanteil des Geltungsbereichs der 15. Änderung wird derzeit von dichten zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden- und Diestelfluren (Biotoptyp 03240 / RSB) eingenommen. Hier wurden im Oktober 2024 folgende Arten nachgewiesen: Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Möhre (*Daucus carota*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Graukresse (*Berteroa incana*), Gewöhnliches Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Gemeine Wegwarte

(Cichorium intybus), Echtes Johanniskraut (Hypericum perforatum), Weiße Lichtnelke (Silene pratensis).

Innerhalb der ruderalen Staudenfluren wurden einige inselartige dichte Landreitgras-Bestände (Biototyp 03210 / RSC) sowie mehrere Solitärbäume jungen bis mittleren Alters (Biototyp 07152 / BEA, z.B. Pappel, Weide, Apfel) kartiert.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs befindet sich ein Kinderspielplatz (Biototyp 10201 / PDU). Hier stehen innerhalb einer Zierrasenfläche verschiedene Spielgeräte. Der Spielplatz wird teilweise von Hecken begrenzt.

Die geplante Erschließungsstraße, die im Süden des Änderungsbereichs an die Gartenstraße anschließt, quert einen naturnahen, nicht ständig wasserführenden Graben (Biototyp 01131 / FGU) mit Rohrkolben-Röhricht (Biototyp 012112 / FRGT).

Nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Rohrkolben-Röhricht im Graben an der Gartenstraße umfasst eine Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Röhrichtbestände in und an natürlichen oder naturnahen Fließgewässern sind gemäß § 1 der Biotopschutzverordnung erst mit einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> geschützt. Der Graben selbst ist zwar unverbaut, weist jedoch einen weitgehend geraden Verlauf auf, so dass auch hier entsprechend den Vorgaben der Biotopschutzverordnung kein gesetzlicher Schutzstatus vorliegt. Die an der Ostseite des Upstallgrabens kartierte Hochstaudenflur feuchter bis nasser Standorte (Biototyp GSF / 05141) sowie das Schilfröhricht (Biototyp 012111 / FRGP) liegen außerhalb des Änderungsbereichs und werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

### ***Biotopverbund / Biotopvernetzung***

Die Biotopverbundstrukturen in Potsdam sind insbesondere über das Gewässersystem und die großflächigen Waldgebiete wie Königswald und Potsdamer Heide in das überregionale und europäische Netz Natura 2000 eingebunden. Im Plangebiet stellt der Upstallgraben mit seinem umgebenden Grabensystem eine bedeutende Biotopverbundstruktur dar (vgl. Karte TK2.1 Landschaftsplan Potsdam). Darüber hinaus besitzt der Änderungsbereich aufgrund seiner trockenen Gras- und Staudenfluren auch Ansiedlungspotenzial für thermophile Arten (vgl. Karte TK 2.4 Landschaftsplan Potsdam). Eine Vernetzung zu anderen Trockenbiotopen ist z.B. über Straßenrandstreifen und über die Uferstreifen der Gräben möglich.

### ***Geschützte Teile von Natur und Landschaft***

Als geschützte Landschaftsbestandteile gelten nach § 3 der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) alle geschützten Bäume im Geltungsbereich dieser Rechtsverordnung. Im Änderungsbereich befinden sich 11 geschützte Bäume.

Der Schutzstatus von Biotopen gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG wurde bereits unter der Überschrift „**Biotoptypen**“ erläutert (siehe oben).

Die östlich des Änderungsbereichs gelegenen Ackerflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, der Änderungsbereich selbst ist aber nicht Teil des LSG. Ziel des LSG ist die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung sowie die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen für den städtischen Ballungsraum Berlin – Potsdam.

Naturschutzgebiete (NSG), Naturdenkmäler (ND) oder Flächennaturdenkmale (FND) sind gemäß Karte K5 des Landschaftsplans Potsdam im Änderungsbereich oder dessen näherem Umfeld nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete werden in Kapitel C.2.1.1 beschrieben.

### ***Geschützte Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensstätten und Biotope***

In der Karte K3.2 „Flora/Fauna“ des Landschaftsplans Potsdam (Stand 19.09.2012) werden Artnachweise bzw. das Vorhandensein potenzieller Habitate ausgewählter geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Stadtgebiets von Potsdam dargestellt.

Demnach liegen in mehr als 500 m Entfernung östlich und südöstlich des Plangebiets Nachweise des Mittelspechts (*Dendrocopus medius*) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vor. Für den Weißstorch (*Ciconia ciconia*) wird der Landschaftsraum im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets als potenzielles Habitat von mittlerem Wert eingestuft. Zudem befinden sich potenziell mittel- bis hochwertige Habitate der Erdkröte (*Bufo bufo*) im Umfeld des Plangebiets. Die Siedlungsflächen Fahrlands werden als potenziell hochwertige Winter-/Wochenstubenquartiere der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) dargestellt. Potenziell hochwertige Jagdhabitate dieser Art befinden sich allerdings hauptsächlich westlich von Fahrland, also außerhalb des Plangebiets.

Darüber hinaus werden in der Karte K3.2 des Landschaftsplans Potsdam innerhalb des MTB-Quadranten „Fahrland“, in dem das Plangebiet liegt, Artnachweise für die folgenden Pflanzenarten dargestellt: Entferntährige Segge (*Carex distans*), Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*), Sumpf-Wolfsmilch (*Euphorbia palustris*), Acker-Filzkraut (*Filago arvensis*), Sumpf-Knabenkraut (*Orchis palustris*). Der Lebensraum dieser Pflanzenarten ist auf Biotope beschränkt, die im Geltungsbereich der 15. Änderung nicht anzutreffen sind (z.B. Salzpflanzenfluren, Feuchtwiesen, Moore und Moorwälder).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam wurden für die 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ zwischen März und Juli 2020 Erfassungen der Tierartengruppen Vögel, Reptilien und Amphibien im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung durchgeführt sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Büro für Umweltplanungen 2021).

Bei den Kartierungen der **Brutvögel** wurden innerhalb des Änderungsbereichs die Vogelarten Haussperling, Ringeltaube, Stieglitz und Star als Nahrungsgäste angetroffen. Brutnachweise oder Brutverdachte wurden ausschließlich im Umfeld des Geltungsbereichs der 15. Änderung für die Vogelarten Amsel, Braunkehlchen, Feldlerche, Grauammer, Grünfink, Haussperling, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Nachtigall, Nebelkrähe und Schwarzkehlchen erbracht. Der unmittelbare Änderungsbereich ist Störungen ausgesetzt, z. B. durch Spaziergänger, die hier teilweise ihre Hunde ausführen, durch Katzen aus den umliegenden Wohnbauflächen sowie durch die Nutzung des Spielplatzes. Die Fläche wird deshalb von Brutvögeln gemieden und ist aus avifaunistischer Sicht als artenarm einzustufen.

In den siedlungsgeprägten Lebensräumen nördlich, westlich und südlich des Änderungsbereichs wurden vorwiegend Vogelarten angetroffen, die störungstolerant sind und allgemein als „verbreitet“ gelten. Seltene oder gefährdete Arten sind nur in geringer Anzahl vorhanden. Daher können die siedlungsgeprägten Lebensräume im Umfeld des Plangebiets als avifaunistisch geringwertig eingestuft werden.

Im Osten grenzt Agrarland an den Änderungsbereich an. Hier wurden mit Feldlerche, Goldammer und Grauammer drei von zehn Arten gefunden, die nach BfN 2017 als Indikatorarten für eine intakte Agrarlandschaft gelten. Diese Arten sind auch in der Roten Liste Deutschlands oder Brandenburgs geführt. Demnach kann das im Osten an das Plangebiet angrenzende Agrarland im Hinblick auf die Avifauna als mittelwertig eingestuft werden.

Für Rast- und Zugvögel hat der Änderungsbereich keine Bedeutung, da die Fläche zu häufig Störungen ausgesetzt ist und im Norden, Osten und Westen von Siedlungen eingerahmt wird. Die östlich angrenzenden Ackerflächen stellen jedoch potenzielle Nahrungs- und Rastflächen für Zugvogelarten dar.

Bei der Erfassung von **Reptilien** konnten im Änderungsbereich und in der angrenzenden Umgebung keine Zauneidechsen nachgewiesen werden, obwohl unter besten Bedingungen gesucht wurde. Im Upstallgraben nordöstlich des Änderungsbereichs wurde eine Ringelnatter gefunden. Eine Nutzung der sehr trockenen Fläche des Änderungsbereichs durch die

Ringelnatter konnte aber nicht festgestellt werden, dementsprechend auch keine Wanderbeziehungen zwischen Plangebiet und den umliegenden Gräben. Die ca. 1,5 m hohe Böschung der Aufschüttung, auf der das Plangebiet liegt, stellt eine Barriere zum Upstallgraben dar, die eine Erreichbarkeit für die Ringelnatter und andere Reptilien erschwert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Änderungsbereich für Reptilien weder als Sommer- noch als Winterlebensraum geeignet ist.

Innerhalb des Änderungsbereichs wurden im Zuge der Kartierungen auch keine **Amphibien** festgestellt. Im Upstallgraben ca. 60 m nordöstlich des Änderungsbereichs wurden zwei Teichfrösche nachgewiesen. Der Wasserstand in diesem Bereich des Upstallgrabens lag konstant bei ca. 10 – 20 cm, so dass hier geeignete Lebensbedingungen für Teichfrösche vorhanden waren. Der Entwässerungsgraben an der Gartenstraße ist sehr flach und führt nur nach Regenfällen kurzzeitig etwas Wasser, wodurch hier keine Eignung für Amphibien besteht. Die Suche nach Winterquartieren erbrachte für das Plangebiet keine Ergebnisse. Zudem liegt der Änderungsbereich ca. 1,5 m höher als die nördlich, östlich und südlich angrenzende Umgebung, so dass hier eine Geländekante vorhanden ist, die eine Erreichbarkeit der Fläche für Amphibien zumindest erschwert. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine Wanderbeziehungen zwischen Änderungsbereich und den umgebenden Gewässern bestehen und der Änderungsbereich als Lebensraum für Amphibien von untergeordneter Bedeutung ist.

### ***Biodiversität (Ökosysteme, Arten, Gene)***

Mit dem Begriff Biodiversität wird die Vielfalt von Lebensräumen mit ihren Lebensgemeinschaften, Arten und Genen beschrieben. Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen durch eine größere Ruderalflur mit einzelnen Gehölzen geprägt. Lediglich im südlichen Teil ist mit dem Graben an der Gartenstraße kleinflächig auch ein Feuchtbiotop Bestandteil des Änderungsbereichs. Der Spielplatz im Nordwesten weist mit seinem Zierrasen eine geringe Artenvielfalt auf, im Bereich der ruderalen Staudenflur ist die Artenvielfalt demgegenüber deutlich höher. Zwei Baumgruppen westlich und südlich des Änderungsbereichs (vgl. Biotoptypenplan, TOPOS 2019a, Biototyp BEGF/071532) sind von Robinien dominiert, die zwar zu den Neophyten, also den nicht heimischen, invasiven Arten gehören, jedoch als Bienenweide eine wichtige und positive, ökosystemare Funktion erfüllen.

#### **C.2.1.6 Landschaft**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebiets ist einerseits geprägt durch Offenlandflächen, hierzu gehört der Änderungsbereich selbst mit seinen ruderalen Staudenfluren. Östlich des Änderungsbereichs grenzen Ackerflächen an, die weite Blickbeziehungen in den freien Landschaftsraum ermöglichen (vgl. **Abbildung 7**).

Andererseits wird das Plangebiet von Wohnbebauung geprägt, die nördlich des Änderungsbereichs aus Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten besteht, während im Westen Großformbebauung mit parkartig gestalteten Grünflächen angrenzt (vgl. **Abbildung 8**). Diese Wohnbauflächen sind im Zuge des „Nachwendebaubooms“ entstanden. Die Großformbebauung wird in Karte K4.1 des Landschaftsplans Potsdam aufgrund ihrer Größe und Gestaltung als störende Baustruktur im sonst dörflich-ländlich geprägten Siedlungsraum dargestellt.

Im Süden des Plangebiets stellen die Schornsteine eines Blockheizkraftwerkes einen optischen Störfaktor im Landschaftsbild dar, die Schornsteine überragen die umgebenden Bäume allerdings nicht wesentlich (vgl. **Abbildung 9**).

Als markante lineare Landschaftsstruktur ist der Upstallgraben östlich des Änderungsbereichs hervorzuheben (vgl. **Abbildung 10** und Karte K4.1 des Landschaftsplans Potsdam). Auch einzelne Baum-/Gehölzbestände prägen das Landschaftsbild positiv.

Der Änderungsbereich besitzt eine örtliche Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung (vgl. hierzu auch Kapitel C.2.1.7).



**Abbildung 7: Blick vom Änderungsbereich in den freien Landschaftsraum**



**Abbildung 8: Einzel- und Reihenhausbauung im Norden, Großformbebauung im Westen**



**Abbildung 9: Schornstein mit optischer Störwirkung im Landschaftsraum**



**Abbildung 10: Upstallgraben östlich des Änderungsbereichs**

#### **C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

Die Wohngebiete nördlich und westlich des Änderungsbereichs weisen einen hohen Anteil privaten bzw. halböffentlichen Grüns auf, der für die Erholung zur Verfügung steht. Im Änderungsbereich selbst bietet der Spielplatz im Nordwesten für Kinder einige Beschäftigungsangebote. Die große Ruderalfläche dient z.B. Hundebesitzern als Gelände für das Ausführen der Tiere.

In Karte K4.4 des Landschaftsplans Potsdam wird der Änderungsbereich als Grün- und Freifläche mit örtlicher Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ausgewiesen. Zudem wird die Gartenstraße als Grünverbindung mit örtlicher Bedeutung dargestellt. Entlang des Upstallgrabens bietet ein Trampelpfad Möglichkeiten zum Spaziergehen oder Radfahren.

Relevante Vorbelastungen durch Luftschadstoffe, Licht, Strahlung oder Schall, die eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit hervorrufen könnten, bestehen im Plangebiet nicht (vgl. Kapitel C.2.1.4).

### **C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

#### ***Denkmalschutz***

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind hier bisher nicht bekannt. Das nächstgelegene bekannte Bodendenkmal mit der Nr. 2069 (Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Siedlung deutsches Mittelalter) befindet sich westlich der Straße Am Upstall, also deutlich außerhalb des Änderungsbereichs (BDLAM 2020). Im gesamten Bereich des Vorhabens besteht jedoch die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind, da es sich beim Änderungsbereich um ein Areal handelt, dass aufgrund seiner Niederungs- bzw. Gewässernähe in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwies. Zudem weisen die in der näheren Umgebung bekannten Fundstellen eine ähnliche Topografie wie im Plangebiet auf (BDLAM, Stellungnahme vom 06.07.2020).

#### ***Waldeigenschaft***

Waldflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

### **C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

#### ***Natura 2000-Gebiete***

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete, da diese nicht im Wirkungsbereich der Planung liegen.

#### ***Fläche und Boden***

Bei Nichtumsetzung der Planung bleibt der hohe Anteil unversiegelter Böden bestehen.

#### ***Wasser***

Schädliche Auswirkungen für das Schutzgut Wasser können bei Nichtumsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

#### ***Klima (-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall***

Von der Nichtumsetzung der Planung gehen keine negativen Folgen für die Schutzgüter Klima und Luft aus.

### ***Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt***

Die vorhandenen Biotoptypen werden sich bei Nichtdurchführung der Planung langfristig durch Sukzessionsprozesse weiterentwickeln. Wenn die Flächen im Änderungsbereich längerfristig ungenutzt bleiben, kann dies eine Zunahme von Gehölzen zur Folge haben. Hierdurch können wiederum Veränderungen in der Artenzusammensetzung der Fauna hervorgerufen werden.

### ***Orts- und Landschaftsbild***

Bei Nichtumsetzung der Planung entfällt die geplante Arrondierung des Siedlungsbereichs durch Ausbildung einer östlichen Siedlungskante mit klaren Raumgrenzen zur offenen Landschaft.

### ***Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung***

Die dauerhafte Sicherung des vorhandenen Spielplatzes ist nicht gewährleistet, wenn keine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Bebauungsplan erfolgt.

### ***Kultur- und Sachgüter***

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## **C.2.2    Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Umsetzung der Planung (Vorhaben) ist in drei Phasen mit jeweils spezifischen Wirkungen zu unterscheiden, die zeitlich voneinander abweichen: baubedingte Wirkungen, anlagebedingte Wirkungen (Vorhandensein des geplanten Vorhabens) und die betriebsbedingten Wirkungen.

Die Beschreibung der Auswirkungen soll sich gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 auf die direkten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken und zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Im Folgenden sind schutzgutbezogenen Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen/ Risiken zu beschreiben– soweit relevant auch aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe.

#### **C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete**

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die beiden nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und das Vogelschutzgebiet (SPA) „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401), sind ca. 880 m vom Plangebiet entfernt. Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten ist bei Durchführung der Planung aufgrund der Entfernung nicht gegeben.

#### **C.2.2.2 Fläche und Boden**

##### ***Baubedingte Auswirkungen***

Durch den Baustellenbetrieb und die zugehörigen Lagerflächen ist mit einem temporären Flächenverbrauch zu rechnen. Im Einsatzbereich der Baumaschinen und Baufahrzeuge kommt es zu Bodenverdichtungen. Erdarbeiten, z. B. Ausheben der Baugruben und Geländemodellierungen, verursachen eine Störung des Bodengefüges. Darüber hinaus besteht während der Bauarbeiten die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Bodenkörper.

Um nicht notwendigem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, ist die Baustelle auf die unbedingt erforderlichen Flächen zu beschränken und durch einen Bauzaun abzugrenzen.

Zur Minderung von Bodenverdichtungen ist beim Bodenabtrag und -einbau der Feuchtezustand des Bodens gemäß DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu beachten. Die Böden im Bereich der später neu anzulegenden Grünflächen sind nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.

Um die Störung des Bodenaufbaus zu verringern, sind Ober- und Unterboden gemäß DIN 19731 und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) sowohl beim Ausbau als auch bei Zwischenlagerung und Einbau getrennt zu halten.

Die Gefahr potenzieller Schadstoffeinträge kann durch die Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, sowie durch Beachtung der Sorgfaltpflicht auf der Baustelle auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Ergebnisse der orientierenden Altlasteneinschätzung gemäß LAGA und BBodSchV (Maul + Partner 2020b) sind durch Haufwerksuntersuchungen zu überprüfen. Abhängig vom hierbei ermittelten Schadstoffgehalt kann entweder ein Wiedereinbau des Bodens erfolgen oder es ist eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenaushubs durchzuführen.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Das bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Maß der Versiegelung wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans insgesamt nicht erhöht (vgl. Kapitel C.2.6.2). Die Planänderung verursacht also keine zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigung des Bodens.

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung wird festgesetzt, dass Wege, offene Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Beeinträchtigungen des Bodens durch betriebsbedingte Emissionen sind aufgrund der zulässigen Nutzungen (Wohnen und Kindertagesstätte u. a.) weitestgehend ausgeschlossen. Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind auch keine erheblichen verkehrsbedingten Schadstoffeinträge in den Boden zu erwarten.

#### **C.2.2.3 Wasser**

### **Baubedingte Auswirkungen**

#### **Grundwasser**

Eine baubedingte Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung kann durch Bodenverdichtungen in Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Lagerung von Baumaterialien hervorgerufen werden. Durch den Einsatz von Bauzäunen können unnötige Flächenbeanspruchungen vermieden werden. Darüber hinaus können Beeinträchtigungen der Grundwasseranreicherung vermieden werden, wenn beim Bodenabtrag und -einbau der Feuchtezustand des Bodens gemäß DIN 19731 beachtet und im Bereich der neu anzulegenden Grünflächen eine Bodenlockerung durchgeführt wird.

Weiterhin besteht die Gefahr baubedingter Schadstoffeinträge durch Baustellenverkehr sowie Materialtransporte, die sich nachteilig auf die Grundwasserqualität im Plangebiet auswirken können. Bei Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen und bei Beachtung der Sorgfaltspflicht auf der Baustelle können Schadstoffeinträge ins Grundwasser weitestgehend vermieden werden.

Eine bauzeitliche Wasserhaltung zur Herstellung der Gebäudefundamente ist laut Baugrundgutachten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich (Maul + Partner 2020a, S. 6).

### **Oberflächengewässer**

Während der Bauarbeiten zum Neubau der Erschließungsstraße besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Graben entlang der Gartenstraße. Dieses Risiko kann durch Beachtung der Sorgfaltspflicht auf der Baustelle auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

Schädigungen des ufernahen Gehölzbestandes können durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz von Bäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vermieden werden.

### **Abwasser**

Da eine bauzeitliche Wasserhaltung zur Herstellung der Gebäudefundamente laut Baugrundgutachten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist (Maul + Partner 2020a, S. 6), fallen keine Abwässer aus einer Grundwasserabsenkung an.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

#### **Grundwasser**

Das bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Maß der Versiegelung wird durch die 15. Änderung des Bebauungsplans nicht erhöht (vgl. Kapitel C.2.6.2). Die Planänderung verursacht also keine zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Versiegelung.

Die Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung (Merkel Ingenieur Consult 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass eine vollständige Versickerung des auf Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers über dezentrale Versickerungsanlagen möglich ist. Der für die Mulden und/oder Rigolen benötigte Flächenbedarf kann im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden. Dabei wurden auch die erforderlichen Mindestabstände der Versickerungsanlagen zum Grundwasser und zu den geplanten Gebäuden berücksichtigt. Den Anforderungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (§ 54 Abs. 4 BbgWG) kann also im Rahmen der Baugenehmigungsplanung entsprochen werden.

Die Gründungselemente der geplanten Gebäude werden bei Einbindungen von  $\leq 3,0$  m im Normalfall (MW = 31,0 m ü. NHN) sowie auch im Extremfall (HGW = 32,0 m ü. NHN) vom Grundwasser nicht beeinflusst (Maul + Partner 2020a, S. 6). Eine Veränderung der Grundwasserströmung durch die Planung kann demzufolge ausgeschlossen werden.

### **Oberflächengewässer**

Die Planung der 15. Änderung des Bebauungsplans sieht vor, dass der Graben entlang der Gartenstraße von einer neuen Erschließungsstraße gequert wird. Damit die ökologische

Funktion dieses Grabens (z. B. für den Biotopverbund) erhalten bleibt, ist unter der Straße ein Durchlass mit einer durchgehenden Substratauflage herzustellen. Der Durchlass ist so tief in die Grabensohle einzubinden, dass Sohlspürge verhindert werden. Das Sohlsubstrat soll dem der angrenzenden Grabenabschnitte gleichen (ZNS 2011).

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

#### **Grundwasser**

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu vermeiden, sind ggf. vorhandene schadstoffbelastete Böden im Bereich flächenhafter Versickerungsanlagen gegen unbelasteten, ausreichend sickerfähigen Boden auszutauschen. Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung (Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro 2019b) wurde zwar kein gefährlicher Abfall lokalisiert, dennoch sind ergänzende Untersuchungen erforderlich, wenn feststeht, an welchen Standorten Versickerungsanlagen realisiert werden sollen (Merkel Ingenieur Consult 2023, S. 7). Vor der Einleitung des Regenwassers in unterirdische Versickerungseinrichtungen (Rigolen) sollten mindestens Absetzeinrichtungen angeordnet werden. Eine weitergehende Vorreinigung des Regenwassers ist ggf. für die Verkehrsflächen erforderlich (Merkel Ingenieur Consult 2023, S. 11).

#### **Oberflächengewässer**

Eine betriebsbedingte Einleitung von Abwässern in Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen.

### **C.2.2.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Bei der Baufeldfreimachung sowie der Errichtung der Neubauten und Erschließungsflächen treten bauzeitlich Abgas- und Staubemissionen auf. Zur Minderung dieser temporären Beeinträchtigung der Luftqualität sind Baugeräte und -verfahren nach dem Stand der Technik zu verwenden. Darüber hinaus ist der Staubschutz auf Baustellen zu gewährleisten, z. B. durch staubarme Baustraßen, Wasserberieselung / Absaugung bei Sägearbeiten sowie staubarme Lagerung von Schüttgütern.

Baubedingte Schädigungen von Gehölzbeständen und damit einhergehende Veränderungen des Kleinklimas können durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz von Bäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vermieden werden.

Auswirkungen baubedingter Schallemissionen werden bei den Schutzgütern „Tiere“ (Kapitel C.2.2.5) sowie „Mensch“ (Kapitel C.2.2.7) betrachtet.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Das bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Maß der Versiegelung wird durch die 15. Änderung des Bebauungsplans nicht erhöht (vgl. Kapitel C.2.6.2). Die Baufenster fügen sich in die vorhandene Bebauungskante bzw. in den bestehenden Kaltluft-Strömungsverlauf ein, so dass durch die geplante Bebauung keine relevante Barrierewirkung für den Luftaustausch zu erwarten ist. Die Planänderung verursacht also keine zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigung der klimatischen Situation.

Eine erhebliche, langfristige Beeinträchtigung der kleinklimatischen Situation durch baubedingte Vegetationsverluste kann durch die gemäß Brandenburgischer Bauordnung (§ 8 BbgBO) durchzuführende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und die im Bereich des Wohngebietes und der Kindertagesstätte festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen vermieden werden. Durch die festgesetzte Begrünung von Dächern und unterirdischen Bauteilen kann Niederschlagswasser aufgenommen, zurückgehalten und verdunstet werden. Ebenso trägt die im Bebauungsplan festgesetzte wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten zur Verdunstung von Niederschlagswasser bei. Gleiches gilt für die Begrünung der Fassaden. Über die Erhöhung der Verdunstungsleistung wird die Umgebungstemperatur reguliert und damit einer lokalen Überwärmung entgegengewirkt. Auf diese Weise werden die Aussagen der Stadtklimakarte Potsdam berücksichtigt.

Gegenüber Überschwemmungen in Folge des Klimawandels besteht im Änderungsbereich keine Anfälligkeit, da das Gelände deutlich oberhalb der umliegenden Entwässerungssysteme und des Upstallgrabens liegt, so dass eine Überflutung im Starkregenfall durch die Geländeprofilierung auf der Liegenschaft ausgeschlossen werden kann (Merkel Ingenieur Consult 2023, S. 8).

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Luftschadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird sich nach Umsetzung der Planung gegenüber der Ausgangssituation nicht wesentlich verändern. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird im Wesentlichen durch den Hol- und Bringeverkehr der KITA, den Besucherverkehr der geplanten Wohnanlage, durch Anlieger und durch öffentliche Ver- und Entsorgung generiert. Die geplante Kindertagesstätte befindet sich unmittelbar angrenzend an vorhandene Wohnbebauung, so dass hier kurze Fußwege möglich sind. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Straße „Am Upstall“ und

ist ca. 250 m vom Änderungsbereich entfernt. Die aktuelle Vorplanung für eine Straßenbahnerweiterung Krampnitz/Fahrland sieht einen Haltepunkt in der Gartenstraße vor. Die weitere Erschließung des Plangebiets durch öffentliche Verkehrsmittel begünstigt die CO<sub>2</sub>-freie Mobilität durch Fußgänger. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Situation durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind daher nicht zu erwarten.

Durch die gesetzlich vorgeschriebene Umsetzung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ergibt sich eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude gegenüber bisher üblichen Bauweisen und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes.

Durch Lichtemissionen können nachtaktive Insekten, Vögel oder Fledermäuse in ihrer Orientierung gestört werden. Insbesondere Insekten, die im Ökosystem u. a. ein wichtiges Glied in der Nahrungskette bilden, können an den Leuchten verbrennen. Darüber hinaus sind auch Störungen oder erhebliche Belästigungen von Anwohnern durch Lichtemissionen möglich. Schädliche Umweltauswirkungen durch Lichtemissionen können durch die Beachtung der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 vermieden werden. Hier werden u. a. folgende Maßnahmen zur Minderung von Störwirkungen aufgeführt:

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Auf dem Gelände des Heizwerks (Gartenstraße 1a) ist eine ortsfeste Funkanlage für mobile Kommunikation installiert. Die Montagehöhe der Bezugsantenne beträgt 15 m über Grund. Die für Funkanlagen anzuwendenden Personenschutzgrenzwerte sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) festgelegt.

Der standortbezogene Sicherheitsabstand, d. h. der erforderliche Abstand zwischen der Bezugsantenne und dem Bereich, in dem die Grenzwerte eingehalten werden, liegt am Standort Gartenstraße 1a (Standortbescheinigungs-Nr. 018437) in der Hauptstrahlrichtung bei 17,76 m und in vertikaler Richtung bei 5,52 m von der Bezugsantenne. Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte reicht nicht in den Sicherheitsabstand einer oder beider Funksendeanlagen hinein (Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 28.07.2021). Eine Gesundheitsgefährdung besteht demzufolge nicht.

Auswirkungen betriebsbedingter Schallemissionen werden bei den Schutzgütern „Tiere“ (Kapitel C.2.2.5) sowie „Mensch“ (Kapitel C.2.2.7) betrachtet.

### **C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### ***Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG***

Für die 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor, der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam die Tierartengruppen Vögel, Reptilien und Amphibien betrachtet (Büro für Umweltplanungen 2021). Bestandteil des Artenschutzfachbeitrages ist eine Prüfung, welche Maßnahmen erforderlich sind, um bei Realisierung der Planung das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden und ob ggf. eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich ist. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags fließen in die nachfolgenden Darstellungen und Bewertungen ein.

#### ***Baubedingte Auswirkungen***

##### ***Vögel***

Die Niststätten der freibrütenden Vogelarten gelten nur zwischen dem Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes als geschützt. Auch wenn während des Erfassungszeitraums (März bis Juli 2020) innerhalb des Änderungsbereichs keine Brutnachweise von Vögeln erbracht wurden, kann es zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung durch die Fällung bzw. Rodung von Vegetation zum Verlust von Niststätten und Gelegen kommen. Zudem ist eine Störung von Brutvögeln im Umfeld der Bauarbeiten, z. B. durch baubedingte Schall- und Lichtemissionen möglich. Diese Beeinträchtigungen sind durch eine Bauzeitenregelung vermeidbar. Die Baufeldfreimachung ist daher außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen. Falls innerhalb dieser Zeit dennoch Fällungen oder Rodungen erforderlich sind, ist durch eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen, dass kein aktuelles Brutgeschehen stattfindet.

Dauerhaft geschützte Lebensstätten von Höhlenbrütern (Baumhöhlen) wurden im Änderungsbereich nicht vorgefunden.

Für Rast- und Zugvögel hat der Änderungsbereich keine Bedeutung, da er im Norden, Westen und Süden von Siedlungsflächen eingerahmt wird. Darüber hinaus ist das Gebiet für die störungsempfindlichen Vögel nicht geeignet, da die Brachfläche z. B. durch Spaziergänger mit Hunden genutzt wird und von der Spielplatznutzung ebenfalls Störwirkungen ausgehen.

### ***Reptilien und Amphibien***

Im Upstallgraben nordöstlich des Änderungsbereichs wurden bei den Begehungen im Jahr 2020 eine Ringelnatter und zwei Teichfrösche kartiert. Im Plangebiet selbst wurden keine Reptilien oder Amphibien nachgewiesen. Da eine Nutzung des Geländes durch diese Artengruppen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist eine potenzielle Tötung von Tieren im Zuge der Baumaßnahmen durch die Herstellung eines bauzeitlichen Schutzzauns zu vermeiden. Der Schutzzaun ist an der östlichen Seite des Plangebietes auf einer Länge von mindestens 200 m aus glatter undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm aufzubauen. Am Boden ist der Zaun 10 cm tief in den Boden einzugraben, so dass den Tieren ein Untergraben oder Überklettern nicht möglich ist und auf diese Weise ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in das Baufeld verhindert werden kann. Der Schutzzaun ist bis Mitte Februar vor Beginn der Baumaßnahmen aufzustellen und während der Baumaßnahmen regelmäßig durch eine ökologische Baubegleitung auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Mit Beendigung der Baumaßnahme kann ein Rückbau des Zauns erfolgen.

### ***Pflanzen / Biotope, biologische Vielfalt***

Im Zuge der Baufeldfreimachung kommt es zu Vegetationsverlusten. Durch den Einsatz von Bauzäunen sowie durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz von Bäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 können unnötige Vegetationsverluste und Gehölzschädigungen vermieden werden.

Eine erhebliche, langfristige Beeinträchtigung des Artenreichtums des Plangebiets durch baubedingte Vegetationsverluste kann durch die gemäß Brandenburgischer Bauordnung (§ 8 BbgBO) durchzuführende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und die im Bereich des Wohngebietes und der Kindertagesstätte festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen vermieden werden.

Für Eingriffe in den Baumbestand gilt die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) in der jeweils gültigen Fassung. Baumfällungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Baumschutzverordnung zu beantragen.

### ***Anlagebedingte Auswirkungen***

#### ***Vögel***

Dauerhaft geschützte Lebensstätten von Brutvögeln wurden im Änderungsbereich nicht vorgefunden. Auf dem Gelände wurden Tiere dieser Artengruppe nur als Nahrungsgäste angetroffen. Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist durch eine angepasste Fassadengestaltung (z. B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z. B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 sowie Rössler et al. 2022). Bei Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen können erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen von Vögeln ausgeschlossen werden.

### ***Reptilien und Amphibien***

Das Plangebiet hat für Reptilien und Amphibien eine untergeordnete Bedeutung. Im Änderungsbereich konnten keine Tiere dieser Artengruppen nachgewiesen werden. Daher sind bei Umsetzung der Planung anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen für Reptilien und Amphibien zu erwarten.

### ***Pflanzen / Biotope, biologische Vielfalt***

Das bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Maß der Versiegelung wird durch die 15. Änderung des Bebauungsplans nicht erhöht (vgl. Kapitel C.2.6.2).

Beeinträchtigungen durch die bereits im Ursprungs-Bebauungsplan zulässigen anlagebedingten Vegetationsverluste können durch die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung auf ein unerhebliches Maß verringert werden. Zur Erhöhung der Biodiversität trägt die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze sowie eine insektenfreundliche Ausgestaltung der extensiven Dachbegrünung bei.

### ***Betriebsbedingte Auswirkungen***

#### ***Vögel***

Die im Änderungsbereich und dessen Umfeld vorhandenen Vogelarten sind bereits an die typischen im Bereich einer Wohnbebauung auftretenden Störungen angepasst, da der Änderungsbereich an drei Seiten an Siedlungsnutzung angrenzt und auch das Gelände selbst Störungen ausgesetzt ist (Spaziergänger, die ihre Hunde ausführen, sowie Spielplatznutzung). Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die Nutzung der geplanten Wohnbebauung und der Kindertagesstätte, z. B. durch Geräusche und Anwesenheit / Bewegungen von Menschen oder Kraftfahrzeugen, sind daher nicht zu erwarten.

Durch Lichtemissionen können nachtaktive Insekten in ihrer Orientierung gestört werden und an den Leuchten verbrennen. Insekten stellen u. a. ein wichtiges Glied in der Nahrungskette

von Vögeln dar. Schädliche Umweltauswirkungen durch Lichtemissionen können durch die Beachtung der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 vermieden werden. Hier werden u. a. folgende Maßnahmen zur Minderung von Störwirkungen aufgeführt:

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

### ***Reptilien und Amphibien***

Das Vorkommen von Reptilien und Amphibien konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Daher sind betriebsbedingt keine Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Belange dieser Artengruppen erforderlich.

### ***Pflanzen / Biotope, biologische Vielfalt***

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Grünflächen durch die Nutzung der geplanten Wohnanlage und der Kita entstehen voraussichtlich nicht.

## **C.2.2.6 Landschaft**

### ***Baubedingte Auswirkungen***

Durch die Baufeldfreimachung werden Vegetationsverluste hervorgerufen. Aktuell wird das Landschafts- bzw. Ortsbild im Änderungsbereich durch eine Offenlandfläche mit ruderalen Staudenfluren geprägt. Die wenigen Bäume innerhalb des Änderungsbereichs haben aufgrund ihres verhältnismäßig geringen Alters keine besondere ortsbildprägende Wirkung. Insgesamt müssen voraussichtlich drei Bäume im Bereich der neuen Erschließungsstraße sowie weitere drei Bäume im Bereich der geplanten Bebauung gefällt werden. Ein möglicher Verlust von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Spielplatzes oder von Gehölzbeständen, die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzen, z. B. entlang des vorhandenen Fußweges westlich des Änderungsbereichs, kann durch die Errichtung von Bauzäunen und Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz von Bäumen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vermieden werden.

Eine erhebliche, langfristige Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch baubedingte Vegetationsverluste kann durch die gemäß Brandenburgischer Bauordnung (§ 8 BbgBO) durchzuführende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und die im Bereich des Wohngebietes und der Kindertagesstätte festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen vermieden werden.

Baubedingte Einschränkungen des Erholungswerts der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme (z. B. die Nutzung von Kränen und Lagerung von Baumaterialien) sowie durch Schall- und Schadstoffemissionen sind zeitlich begrenzt. Daher werden hierdurch keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die geplanten Gebäude werden bereits an drei Seiten von vorhandener Bebauung umgeben und fügen sich mit ihrer Kubatur in die umgebende Bebauung ein. Mit der zugelassenen Bebauung wird eine Arrondierung des Siedlungsbereiches und die Ausbildung einer östlichen Siedlungskante erreicht, die bereits Zielsetzung des Ursprungs-Bebauungsplans „Am Königsweg“ war. Der bereits vorhandene Spielplatz wird durch die Festsetzungen der 15. Änderung dauerhaft gesichert.

Eine erhebliche, langfristige Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch den Verlust der Ruderalvegetation und einzelner Bäume auf den überplanten Flächen wird durch die festgesetzte Durchgrünung der Baugebiete mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung vermieden.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die Nutzung der geplanten Wohnanlage und der Kindertagesstätte kann eine leichte Erhöhung des Individualverkehrs und damit einhergehend eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsemissionen hervorgerufen werden. Neben der vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle in der Straße „Am Upstall“) sieht eine aktuelle Vorplanung für eine Straßenbahnerweiterung Krampnitz/Fahrland einen Haltepunkt in der Gartenstraße vor. Die weitere Erschließung des Plangebiets durch öffentliche Verkehrsmittel begünstigt die Mobilität durch Fußgänger. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes einschließlich der Erholungsnutzung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind daher nicht zu erwarten.

## **C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Baumaßnahmen sind erhöhte Lärmbelastungen sowie Schadstoffemissionen, z. B. Abgase und Staubeentwicklungen, insbesondere für Anwohner der angrenzenden Wohnbebauung und Nutzer des Spielplatzes zu erwarten.

Durch die Beachtung der Immissionsrichtwerte und Regelungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) können die beeinträchtigenden Geräuschimmissionen auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

Zur ausreichenden Minderung der bauzeitlichen Schadstoffemissionen trägt die Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen bei. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Staubschutz (z. B. staubarme Baustraßen, Wasserberieselung/ Absaugung bei Sägearbeiten, staubarme Lagerung von Schüttgütern) bereits im Rahmen der Ausschreibung der Bauleistungen zu berücksichtigen.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten. Der bereits vorhandene Kinderspielfeld wird durch die Festsetzungen der 15. Änderung dauerhaft gesichert.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

#### **Schall**

Zur Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld und innerhalb des Änderungsbereichs sowie zur Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für bestehende und geplante schutzbedürftige Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ALB Akustiklabor Berlin 2020a). Diese Untersuchung wurde durch weitere Stellungnahmen desselben Gutachters vom 13.11.2020 und 07.12.2021 ergänzt (ALB Akustiklabor Berlin 2020b und 2021).

In der städtebaulichen Planung sind für die Bewertung von Schallimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 heranzuziehen. Bei einem Neubau von Straßen werden zudem die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Da im allgemeinen Wohngebiet auch besondere Wohnformen, z. B. Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen, zulässig sind, die als gewerbliche Nutzung eingeordnet werden können, wurden die erforderlichen Stellplätze für die besonderen Wohnformen und für die Kindertagesstätte im Schallgutachten vorsorglich als genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) betrachtet. Hier ist als Beurteilungsgrundlage die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) relevant.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den zusätzlichen Verkehr auf der Planstraße an den nächstgelegenen Fassaden der bestehenden Wohngebäude zu Pegelerhöhungen bis zu 9 dB(A) tagsüber und 10 dB(A) nachts kommt. Trotz der Erhöhung der Geräuschimmissionen durch den zusätzlichen Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht aufgrund der geringen Lärmvorbelastung eingehalten und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an der Bestandsbebauung nicht überschritten. Durch

die Nutzung der Stellplätze entstehen an den Bestandsgebäuden auch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Im Bereich der geplanten Gebäude ergaben die Berechnungen für den Gesamtverkehrslärm der umliegenden Bestandsstraßen und der Planstraße ebenfalls keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1. Durch die Nutzung der Stellplätze kann es allerdings im Fall einer gewerblichen Nutzung der geplanten Gebäude oder wenn die Gebäude nah an die Stellplätze herangebaut werden zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen (ALB Akustiklabor Berlin, Stellungnahme vom 07.12.2021). In diesem Fall wären Minderungsmaßnahmen (aktive Maßnahmen an der Schallquelle, z. B. Abschirmung der Stellplätze) oder passive Maßnahmen am Gebäude (z. B. durch eine geeignete Grundrissgestaltung) möglich. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechend konkretisierte Minderungsmaßnahmen zu erbringen.

### **Strahlung**

Auf dem Gelände des Heizwerks (Gartenstraße 1a) ist eine ortsfeste Funkanlage für mobile Kommunikation installiert. Die Montagehöhe der Bezugsantenne beträgt 15 m über Grund. Die für Funkanlagen anzuwendenden Personenschutzgrenzwerte sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) festgelegt. Der standortbezogene Sicherheitsabstand, d. h. der erforderliche Abstand zwischen der Bezugsantenne und dem Bereich, in dem die Grenzwerte eingehalten werden, liegt am Standort Gartenstraße 1a (Standortbescheinigungs-Nr. 018437) in der Hauptstrahlrichtung bei 17,76 m und in vertikaler Richtung bei 5,52 m von der Bezugsantenne. Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte reicht nicht in den Sicherheitsabstand einer oder beider Funksendeanlagen hinein (Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 28.07.2021). Eine Gesundheitsgefährdung besteht demzufolge nicht.

### **Licht**

Durch Lichtemissionen sind Störungen oder erhebliche Belästigungen von Anwohnern möglich. Schädliche Umweltauswirkungen durch Lichtemissionen können durch die Beachtung der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 vermieden werden. Hier werden u. a. folgende Maßnahmen zur Minderung von Störwirkungen aufgeführt:

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

### C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Im Plangebiet sind weder Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt. Auch Waldflächen sind nicht vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstätte ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingt sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Auch betriebsbedingt ist nicht mit Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen.

### C.2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

#### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern handelt es sich grundsätzlich um komplexe Stoff -und Energieflüsse zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Diese sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Wirkungsgeflecht zwischen den Schutzgütern, wie in besiedelten Bereichen üblich, besonders durch die Auswirkungen menschlichen Handelns geprägt. Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter sind durch Vorbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise reduziert und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt.

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

**Tabelle 8 Übersicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

| Schutzgut | Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>– Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften</li> </ul> |

| Schutzgut                                   | Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Filter und Puffer, Grundwasserdynamik)</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wasser (Grundwasser)                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– oberflächennahes, verfügbares Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und faunistische Lebensgemeinschaften</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen (intensive Nutzung, Stoffeinträge)</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| Klima/Luft                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere</li> <li>– Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung versiegelter Flächen)</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen der Luft (Stoffeinträge, Lufthygiene)</li> <li>– Luftaustauschbahnen, Korridore</li> </ul> |
| Pflanzen/Biotop-typen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standortfaktoren (Bodengefüge, Geländeklima, Grundwasserabstand, Oberflächengewässer) und der menschlichen Nutzung</li> <li>– Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen)</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen der Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)</li> </ul>                                                                                                                                |
| Tiere                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasserhaushalt)</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen der faunistischen Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Störung, Verdrängung)</li> <li>– Wechselwirkung Brut- und Nahrungshabitate</li> </ul>                                                                                                                                                                 |
| Landschaftsbild/ Ortsbild, Erholungsnutzung | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Nutzung und Gewässervorkommen</li> <li>– Grundlage für die Erholungsnutzung des Menschen</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und des Landschaftsraumes (Überbauung, technische Überformung)</li> </ul>                                                                                                                                                                         |
| Mensch                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen und sind Voraussetzung für seine Erholung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Sofern für das geplante Vorhaben relevante Wechselwirkungen und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, werden diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

### ***Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete***

Vorhaben benachbarter Plangebiete, die relevante Kumulationseffekte hervorrufen könnten, sind nicht bekannt.

## **C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete**

Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht betroffen, daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **C.2.3.2 Fläche und Boden**

**Tabelle 9 Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden**

| <b>Maßnahme</b>                                                                                                                                                                               | <b>Vermeidung</b> | <b>Verhinderung</b> | <b>Verringerung</b> | <b>Ausgleich</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 1:</b><br>Einsatz von Bauzäunen zum Schutz vor unnötigen Flächenbeanspruchungen                                                                                      | X                 | X                   |                     |                  |
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 2:</b><br>Beachtung des Feuchtezustands des Bodens gemäß DIN 19731 bei Bodenabtrag und -einbau; Lockerung verdichteter Böden im Bereich neu anzulegender Grünflächen |                   |                     | X                   |                  |
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 3:</b><br>Trennung von Ober- und Unterboden gemäß DIN 19731 und DIN 18915 bei Bodenausbau, Zwischenlagerung und Einbau                                               |                   |                     | X                   |                  |

| Maßnahme                                                                                                                                                                                                                                                       | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 4:</b><br>Beachtung der Sorgfaltspflicht auf der Baustelle sowie Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen                                                                                      | X          |              | X            |           |
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 5:</b><br>Überprüfung der Ergebnisse der orientierenden Altlasteneinschätzung durch Rasterfeld- oder Haufwerksuntersuchungen sowie je nach Schadstoffgehalt fachgerechte Verwertung oder ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenmaterials | X          | X            |              |           |
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 1:</b><br>Herstellung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau                                                                                                                  |            |              | X            |           |

### C.2.3.3 Wasser

Tabelle 10 Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

| Maßnahmen                                                                                                | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 1:</b><br>Einsatz von Bauzäunen zum Schutz vor unnötigen Flächenbeanspruchungen | X          | X            |              |           |

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                            | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 2:</b><br>Beachtung des Feuchtezustands des Bodens gemäß DIN 19731 bei Bodenabtrag und –einbau; Lockerung verdichteter Böden im Bereich neu anzulegender Grünflächen                        |            |              | X            |           |
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 3:</b><br>Beachtung der Sorgfaltspflicht auf der Baustelle beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen | X          |              | X            |           |
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 4:</b><br>Durchführung von Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zum Erhalt der Gehölzbestände in Grabennähe                                               | X          | X            |              |           |
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 1:</b><br>Versickerung des auf Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers vorrangig über Mulden und/oder Rigolen                                                         |            |              | X            |           |

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 2:</b><br>Der Durchlass für den vorhandenen Graben unter der neuen Erschließungsstraße ist so tief in die Grabensohle einzubinden, dass Sohlsprünge verhindert werden. Das Sohlsubstrat soll dem der angrenzenden Grabenabschnitte gleichen. | X          | X            |              |           |
| <b>Betriebsbezogene Maßnahme 1:</b><br>Austausch ggf. vorhandener schadstoffbelasteter Bodenschichten im Bereich neu anzulegender Versickerungsanlagen gegen unbelasteten, ausreichend sickerfähigen Boden                                                               | X          | X            |              |           |
| <b>Betriebsbezogene Maßnahme 2:</b><br>Reinigung des Niederschlagswassers vor Eintritt in unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen) durch Absetzeinrichtungen; für Regenwasser von Verkehrsflächen ist ggf. eine weitergehende Vorreinigung vorzusehen                | X          | X            |              |           |

### C.2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

**Tabelle 11 Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft**

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 1:</b><br>Beachtung der Sorgfaltspflicht auf der Baustelle sowie Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen                                                                                                                                         | X          |              | X            |           |
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 2:</b><br>Staubschutz auf Baustellen durch Berücksichtigung folgender Kriterien bei der Ausschreibung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- staubarme Baustraßen</li> <li>- Wasserberieselung / Absaugung bei Sägearbeiten</li> <li>- staubarme Lagerung von Schüttgütern</li> </ul> | X          |              | X            |           |
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 3:</b><br>Durchführung von Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zum Erhalt von Gehölzbeständen                                                                                                                                                         | X          | X            |              |           |
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 1:</b><br>Neuanlage von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Herstellung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans                                | X          |              | X            |           |

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 2:</b><br>Beachtung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Rahmen der Ausführungsplanung und Realisierung der Neubauten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |              | X            |           |
| <b>Betriebsbezogene Maßnahme 1:</b><br>Minderung von Störwirkungen durch Lichtemissionen, z. B. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen</li> <li>- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum</li> <li>- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten</li> <li>- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit</li> </ul> | X          |              | X            |           |

### C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Tabelle 12 Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                      | CEF-Maßnahme | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 1:</b><br>Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln (d. h. nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September) oder nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung |              | X          | X            |              |           |

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                         | CEF-<br>Maßnahme | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 2:</b><br>Herstellung eines Schutzzauns für Amphibien und Reptilien bis Mitte Februar vor Beginn der Baumaßnahmen; Regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Zauns während der Baumaßnahmen durch die ökologische Baubegleitung |                  | X          | X            |              |           |
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 3:</b><br>Einsatz von Bauzäunen zum Schutz vor unnötigen Flächenbeanspruchungen und Durchführung von Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4                                                              |                  | X          | X            |              |           |
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 1:</b><br>Neuanlage von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans                                                                                              |                  | X          |              | X            |           |

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | CEF-Maßnahme | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Anlagebezogene Maßnahme 2:</b><br>Angepasste Fassadengestaltung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen (z. B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z. B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) |              | X          | X            |              |           |

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CEF-<br>Maßnahme | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Betriebsbezogene Maßnahme 1:</b><br>Minderung von Störwirkungen durch Lichtemissionen, z. B. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen</li> <li>- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum</li> <li>- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten</li> <li>- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit</li> </ul> |                  | X          |              | X            |           |

### C.2.3.6 Landschaft

Tabelle 13 Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft

| Maßnahmen                                                                                                                                   | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 1:</b><br>Einsatz von Bauzäunen zum Schutz vor unnötigen Flächenbeanspruchungen und Durchführung von Maßnahmen zum | X          | X            |              |           |

| Maßnahmen                                                                                                                                                               | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| Stamm- und Wurzelraumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4                                                                                                                |            |              |              |           |
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 1:</b><br>Neuanlage von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans    | X          |              | X            |           |
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 2:</b><br>Dauerhafte Sicherung des vorhandenen Spielplatzes durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz | X          |              |              |           |

### C.2.3.7 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Tabelle 14 Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                  | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 1:</b><br>Beachtung der Immissionsrichtwerte und Regelungen der AVV Baulärm sowie Verwendung von Baugeräten und –verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen | X          |              | X            |           |

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 2:</b><br>Staubschutz auf Baustellen durch Berücksichtigung folgender Kriterien bei der Ausschreibung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- staubarme Baustraßen</li> <li>- Wasserberieselung / Absaugung bei und Sägearbeiten</li> <li>- staubarme Lagerung von Schüttgütern</li> </ul> | X          |              | X            |           |
| <b>Anlagenbezogene Maßnahme 1:</b><br>Dauerhafte Sicherung des vorhandenen Spielplatzes durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz                                                                                                                                               | X          |              |              |           |
| <b>Betriebsbezogene Maßnahme 1:</b><br>Minderung von Störwirkungen durch Lichtemissionen, z. B. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen</li> <li>- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit</li> </ul>        | X          |              | X            |           |
| <b>Betriebsbezogene Maßnahme 2:</b><br>Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der geplanten Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, z. B. durch Abschirmung der Kfz-Stellplätze oder geeignete Grundrisslösungen                                                            | X          |              | X            |           |

### C.2.3.8 Kultur und Sachgüter

**Tabelle 15 Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                        | Vermeidung | Verhinderung | Verringerung | Ausgleich |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Bauzeitliche Maßnahme 1:</b><br>Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. | X          |              | X            |           |

### C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Anlage 1, Nummer 2d BauGB).

#### C.2.4.1 Standortalternativen

Die 15. Änderung des Bebauungsplans dient vorrangig der Realisierung von Wohnnutzungen sowie einer Kindertagesstätte zur Deckung örtlicher Bedarfe. Zudem werden die notwendigen Flächen für die öffentliche Erschließung sowie für eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz gesichert.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Planungsziele entsprechen nicht mehr dem aktuellen Bedarf. Die bisher als Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ festgesetzte Fläche ist zu groß dimensioniert, so dass vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt wird. Der Standort ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung geeignet, kurze Fußwege zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der Kindertagesstätte zu ermöglichen. Zudem kann durch die Bebauung des Areals eine Abrundung der östlichen Siedlungskante Fahrlands erreicht werden. Der bereits vorhandene Spielplatz kann durch die 15. Planänderung dauerhaft gesichert werden, da die bisherige Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Heizzentrale‘ nicht mehr benötigt wird. Der Bedarf wird bereits über bestehende Versorgungsanlagen

ausreichend abgedeckt. Die aufgeführten Ziele der 15. Planänderung können in Fahrland nur an diesem Standort mit den genannten Effekten realisiert werden. Eine geeignete Standortalternative steht nicht zur Verfügung.

#### **C.2.4.2 Konzeptalternativen**

Die derzeit planungsrechtlich gesicherte Erschließung des Plangebietes von Norden durch die benachbarten Wohngebiete über die Straße Am Upstall und die Straße Hasensteg lässt eine Belastung der Wohngebiete von Durchgangsverkehr befürchten. Diese Planungsalternative wurde daher nicht länger verfolgt. Das Plangebiet wird über die südlich gelegene Gartenstraße erschlossen und diese Anliegerstraße dann nördlich über einen Fuß- und Radweg an die Straße Hasensteg angebunden.

Die Zufahrtstraße von der Gartenstraße zum Plangebiet wurde in mehreren Varianten geplant und mit der Stadt Potsdam diskutiert. Zu der Vorzugsvariante haben folgende Zwangspunkte geführt (Merkel Ingenieur Consult 2023):

- Mögliche Querung des Infrastrukturkanals;
- Der Bauraum ist aufgrund der angrenzenden Grundstücke sehr begrenzt. Ein Grunderwerb wurde geprüft (Heizwerk und WEG) und wurde ausgeschlossen;
- Ein Parkplatz an der Gartenstraße mit fußläufiger Anbindung an die Kindertagesstätte wurde von der Stadt Potsdam wegen Unzumutbarkeit abgelehnt.

Eine Anbindung des Plangebiets von der Gartenstraße über die Zufahrt des Heizkraftwerks wurde nicht weiterverfolgt, da diese Anbindung eine größere Flächenversiegelung verursacht und das städtische Flurstück 886 für ein Gleichrichterunterwerk der zukünftigen Straßenbahntrasse benötigt wird. Demzufolge steht dieses Flurstück für eine Erschließung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

#### **C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Der Bebauungsplan setzt keine Nutzungen fest, die eine signifikant erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen hervorrufen könnten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich solcher Nutzungen.

Auch die Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erhöht.

## **C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### **C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen**

Mit der 15. Planänderung wird der bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Versiegelungsanteil der Grundstücke nicht erhöht, so dass im Vergleich zum bisherigen Baurecht keine zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen durch Versiegelung entstehen werden.

Die Umsetzung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen (z. B. Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen), die der Intention nach dem Ursprungs-Bebauungsplan entnommen und konkretisiert wurden, sowie eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und/oder Rigolen trägt wesentlich dazu bei, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

Um zu verhindern, dass bei Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird, ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln sowie der Herstellung eines bauzeitlichen Reptilien- und Amphibienschutzzaunes erforderlich. Die fachgerechte Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Auch für alle weiteren Auswirkungen der Planung sind geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen möglich, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Die Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Artenschutzmaßnahmen wird durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert. Sowohl die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen als auch die Realisierung der vertraglichen Vereinbarungen sowie das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele wird durch die Stadt Potsdam überwacht.

### **Fazit**

Alle erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung können vermieden oder ausreichend verringert werden. Gegen artenschutzrechtliche Verbote wird bei Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen nicht verstoßen.

### **C.2.6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Allerdings ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Auch § 18 Abs. 2 BNatSchG besagt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Gebieten mit Bebauungsplänen nicht anzuwenden ist.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Königsweg“. Durch die 15. Planänderung wird keine höhere Versiegelung zugelassen als im Ursprungs-Bebauungsplan. Auch eine anderweitige Baurechtsmehrung, z. B. bzgl. der GFZ oder der Anzahl von Vollgeschossen, liegt nicht vor. Dies wird wie folgt begründet:

Der Ursprungs-Bebauungsplan enthält für die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ zwar keinen Planeinschrieb, jedoch kann als Anhaltspunkt für den planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrad die textliche Festsetzung 1.9.3 des Ursprungs-Bebauungsplans herangezogen werden, wonach mindestens 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen sind. Demzufolge kann als Planungsziel des Ursprungs-Bebauungsplans eine Gesamt-GRZ von maximal 0,6 angenommen werden.

Im städtebaulichen Umfeld des Änderungsbereichs setzt der Ursprungs-Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet westlich des Änderungsbereichs eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 und maximal 4 bzw. 5 Vollgeschosse fest. Im allgemeinen Wohngebiet nördlich des Änderungsbereichs sind laut Ursprungs-Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,5 und ein Vollgeschoss zulässig.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans sieht für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,35 sowie eine GFZ von 1,2 und drei Vollgeschosse vor. Für die Kindertagesstätte werden eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,8 und zwei Vollgeschosse angegeben. Die zulässige Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden (textliche Festsetzung 2). Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Gesamt-GRZ von maximal 0,6 wird hierdurch nicht überschritten. Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Baurechtsmehrung liegt nicht vor. Im Vergleich zum städtebaulichen Umfeld wird weder der Versiegelungsanteil der Baugrundstücke überschritten noch die GFZ oder die Anzahl der Vollgeschosse.

Aus den vorgenannten Gründen kann gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam vom 17.11.2020 auf die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz verzichtet werden. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Naturhaushaltswertmethode der Landeshauptstadt Potsdam ist somit nicht erforderlich.

## **C.3      Zusätzliche Angaben**

### **C.3.1      Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Umweltprüfung und wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Für die Bestandserhebung wurde auf allgemein zugängliche Daten (z. B. aus dem Landschaftsprogramm, dem Landschaftsplan oder dem Geoportal Brandenburg) sowie auf eigene Erhebungen und Fachgutachten (z. B. Biotop-typenkartierung, Artenschutzfachbeitrag) zurückgegriffen. Als Bewertungsmaßstab für die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wurden die derzeit geltenden Rechtsgrundlagen (z. B. BImSchG, BBodSchG, WHG) sowie allgemein anerkannte Prüfmethode(n) (z. B. für die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung) zugrunde gelegt.

Es sind keine Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten, die eine Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen der Planung maßgeblich eingeschränkt haben.

### **C.3.2      Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Es wird empfohlen, zur Realisierung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung einzubinden und diese im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags abzusichern. Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist nach Fertigstellung zeitnah der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist neben der Durchführung der im Bebauungsplan dargestellten oder festgesetzten Maßnahmen auch die Umsetzung vertraglicher Vereinbarungen.

Neben den fertiggestellten Leistungen ist die Erreichung der angestrebten Entwicklungsziele zu überprüfen. Hierzu wird empfohlen, eine Kontrolle und Bewertung durch die Untere Naturschutzbehörde 5 Jahre nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen vornehmen zu lassen. Auf Basis dieser Überprüfung können weitere Kontrollen und Maßnahmen festgelegt werden.

### **C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet der 15. Änderung befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt Potsdam im Ortsteil Fahrland. Der größte Teil des Plangebiets wird aktuell durch eine Brachfläche mit wenigen Einzelbäumen geprägt, im Nordwesten des Areals befindet sich ein Spielplatz. Westlich des Plangebiets grenzt Geschosswohnungsbau an, im Norden Reihen- und Doppelhausbebauung. Im Osten schließt sich der freie Landschaftsraum mit Ackerflächen an. Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Gartenstraße begrenzt.

In dem seit 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Königsweg“ ist die hier betrachtete Fläche der 15. Änderung als Gemeinbedarfsfläche ‚Kindergarten‘ und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die 15. Änderung des Bebauungsplans dient vorrangig der Realisierung von Wohnnutzungen sowie einer Kindertagesstätte zur Deckung örtlicher Bedarfe. Zudem werden die notwendigen Flächen für die öffentliche Erschließung sowie für eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz gesichert. Der Bedarf an Versorgungsanlagen ist bereits durch bestehende Anlagen gedeckt, so dass in der 15. Änderung auf die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen verzichtet werden kann.

Im Umweltbericht werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und bewertet. Die relevanten Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden nachfolgend in allgemeinverständlicher Weise, gegliedert nach Schutzgütern, zusammengefasst.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Die Planung erfolgt auf einem derzeit weitgehend unversiegelten Standort. Mit der 15. Planänderung wird der bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Versiegelungsanteil der Grundstücke insgesamt nicht erhöht, so dass im Vergleich zum bisherigen Baurecht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung entstehen werden.

Zur Verringerung von Störungen des Bodenaufbaus sowie zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen werden entsprechende Maßnahmen vorhabenkonkret vorgesehen. So sind z. B. Ober- und Unterboden bei Bodenausbau, Zwischenlagerung und Einbau zu trennen. Im Bereich neu anzulegender Grünflächen ist der Boden zu lockern und es sind nur solche Baugeräte und Bauverfahren zu verwenden, die dem Stand der Technik entsprechen. Für die Herstellung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten wird nur ein

wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zugelassen, so dass hier wichtige Bodenfunktionen, wie die Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten bleiben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können so vermieden bzw. ausreichend verringert werden.

### **Schutzgut Wasser**

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung wurde nachgewiesen, dass eine vollständige Versickerung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers über Mulden und/oder Rigolen im Plangebiet möglich ist. Den Anforderungen des Brandenburgischen Wassergesetzes, wonach nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden soll (§ 54 Abs. 4 BbgWG), kann also entsprochen werden. Ggf. vorhandene schadstoffbelastete Böden im Bereich flächenhafter Versickerungsanlagen sind gegen unbelasteten, versickerungsfähigen Boden auszutauschen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasseranreicherung und der Grundwasserqualität durch die Planung sind daher nicht zu befürchten. Eine Grundwasserabsenkung zur Herstellung der Gebäudefundamente ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans sieht vor, dass der Graben entlang der Gartenstraße von einer neuen Erschließungsstraße gequert wird. Damit die ökologische Funktion dieses Oberflächengewässers erhalten bleibt, ist unter der Straße ein Durchlass mit einer durchgehenden Substratauflage herzustellen. Schädigungen der ufernahen Gehölzbestände können durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz (z. B. Bauzaun) vermieden werden. Eine Einleitung von Abwässern in Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen, da das anfallende Niederschlagswasser vollständig versickert werden kann und neue Gebäude an eine vorhandene Entsorgungsleitung für Schmutzwasser angeschlossen werden können.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Mit der 15. Planänderung ist keine Erhöhung der bisher zulässigen Versiegelung im Plangebiet verbunden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünt und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Auch eine Dach- und Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Die Luftschadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird sich nach Umsetzung der Planung gegenüber der Ausgangssituation nicht wesentlich verändern. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird im Wesentlichen durch den Hol- und Bringeverkehr der Kindertagesstätte, den Verkehr der geplanten Wohnanlage sowie durch öffentliche Ver-

und Entsorgung hervorgerufen. Die geplante Kindertagesstätte befindet sich unmittelbar angrenzend an vorhandene Wohnbebauung, so dass dazwischen kurze Fußwege möglich sind und die CO<sub>2</sub>-freie Mobilität begünstigt wird.

### ***Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt***

Vegetationsverluste und eine damit verbundene Beeinträchtigung der Artenvielfalt im Plangebiet können durch die festgesetzte Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich Baum- und Strauchpflanzungen und die im Bebauungsplan festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung kompensiert werden. Die exakte Ermittlung der zu fällenden Bäume erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Der erforderliche Ausgleich wird entsprechend den Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt.

Für die im Plangebiet und im Umfeld angetroffenen geschützten Tierarten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Niststätten von Brutvögeln wurden während der Kartierungen im Jahr 2020 nicht innerhalb des Plangebietes gefunden, sondern nur in angrenzenden Bereichen. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Vögel auch im Änderungsbereich ihre Nester anlegen. Daher ist zum Schutz von Brutvögeln eine Bauzeitenregelung zu beachten. Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30 September durchgeführt werden. Falls innerhalb dieser Zeit dennoch Fällungen oder Rodungen erforderlich sind, ist durch eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen, dass kein aktuelles Brutgeschehen stattfindet.

Da eine Nutzung des Plangebiets durch Reptilien und Amphibien nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist bis Mitte Februar vor Beginn der Baumaßnahmen an der Ostseite des Plangebietes, die dem Upstallgraben zugewandt ist, ein 200 m langer Schutzzaun aus glatter undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm aufzubauen. Am Boden ist der Zaun 10 cm tief in den Boden einzugraben, so dass den Tieren ein Untergraben oder Überklettern nicht möglich ist und auf diese Weise ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in das Baufeld verhindert werden kann. Eine Tötung der Tiere durch die Baumaßnahmen kann auf diese Weise verhindert werden. Der Schutzzaun ist während der Baumaßnahmen regelmäßig durch eine ökologische Baubegleitung auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Durch die Beleuchtung in den Baugebieten können nachtaktive Insekten in ihrer Orientierung gestört werden und an den Leuchten verbrennen. Insekten stellen ein wichtiges Glied in der Nahrungskette z. B. für Vögel und Fledermäuse dar. Schädliche Umweltauswirkungen durch Lichtemissionen können u. a. durch folgende Maßnahmen gemindert werden:

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen

- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

### **Schutzgut Landschaft**

Aktuell stellt sich das Plangebiet als Offenlandfläche mit ruderalen Staudenfluren und wenigen Einzelbäumen dar. Es gibt im Änderungsbereich keine besonderen ortsbildprägenden Strukturen. Durch eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich Baum- und Strauchpflanzungen sowie die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung kann eine langfristige, erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Vegetationsverluste vermieden werden.

Die geplanten Gebäude werden bereits an drei Seiten von vorhandener Bebauung umgeben und fügen sich mit ihrer Kubatur in die umgebende Bebauung ein. Mit der zugelassenen Bebauung wird eine Arrondierung des Siedlungsbereiches und die Ausbildung einer östlichen Siedlungskante erreicht, die bereits Zielsetzung des Ursprungs-Bebauungsplans „Am Königsweg“ war.

### **Schutzgut Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den zusätzlichen Verkehr auf der Planstraße an den nächstgelegenen Fassaden der bestehenden Wohngebäude zu Pegelerhöhungen bis zu 9 dB(A) tagsüber und 10 dB(A) nachts kommt. Trotz der Erhöhung der Geräuschimmissionen durch den zusätzlichen Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an der Bestandsbebauung nicht überschritten. Durch die Nutzung der Stellplätze entstehen an den Bestandsgebäuden auch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Im Bereich der geplanten Gebäude ergaben die Berechnungen für den Gesamtverkehrslärm ebenfalls keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind daher weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf dem Gelände des Heizwerks (Gartenstraße 1a) ist eine ortsfeste Funkanlage für mobile Kommunikation installiert. Die Montagehöhe der Bezugsantenne beträgt 15 m über Grund. Die für Funkanlagen anzuwendenden Personenschutzgrenzwerte sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) festgelegt. Der standortbezogene Sicherheitsabstand, d. h. der erforderliche Abstand zwischen der Bezugsantenne und dem Bereich, in dem die Grenzwerte eingehalten werden, liegt am Standort Gartenstraße 1a

(Standortbescheinigungs-Nr. 018437) in der Hauptstrahlrichtung bei 17,76 m und in vertikaler Richtung bei 5,52 m von der Bezugsantenne. Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte reicht nicht in den Sicherheitsabstand einer oder beider Funksendeanlagen hinein (Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 28.07.2021). Eine Gesundheitsgefährdung besteht demzufolge nicht.

### ***Kultur- und sonstige Sachgüter***

Im Plangebiet sind weder Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt. Auch Waldflächen sind nicht vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstätte ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

### ***Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen***

Mit der 15. Planänderung wird der bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Versiegelungsanteil der Grundstücke nicht erhöht, so dass im Vergleich zum bisherigen Baurecht keine zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen durch Versiegelung entstehen werden. Eine sogenannte Baurechtsmehrung liegt nicht vor. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht erforderlich.

Die Umsetzung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen (z. B. Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen), die der Intention nach dem Ursprungs-Bebauungsplan entnommen und konkretisiert wurden, sowie eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und/oder Rigolen trägt wesentlich dazu bei, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

Um zu verhindern, dass bei Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird, ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln sowie der Herstellung eines bauzeitlichen Reptilien- und Amphibien-schutzzaunes erforderlich. Die fachgerechte Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Auch für alle weiteren Auswirkungen der Planung sind geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen möglich, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Die Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Artenschutzmaßnahmen wird durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich

abgesichert. Sowohl die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen als auch die Realisierung der vertraglichen Vereinbarungen sowie das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele wird durch die Stadt Potsdam überwacht.

### **Fazit**

Alle erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung können vermieden oder ausreichend verringert werden. Gegen artenschutzrechtliche Verbote wird bei Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen nicht verstoßen.

### **C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist,
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280),
- Licht-Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014

(ABl./14, [Nr. 21], S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S. 779)

- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 11),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14),
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVbl. I S. 137), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2024 (GVBlI/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40]),
- Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG) vom 2.11.2009, geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Verwendung der Mittel der Walderhaltungsabgabe nach § 8 Absatz 4 LWaldG vom 6.5.2019
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017,
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], ber. [Nr. 40]).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 01.01.2025
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Brandenburg: GVBl. II/19 Nr. 35)
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Landschaftsprogramm Brandenburg Stand Dezember 2000, Fortschreibung des Sachlichen Teilplans „Landschaftsbild“ Stand Oktober 2022

- Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014) mit nachfolgenden Änderungen
- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen
- Landeshauptstadt Potsdam: Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen – Eingriffsbewertung in der Verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam vom November 2013 mit ergänzenden Hinweisen vom Juni 2019
- TOPOS 2024: Biotoptypenplan, Stand 18.10.2024, Begehung vom 17.10.2024
- Büro für Umweltplanungen 2021: Faunistisches Gutachten und Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum B-Plan „Am Königsweg“ (OT Fahrland), 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall, der Stadt Potsdam
- Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro 2019a: Geotechnischer Bericht vom 30.09.2019
- Maul + Partner Baugrund-Ingenieurbüro 2019b: Orientierender Deklarationsbericht gemäß LAGA, BBodSchV vom 01.10.2019
- Merkel Ingenieur Consult 2023: Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung im B-Plan „Am Königsweg“ in Potsdam – OT Fahrland vom 29.11.2021, ergänzt 25.01.2023
- Merkel Ingenieur Consult 2023: Skizze zur Vergrößerung der Wendeanlage zwecks Befahrbarkeit mit 3-achsigem Müllfahrzeug, E-Mail vom 19.12.2023
- ALB – Akustiklabor Berlin 2020a: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan F 01 „Am Königsweg“, 15. Änderung in der Stadt Potsdam, Ortsteil Fahrland vom 12.06.2020
- ALB – Akustiklabor Berlin 2020b: Stellungnahme zur Lärmbetrachtung Wohnen in Abgrenzung zu besonderen Wohnformen (Pflegeeinrichtung) vom 13.11.2020
- ALB – Akustiklabor Berlin 2021: Stellungnahme zu Auswirkungen der geänderten Baugrenzen vom 07.12.2021

#### Internetrecherche

- APW 2020, Hochwasserrisikokarte, <https://apw.brandenburg.de/>, heruntergeladen 29.01.2020

- BDLAM 2020, Geoportal und Denkmaldatenbank des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>, heruntergeladen 30.03.2020
- BfN 2019a, Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete, 3444-303 Döberitzer Heide (FFH-Gebiet), [https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura/gebiete/show/ffh/DE3444303.html?tx\\_n2gebiete\\_pi1%5Bsearch%5D%5Bgebname%5D=d%C3%B6beritzer%20heide&tx\\_n2gebiete\\_pi1%5Bsearch%5D%5Bbundesland%5D=&cHash=01660a0c8701682f0f0e2ccbff85c6bc](https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura/gebiete/show/ffh/DE3444303.html?tx_n2gebiete_pi1%5Bsearch%5D%5Bgebname%5D=d%C3%B6beritzer%20heide&tx_n2gebiete_pi1%5Bsearch%5D%5Bbundesland%5D=&cHash=01660a0c8701682f0f0e2ccbff85c6bc), heruntergeladen 22.11.2019
- BfN 2019b, Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete, 3544-303 Ferbitzer Bruch (FFH-Gebiet), [https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura/gebiete/show/ffh/DE3544303.html?tx\\_n2gebiete\\_pi1%5Bsearch%5D%5Bgebname%5D=ferbitzer%20bruch&tx\\_n2gebiete\\_pi1%5Bsearch%5D%5Bbundesland%5D=&cHash=581089540f012eef76344becf30dd3b4](https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura/gebiete/show/ffh/DE3544303.html?tx_n2gebiete_pi1%5Bsearch%5D%5Bgebname%5D=ferbitzer%20bruch&tx_n2gebiete_pi1%5Bsearch%5D%5Bbundesland%5D=&cHash=581089540f012eef76344becf30dd3b4), heruntergeladen 21.11.2019
- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, [http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01\\_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf](http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf), heruntergeladen 08.01.2024
- LBGR 2019: Boden-Grundkarten, Bodenübersichtskarte 1:300.000 (BÜK 300), <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, heruntergeladen 21.11.2019
- LfU Brandenburg 2023a: Standarddatenbogen SPA-Gebiet Döberitzer Heide, Stand 12/2007, [https://lfu.brandenburg.de/daten/n/natura2000/sdb/spa/3444\\_401.pdf](https://lfu.brandenburg.de/daten/n/natura2000/sdb/spa/3444_401.pdf), heruntergeladen 26.07.2023
- LfU Brandenburg 2023b: Steckbrief für den Grundwasserkörper „Untere Havel 4“ für den 3. Bewirtschaftungszeitraum, Stand der Daten: 8/2021, [https://lfu.brandenburg.de/daten/w/WRRL-Grundwasserkoeper/Steckbrief\\_HAV\\_UH\\_4.pdf](https://lfu.brandenburg.de/daten/w/WRRL-Grundwasserkoeper/Steckbrief_HAV_UH_4.pdf), heruntergeladen 27.07.2023
- METAVER 2019a: Naturraumgliederung Brandenburg, [https://www.metaver.de/kartendienste?jsessionid=C77F00C8DE45345F97A5E293493AF658?lang=de&topic=themen&bgLayer=webatlasde\\_light&layers\\_visibility=false,true&E=775914.25&N=5823084.25&zoom=7&layers=5ac9fb95abc447b90b38bf1cdab17145](https://www.metaver.de/kartendienste?jsessionid=C77F00C8DE45345F97A5E293493AF658?lang=de&topic=themen&bgLayer=webatlasde_light&layers_visibility=false,true&E=775914.25&N=5823084.25&zoom=7&layers=5ac9fb95abc447b90b38bf1cdab17145), heruntergeladen 22.11.2019

- METAVER 2019b: Wasserschutzgebiete,  
[https://metaver.de/kartendienste;jsessionid=864722D9988485C67225D93731DF7576?lang=de&topic=themen&bgLayer=webatlasde\\_light&E=773494.72&N=5820686.29&zoom=8&layers=0078b3df091a8bdaec08000c667660a5](https://metaver.de/kartendienste;jsessionid=864722D9988485C67225D93731DF7576?lang=de&topic=themen&bgLayer=webatlasde_light&E=773494.72&N=5820686.29&zoom=8&layers=0078b3df091a8bdaec08000c667660a5), heruntergeladen 10.10.2019
- Rössler et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht,  
[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf), heruntergeladen 08.01.2024

## **D      Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **D.1      Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Siedlungsstrukturell befindet sich das Plangebiet, bis auf den östlichen Rand, allseitig in einer von bebauten Siedlungsbereichen umschlossenen Lage. Die flächensparende und nachhaltige Entwicklung dieser Fläche dient somit der Arrondierung des Siedlungsbereiches und Ausbildung der östlichen Siedlungskante.

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ werden für den Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnraum und einer Kindertagesstätte geschaffen. Die Festsetzungen orientieren sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung, Ziel ist eine Arrondierung des Geschosswohnungsbaus nördlich der Gartenstraße.

Nach geltendem Planungsrecht ist die Erschließung planungsrechtlich von Norden durch das Wohngebiet über die Straßen Am Upstall und Hasensteg gesichert. Es wird eine Verbesserung der Erschließung des Teilbereiches angestrebt, indem die Erschließung über eine Stichstraße von der südlich gelegenen Gartenstraße aus erfolgt. Die Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet und dem südlich gelegenen Ortsteilzentrum bleibt erhalten und wird durch einen festgesetzten Fuß- und Radweg dauerhaft gesichert.

Da der derzeitige Bedarf an Versorgungsanlagen bereits über die bestehenden Anlagen abgedeckt wird, wird auf der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz entwickelt. Die Grünfläche grenzt westlich an den geplanten Fuß- und Radweg an und ist mit diesem zentraler Bestandteil der Grün- und Wegebeziehung im Ortsteil Fahrland. Darüber hinaus kann durch die öffentliche Grünfläche ein Beitrag zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes geleistet werden.

Belange der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt und auch keine Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher auch keine Bodendenkmale bekannt. Auf die grundsätzliche Möglichkeit von Bodenfunden und die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen bezüglich des Denkmalschutzes wird hingewiesen.

## D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Um die ökologischen Folgewirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilen zu können, wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. In dem Umweltbericht wurden die ermittelten Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Mit der 15. Planänderung wird der bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Versiegelungsanteil der Grundstücke nicht erhöht, so dass im Vergleich zum bisherigen Baurecht keine zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen durch Versiegelung entstehen werden. Eine sogenannte Baurechtsmehrung liegt nicht vor. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zudem festgestellt, dass alle erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung für die Schutzgüter vermieden oder ausreichend verringert werden können.

Die Umsetzung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen (z. B. Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen), die der Intention nach dem Ursprungs-Bebauungsplan entnommen und konkretisiert wurden, sowie eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und/oder Rigolen trägt wesentlich dazu bei, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

Um zu verhindern, dass bei Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird, ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln sowie der Herstellung eines bauzeitlichen Reptilien- und Amphibienschutzzaunes erforderlich.

Die Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Artenschutzmaßnahmen wird durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert. Sowohl die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen als auch die Realisierung der vertraglichen Vereinbarungen sowie das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele wird durch die Landeshauptstadt Potsdam überwacht.

Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben.

Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

## **D.3 Soziale Auswirkungen**

### **D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Abzug der bereits vor Planung bestehenden Baurechte insgesamt rund 5.156 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) mit wenigstens anteiliger Wohnnutzung neu festgesetzt.

Mit Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags erkennt die Vorhabenträgerin die Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau gemäß der am 04.03.2020 in Kraft getretene „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081) und deren Anwendbarkeit auf diesen Bebauungsplan an. Gemäß Kapitel 3.5.3 Potsdamer Baulandmodell wird die Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche nicht nach den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg errichtet, sondern im Einvernehmen von Vorhabenträgerin und Stadt mit mietpreis- und Belegungsbindungen im preisgedämpften Mietpreissegment für mittlere Einkommensgruppen.

Bei der Ermittlung der Zielquote von 30 % wird davon ausgegangen, dass die im allgemeinen Wohngebiet maximal erzielbare Geschossfläche zu 90% für Wohnen entwickelt wird, d. h. maximal ca. 4.640 m<sup>2</sup>.

#### **D.3.1.1 Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur**

Im Potsdamer Baulandmodell wird die Höhe der neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kita) sowie Grundschulen und Horten in einem standardisierten Berechnungsverfahren auf Grundlage von mittleren Haushalts- und Wohnungsgrößen ermittelt.

Für die vorliegende Planung ergibt sich so ein rechnerischer Neubedarf von 4,4 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 8,4 Plätzen in Grundschulen und Horten.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich zu vereinbarenden Leistungen ist die Höhe der Kostenbeteiligung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu begrenzen. Im vorliegenden Verfahren wird gemäß Nr. 4.4 der Richtlinie zum Potsdamer Baulandmodell eine abweichende Priorisierung der Richtlinieninhalte vorgenommen. Nach Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Umfang von 30% der neu entstehenden Wohnfläche (siehe D.3.1.2)

verbleibt kein Spielraum, um darüber hinaus eine Kostenbeteiligung an der Herstellung der sozialen Infrastruktur zu vereinbaren. Weitergehende vertragliche Regelungen entfallen damit.

#### **D.3.1.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**

Gemäß Potsdamer Baulandmodell sind bis zu 30 % der durch die Planung neu ermöglichten Wohnfläche entweder gemäß Mietwohnungsbauförderung-Richtlinie des Landes Brandenburg oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten. Zur Verbesserung der Versorgung mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in Potsdam und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnungsstruktur im räumlichen Kontext werden im Vorhaben mietpreisgedämpfte Bindungen begründet. Die Anwendung der Zielquote auf das Vorhaben ergibt eine Wohnfläche von bis zu 866 m<sup>2</sup> mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag der Anspruch auf Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen im Umfang von ca. 520 m<sup>2</sup> gesichert.

Die Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar, der für das Vorhaben durch die für mietpreisgedämpfte Bindungen nicht verfügbare Landesförderung voll zu berücksichtigen ist.

Die Prüfung der Angemessenheit der vertraglich mit den Planungsbegünstigten zu vereinbarenden Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergab, dass die oben ermittelte Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet vollständig umgesetzt werden kann. Die Umsetzung und Ausgestaltung dieser Bauverpflichtung werden durch die Landeshauptstadt Potsdam vertraglich gesichert.

Am 13.05.2024 hat der Planbegünstigte und Grundstückseigentümer eine freiwillige Vereinbarung zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen unterzeichnet. Durch Schaffung von etwa 30% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im mietpreisgedämpften Segment und für besondere Zielgruppen, leistet die Vorhabenträgerin ihren Beitrag zu einer bezahlbaren und bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum im Ortsteil Fahrland. Art und Umfang der Verpflichtung, die auch mögliche Rechtsnachfolger bindet, sowie die Umsetzung werden in der Vereinbarung konkret festgelegt. Die Vereinbarung wird Anlage des städtebaulichen Vertrags zur Bebauungsplanänderung und zudem über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt grundbuchlich gesichert.

### D.3.2 Sonstige soziale Auswirkungen

*Mit der Planänderung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.*

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan [ALB – Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan F 01 „Am Königsweg“, 15. Änderung in der Stadt Potsdam, Ortsteil Fahrland vom 12.06.2020] sowie den ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen [E-Mails ALB vom 13.11.2020 und 07.12.2021] wird bestätigt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl an den planermöglichten Gebäuden und über den Freiflächen gegeben sind als auch an der vorhandenen Bebauung im Einwirkungsbereich zulässiger Nutzungen im Plangebiet.

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte nicht in den Sicherheitsabstand der ortsfesten Funkanlagen für mobile Kommunikation auf dem Gelände des Heizwerks (Gartenstraße 1a) hineinreicht und demzufolge eine Gesundheitsgefährdung demzufolge nicht besteht.

Insbesondere zum Schutz vulnerabler Bevölkerungsgruppen (z. B. Kinder, ältere und chronisch erkrankte Menschen) vor thermischer Belastung dienen die festgesetzten Pflanzgebote, so dass im Umweltbericht festgestellt wird, dass erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

*Bei der Planänderung wurden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.*

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Im Rahmen der Daseinsvorsorge wird auch nach der Planänderung eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindergartenplätzen gewährleistet. Entsprechend der aufgezeigten örtlichen Bedarfe wurde die Größe der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche reduziert. Die freiwerdende Teilfläche dient nun der Sicherung von Wohnbauland. Vorausschauend auf künftige Bedarfe schafft die Planänderung weiterhin die Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität von bis zu 120 Plätzen.

Intention für die Planänderung war das Interesse eines Grundstückseigentümers, im Plangebiet eine Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen zu errichten. Die Festsetzung eines Sondergebietes wurde daher geprüft und verworfen. Um flexibel auf örtliche Bedarfe zu reagieren, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem diese besonderen Wohnformen ebenfalls zulässig sind. Dadurch wird ermöglicht, dass neben Wohngebäuden nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auch Anlagen für soziale und kulturelle sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

*Die Planänderung steht auch nicht den von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge entgegen.*

Durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird zudem ein öffentlicher Raum für Begegnungen geschaffen, der sowohl den künftigen Bewohnern im Plangebiet als auch der Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft dient und das örtliche Angebot an wohnungsnahen Erholungsflächen ergänzt.

## **D.4      Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist derzeit über den Bebauungsplan F01 „Am Königsweg“ von Norden über die Straße Am Upstall und die Straße Hasensteg gesichert. Mit der Planänderung erfolgt die Erschließung über die südlich gelegene Gartenstraße und diese Anliegerstraße bindet dann nördlich über einen Fuß- und Radweg an die Straße Hasensteg an. Somit werden wichtige Geh- und Radwegeverbindungen weiterhin gewährleistet und die benachbarten Wohngebiete von planbedingtem Durchgangsverkehr entlastet.

Die Erschließung durch technische Infrastruktureinrichtungen ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Anbindung an das vorhandene Netz möglich. Leitungsrechte für die zuständigen Versorgungsträger sind nicht erforderlich.

## **D.5      Finanzielle Auswirkungen**

### **D.5.1      Verfahrenskosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Kosten für die aus dem Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten und städtebaulichen Beratungsleistungen unabhängiger Fachingenieure trägt die Projektträgerin auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung. Direkte Kosten hierfür entstehen der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

### **D.5.2      Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Bebauungsplanänderung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die Herstellungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und

Wege, einschließlich Anbindung an die Gartenstraße) und für die Erschließung mit öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von der Vorhabenträgerin getragen. Für die Landeshauptstadt Potsdam fallen keine Herstellungskosten an.

Die Kosten für die Ertüchtigung der öffentlichen Grünfläche, die bereits im Bestand begrünt ist und als Spielplatzfläche genutzt wird, trägt die Landeshauptstadt Potsdam.

Folgekosten, die nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege angenommen. Im Einzelnen entstehen Unterhaltungskosten für ca. 1.167 m<sup>2</sup> zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche und für ca. 322 m<sup>2</sup> zusätzliche öffentliche Geh- und Radwegfläche. Darüber hinaus werden Kosten für die Unterhaltung der im öffentlichen Eigentum befindlichen Grünfläche mit Spielplatznutzung auf einer Fläche von ca. 1.870 m<sup>2</sup> anfallen.

Die Unterhaltungskosten fallen erst nach Herstellung der Verkehrsanlagen im Jahr 2026 an. Auf entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag wird verwiesen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

### **D.5.3 Grunderwerb**

Die festgesetzten bebaubaren Grundstücke (allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte) befinden sich im Eigentum eines Privaten.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie ein Teil der festgesetzten Verkehrsflächen liegen bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Die im Privateigentum befindlichen Flurstücke 881 und 1004 der Flur 3 in der Gemarkung Fahrland werden als öffentliche Verkehrsfläche genutzt.

Die Errichtung der Straßen- und Wegeflächen erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Nach Fertigstellung und Abnahme wird die Baulast und somit auch die für die Errichtung notwendige Grundstücksfläche auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von der Vorhabenträgerin unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Landeshauptstadt Potsdam übertragen. Daher fallen hier keine Grunderwerbskosten an. Maßnahmen des Grunderwerbs werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

### **D.5.4 Planungsschaden**

Nach den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes sind die im privaten Eigentum befindlichen Flurstücke durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der

Zweckbestimmung Kindergarten (ca. 7.320 m<sup>2</sup>) sowie anteilig einer Fläche für Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Gas, Abfall, Wasser, Abwasser) sowie einer Wasserfläche (insgesamt ca. 195 m<sup>2</sup>) gebunden. Mit der Änderung des Ursprungsbebauungsplanes wird für die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten auf rund 4.300 m<sup>2</sup> der Fläche ein allgemeines Wohngebiet und auf rund 600 m<sup>2</sup> der Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es verbleibt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der aktualisierten Zweckbestimmung Kindertagesstätte von insgesamt rund 2.420 m<sup>2</sup>. Die Fläche für Ver- und Entsorgung sowie einer Wasserfläche werden als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt.

Die weiteren Planänderungen berühren Flurstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Durch die Änderung der bestehenden Baurechte auf den im privaten Eigentum befindlichen Grundstücksflächen, die aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung erwartungsgemäß nicht mit Ertragseinbußen verbunden sind, und der Inanspruchnahme von weniger als 10% der Grundstücksflächen für öffentliche Verkehrsflächen, die zudem die Erschließung der Privatgrundstücke gewährleisten, führt die Planänderung nicht zu einem Planungsschaden.

#### **D.5.5 Bodenordnung**

Der Bebauungsplan nimmt eine Angebotsplanung vor und schafft keine verbindlichen Vorgaben hinsichtlich späterer Parzellierungen, Grundstücksteilungen usw. innerhalb von privaten Bauflächen. Gemäß § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht diesbezüglich nicht.

## E Verfahren

### E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

#### E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplans "Am Königsweg", (OT Fahrland), Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

#### E.2.1 Frühzeitige Beteiligung

##### E.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.07.2020 bis 06.08.2020. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.06.2020 im Amtsblatt Nr. 12 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans "Am Königsweg" (Ortsteil Fahrland), 15. Änderung Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

##### E.2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

#### ***Bauverpflichtung Kindertagesstätte***

**Es werden Bedenken geäußert, dass der Bau einer Kindertagesstätte nicht zeitnah umgesetzt würde. Weiterhin wurde die langfristige Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen angeregt.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird die Fläche langfristig für diesen Zweck gesichert. Das Investitionsinteresse der Grundstückseigentümerin lässt eine zügige Umsetzung der kommunalen Planungsziele erwarten. Bislang steht noch nicht fest, durch wen der Betrieb der Kindertagesstätte abgesichert wird. Die derzeitige Grundstückseigentümerin wird die

geplante Kindertagesstätte nicht selbst betreiben. Die Sicherung einer zeitlichen Bauverpflichtung über einen städtebaulichen Vertrag wurde geprüft, jedoch aufgrund rechtlicher Bedenken verworfen [siehe D.3.1.1].

### **Größe der Kindertagesstätte**

**Die Fläche der Kindertagesstätte wird als zu klein erachtet. Es sollte nicht mit Mindestmaßen kalkuliert werden.**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, auch die Belange von Natur und Landschaft sowie private Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Verlauf des Planverfahrens änderten sich die Bedarfe an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesstätten. Die planbedingten Bedarfe in Folge der Umsetzung des Planungsrechts für das allgemeine Wohngebiet können in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Reduzierung der Größe der Gemeinbedarfsfläche wird durch die Bedarfsentwicklung bestätigt. Eine Erweiterung der Fläche für die Kindertagesstätte wäre zudem nur durch die Erweiterung des Geltungsbereichs zwecks Einbeziehung von Außenbereichsflächen möglich. Diese Erweiterung entspricht nicht den Planungszielen der Landeshauptstadt, denn der Flächennutzungsplanung stellt den westlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraum als Fläche für die Landwirtschaft sowie als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

### **Stellplatzsatzung**

**Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich des angesetzten Stellplatzbedarfes für die geplante Kindertagesstätte Widersprüche zwischen dem Verkehrskonzept zur vorliegenden Bebauungsplanänderung und dem Verkehrskonzept für den Entwicklungsbereich Krampnitz bestehen.**

Der Hinweis wird berücksichtigt und der Widerspruch durch Ergänzung der Begründung aufgelöst. Im Verkehrskonzept für den Entwicklungsbereich Krampnitz konnte auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Konzepterstellung gültigen Fassung der Stellplatzsatzung (Fassung von 2012, zuletzt geändert 05.12.2018) aufgrund der guten Anbindung an regelmäßige öffentliche Personennahverkehrsmittel von der Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze Gebrauch gemacht werden. Diese Anbindung an regelmäßige öffentliche Personennahverkehrsmittel besteht für das Plangebiet Gartenstraße / Am Upstall derzeit nicht.

Während der Planaufstellung wurde die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam am 01.12.2021 neu beschlossen. Eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze kann nun ausschließlich innerhalb der festgelegten Minderungsgebiete erfolgen [§ 3 Abs. 3]. Der Ortsteil Fahrland liegt gemäß Anlage 2 der Satzung nicht in einem der beiden Minderungsgebiete, somit kann eine Reduzierung für das Plangebiet im Bereich Gartenstraße / Am Upstallgraben derzeit nicht in Anspruch genommen werden.

Erläuterung des FB Stadterneuerung, 22.07.2021:

„Mit dem Masterplan, der durch den Bebauungsplan Nr. 141-3 konkretisiert bzw. planungsrechtlich gesichert wird, hat die Landeshauptstadt Grundsätze des Mobilitätskonzeptes für Krampnitz festgelegt. Ziel ist ein integrierter Stadtteil, der durch eine autoarme Quartiersgestaltung mit kurzen Wegen und attraktiven Fuß- und Radverbindungen sowie Maßnahmen zum Ausbau der Mobilitätsinfrastruktur im Bereich des Umweltverbundes einen MIV-Anteil von nur 30 Prozent im Gebiet erreicht. Diese MIV-reduzierte Verkehrsmittelwahl ist im Hinblick, auf den in Potsdam durchschnittlich erreichten, MIV-Anteil von 35 Prozent machbar, da durch Maßnahmen des Verkehrsmanagements in einem völlig neuen Quartier besondere Anreize geschaffen werden können. 23 Prozent der Wege sollen mit dem ÖPNV, 30 Prozent zu Fuß und 17 Prozent mit dem Rad zurückgelegt werden. Der in Krampnitz verfolgte Ansatz der integrierten und nutzungsgemischten Stadtentwicklung mit der entsprechenden wohnortnahen Infrastruktur wie Kitas und Schulen bietet daher realistische Chancen des weitgehenden Verzichts auf Verkehrsbewegungen mit dem eigenen Pkw.“

## **Spielplatz**

**Eine Aufwertung des geplanten Spielplatzes in Form von Vergrößerung, Auswahl der Spielgeräte, Aufstellung der Bäume und Umzäunung wird gewünscht.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung des Spielplatzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Im Ergebnis des Umweltberichtes sind keine Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen auf der Spielplatzfläche erforderlich, so dass entsprechende Festsetzung nicht getroffen werden.

Dem Leitbild der kinder- und jugendfreundlichen Stadt folgend, soll die Beteiligung von Kindern und Jugendliche an der Spielflächenplanung und eine zielgruppenspezifische Bewerbung der Beteiligungsmöglichkeiten weiter gestärkt werden. Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept Spielflächen (2022-2031) der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 09/2020, Maßnahmenplan Sozialraum 1, soll der bestehende öffentliche Spielplatz

Hasensteg / Am Upstall (Spielplatz-Nr. 841.03) zu einem Spielplatz mit Sportangebot entwickelt werden. Im Ergebnis der Bestandsanalyse wurde der Bedarf an einer Teilsanierung (M.3.2) und der Etablierung von Schattenbereichen (Maßnahme M3.8) gesehen. Die Hinweise werden an das zuständige Fachamt weitergeleitet, damit diese bei der Umsetzung der Maßnahme berücksichtigt werden können.

Eine Partizipation bei Spielplatzplanungen ist in der Landeshauptstadt Potsdam bereits gelebte Praxis. Der Prozess wird begleitet durch das Kinder- und Jugendbüro Potsdam, das als Fachstelle für Kinder- und Jugendbeteiligung die Partizipation von Kindern und Jugendlichen an allen sie betreffenden Planungen und Entscheidungen in der Landeshauptstadt Potsdam fördert. Seit 2006 haben die Mitarbeitenden des Büros die unterschiedlichsten Beteiligungsprojekte in der Stadt organisiert, durchgeführt und / oder unterstützt, so auch Spielplatzplanungen.

### ***Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen***

**Es werden Bedenken geäußert, dass die Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen nicht planungsrechtlich gesichert werden und die Fläche für lukrative Wohnungen genutzt wird.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nutzungsgebundene Festsetzung eines Sondergebiets wurde geprüft und verworfen. Entsprechen den Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam wird zur Deckung örtlicher Bedarfe ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Mai 2024 hat die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin die `Vereinbarung zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen` unterzeichnet. Die Vereinbarung wird Anlage des städtebaulichen Vertrags zur Bebauungsplanänderung. Durch Schaffung von etwa 30% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im mietpreisgedämpften Segment und für besondere Zielgruppen, leistet die Vorhabenträgerin ihren Beitrag zu einer bezahlbaren und bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum im Ortsteil Fahrland. Art und Umfang der Verpflichtung, die auch mögliche Rechtsnachfolger bindet, sowie die Umsetzung werden in der Vereinbarung konkret festgelegt. Zur Sicherung erfolgt die grundbuchliche Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt.

**Eine Kombination aus den Varianten 1 (klassische Pflegeeinrichtung) und 2 (betreute Wohngruppe) des vorgestellten Nutzungskonzeptes wird angeregt.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der Bedarfe und Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen wird die Realisierung aller drei Nutzungskonzepte der Wohnsonderform planungsrechtlich gewährleistet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird zur Sicherung des Planungsziels als geeignet angesehen.

**Es wird ein zentraler, der Öffentlichkeit zugänglicher Raum als Treffpunkt und Begegnungsort für kleinere Veranstaltungen gefordert.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die architektonische Ausgestaltung und der Betrieb der Wohnanlage und der Kindertagesstätte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Im Ergebnis der verwaltungsinternen Angemessenheitsprüfung zur Anwendung des Potsdamer Baulandmodells wurden im städtebaulichen Vertrag keine Regelungen zu Bau und Betrieb der Kindertagesstätte aufgenommen. Gemäß Kapitel 4.4 Potsdamer Baulandmodell und mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird im Vorhaben eine abweichende Priorisierung vorgenommen, d.h. mit Schaffung von 30 % Bindungen im mietpreisgedämpften Segment entfällt die Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der Herstellung von Platzbedarfen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Krippe, Kita, Hort, Grundschule) vollständig.

### **Lärmschutz**

**Da die geplanten Einrichtungen Lieferverkehr erzeugen können, wird auf den Lärmschutz für die angrenzenden Wohnhäuser hingewiesen.**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In einer schalltechnischen Untersuchung [Akustiklabor Berlin: Bebauungsplan F 01 "Am Königsweg", 15. Änderung, in der Stadt Potsdam, Ortsteil Fahrland. Schalltechnische Untersuchung. Bericht POT 19.215.01 P. Berlin, 12.06.2020 und die ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen vom 13.11.2020 und 07.12.2021] wurden die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung betrachtet. Die gutachterlichen Berechnungsergebnisse lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

- Verkehrslärm: Durch den planermöglichten Neubau der Erschließungsstraße werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an der vorhandenen Wohnbebauung nicht überschritten. Es ergeben sich somit keine Ansprüche auf Lärmschutz entsprechend der 16. BImSchV.
- Gewerbelärm: Die geplanten privaten Stellplätze, die als gewerblich genutzt angenommen wurden, führen nachts durch den angesetzten Schallleistungs-Maximalpegel für das Türeenschließen an den planermöglichten Neubauten zu einer

Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Vor den vorhandenen Wohnbebauungen außerhalb des Plangebiets werden die Beurteilungs- und Maximalpegel hingegen eingehalten.

### **Verkehrsflächen**

**Es wird eine Konkretisierung der Verkehrsführung, insbesondere an der Engstelle gefordert.**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme des Fachbereichs Mobilität und technische Infrastruktur vom 07.05.2021: „Die geplante Verkehrsführung ist mit dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur (vormals Grün- und Verkehrsflächen) der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt. In der Stellungnahme vom 06.02.2020 wird eine einheitliche und durchgängige Straßenbreite zwar bevorzugt, unter Berücksichtigung privater Belange wird die in der Machbarkeitsstudie aufgezeigte Variante der Fahrbahneinengung jedoch fachlich bestätigt [Merkel Ingenieur Consult: OT Fahrland, Zuarbeit zum B-Plan "Am Königsweg", Machbarkeitsuntersuchung. Potsdam, 19.12.2019].

Demzufolge mussten wir die Verkehrsfläche ... auf eine Breite von 6,5 m reduzieren. Die Erschließungsplanung sieht an dieser Stelle eine Einengung der Fahrbahn vor. So ist derjenige, welcher das Hindernis auf seiner Seite hat, wartepflichtig. Die Durchfahrtsbreite von min. 3,50 m (für Rettungsverkehre und Müllfahrzeug) wird gewährleistet. Der Gehweg läuft in seiner geplanten Breite durch und wird nicht eingeengt. Die Länge der Engstelle beträgt ca. 15 m.“

**Es wird auf die unbefestigte Zufahrt zum angrenzenden Heizkraftwerk hingewiesen und gebeten, diesen Weg nach Möglichkeit in die Planung einzubeziehen.**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur nimmt am 23.10.2020 Stellung und verweist auf eine geplante Mittelinsel vor dem Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße ins Plangebiet. Es wird eine Querungshilfe über die Gartenstraße angeboten werden, um den fußläufigen Verkehr insbesondere zur geplanten KITA sicher führen zu können. Zudem stehen aktuelle konzeptionelle Überlegungen zur Errichtung einer Straßenbahntrasse in der Gartenstraße der Einbeziehung dieser Fläche entgegen. Weiterführende Planungen liegen noch nicht vor.

Stellungnahme FB Verkehrsanlagen vom 07.05.2021:

„Diese Erschließungsvariante wurde nicht geprüft. Wir haben uns bei der Planung der Erschließung und Aufstellung der Bebauungsplanänderung an den rechtskräftigen

Bebauungsplan gehalten. Zudem bedeutet die vorgeschlagene Anbindung eine größere Flächenversiegelung, da man zunächst einen Bogen um das Heizkraftwerk fahren muss, unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den technischen, teilweise auch unterirdisch liegenden Anlagen.

Zwischenzeitlich hat sich zudem auch aus gesamtstädtischen Maßnahmen ergeben, dass das städtische Flurstück 886 für ein Gleichrichterunterwerk der zukünftigen Straßenbahntrasse in Fahrland benötigt wird. Demzufolge steht dieses Flurstück für eine Erschließung des Baugebietes nicht zur Verfügung.“

Stellungnahme Bereich 476 Verkehrsentwicklung vom 06.05.2021:

„Fakt ist, dass hier (Anm.: in der Gartenstraße) analog zur Erschließung der südlichen Kita eine Querungshilfe angeordnet werden soll ....

Wie genau die Gestaltung im Bereich unserer Anbindung aussehen wird, können wir erst sagen, wenn die Erschließungsplanung weitergeführt wird. Es muss ... grundlegend geprüft werden, welche Möglichkeiten wir unter Berücksichtigung der bestehenden Zufahrt und der geplanten Einmündung haben.“

Die Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Plangebiets [Merkel Ingenieur Consult: OT Fahrland, Zuarbeit zum B-Plan "Am Königsweg", Machbarkeitsuntersuchung. Potsdam, 06.01.2020] hat aufgrund des zeitlichen Vorlaufs diese derzeit noch nicht hinreichend konkreten Planungsansätze nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft auf der Straßenbegrenzungslinie der Gartenstraße, so dass die Vorhaben „Errichtung einer Mittelinsel als Querungshilfe“ und „Errichtung einer Straßenbahntrasse in der Gartenstraße“ durch die Bebauungsplanänderung nicht nachteilig berührt werden.

### **E.2.1.3 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Eine Modifizierung der Planung und Änderungen der Planzeichnung aufgrund der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht erforderlich.

Der Begrünungsentwurf wurde fortgeschrieben und sowohl die planerischen Entscheidungen zur zulässigen Nutzungsart [Kap. B.2.4] als auch zur Erschließung einschließlich des Stellplatzbedarfes [Kap. B.2.2] näher erläutert.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Planbegünstigten und der Landeshauptstadt Potsdam wurde folgende Regelung aufgenommen:

- Gemäß Kapitel 3.5.3 Potsdamer Baulandmodell wird die Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche nicht nach den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg errichtet, sondern im Einvernehmen

von Vorhabenträgerin und Stadt mit Mietpreis- und Belegungsbindungen im preisgedämpften Mietpreissegment für mittlere Einkommensgruppen. Auch der Realisierungszeitpunkt ist geregelt.

#### **E.2.1.4 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.07.2020 bis 06.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Mit Schreiben vom 06.07.2020 wurden die von der Planung betroffenen 37 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

#### **E.2.1.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)**

#### **Finanzielle Auswirkungen**

##### **Hinweis auf verwaltungsinterne Mustertexte für Beschlussvorlagen und den darin anzuzeigenden finanzielle Auswirkungen der Bebauungsplanung**

Die verwaltungsinternen Mustertexte für Beschlussvorlagen gemäß dem Festlegungspapier vom 04.06.2008 sowie die vereinbarte übereinstimmende Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend des Konkretisierungsgrades eines Angebotsbebauungsplanes berücksichtigt [siehe D.5].

#### **Pflegeeinrichtung**

##### **Es gibt einen Bedarf für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Stand der Bedarfsplanung für Pflegeangebote in Fahrland ist durch die Beantwortung der öffentlichen Anfrage, Stand 03.03.2021, Drucksache 21/SVV/0132, bekannt. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Ansiedlung einer vollstationären Pflegeeinrichtung mit angegliederter Sozialstation und Tagespflegeeinrichtung im Plangebiet denkbar.

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“ bleibt auch in seiner 15. Änderung ein Angebotsbebauungsplan. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der

Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, somit auch die Errichtung einer vollstationären Pflegeeinrichtung.

### **Es besteht ein Bedarf für Wohngemeinschaften für junge Erwachsene mit Behinderung**

Die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann aktuelle Bedarfe flexibel berücksichtigen, so auch die Entstehung von Wohngemeinschaft für Menschen mit einer anerkannten Behinderung und einem Pflegebedarf (z. B. junge Erwachsene mit Behinderungen), barrierefreie bzw. behindertengerechte Senioren-Wohngemeinschaften für Menschen ohne Demenz und auch bezahlbares 'Service-Wohnen' (Entstehung kleiner Wohneinheiten).

### **Neben einer vollstationären Pflegeeinrichtung wäre es sinnvoll, im selben Haus eine Tagespflegeeinrichtung, eine Sozialstation eines ambulanten Pflegedienstes sowie ein Café zu integrieren.**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“ bleibt auch in seiner 15. Änderung ein Angebotsbebauungsplan. Die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, so auch dem beschriebenen Nutzungsmix, einschließlich eines der Versorgung des Gebiets dienenden Cafés.

### **Hinweis auf die Fördermöglichkeit von Wohnungsbau und der hierfür erforderlichen vertraglichen Flächenbindung**

Eine vertragliche Flächenbindung wird erfolgen. Im Mai 2024 hat die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin die 'Vereinbarung zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen' unterzeichnet. Durch Schaffung von etwa 30% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im mietpreisgedämpften Segment und für besondere Zielgruppen, leistet die Vorhabenträgerin ihren Beitrag zu einer bezahlbaren und bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum im Ortsteil Fahrland. Art und Umfang der Verpflichtung, die auch mögliche Rechtsnachfolger bindet, sowie die Umsetzung werden in der Vereinbarung konkret festgelegt. Die Vereinbarung wird Anlage des städtebaulichen Vertrags und zudem über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt grundbuchlich gesichert.

**Hinweis, dass Sonderwohnformen (Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen) regelmäßig nicht förderfähig sind.**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“ bleibt auch in seiner 15. Änderung ein Angebotsbebauungsplan. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Bei der konkreten Vorhabenplanung zur Umsetzung des Bebauungsplanes kann über die Förderfähigkeit entschieden werden.

**Empfehlung einer Ausschöpfung der Zielquote von 30% geförderten oder gebundenen Wohnungsbau über das Baulandmodell**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die angestrebte Zielquote von 30% gebundenen Wohnungsbau wird vertraglich gesichert. Gemäß Kapitel 3.5.3 Potsdamer Baulandmodell wird die Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche jedoch nicht nach den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg errichtet, sondern im Einvernehmen von Vorhabenträgerin und Stadt mit Mietpreis- und Belegungsbindungen im preisgedämpften Mietpreissegment für mittlere Einkommensgruppen.

### ***Funksendeanlagen***

**Am Standort der Gartenstraße 1 befinden sich zwei Funksendeanlagen. Es kann nicht eingeschätzt werden, ob die Nutzung der Kindertagesstätte in den Sicherheitsabstand einer oder beider der Funksendeanlagen hineinreicht.**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Belange des Richtfunks werden aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von unter 20 m nicht berührt. Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte reicht nicht in den Sicherheitsabstand einer oder beider Funksendeanlagen hinein. Auf die bestehenden zwei Funksendeanlagen wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen und die Auswirkungen auf die Planung werden im Umweltbericht behandelt.

### ***Natur und Umwelt***

**Regenwasserversickerung wird im Umweltbericht unzureichend behandelt.**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Informationen der unteren Wasserbehörde zum Flurabstand des Grundwassers werden gutachterlich bestätigt.

Bisher waren im Umweltbericht nur die tatsächlich im Rahmen der Baugrunduntersuchungen angetroffenen Grundwasserflurabstände angegeben. Im Umweltbericht werden die im Extremfall bei höchstem Grundwasserstand (HW) möglichen Grundwasserflurabstände zwischen 2,75 m und 4,09 m ergänzt.

Die zulässigen Nutzungsmaße wurden konkretisiert und auf dieser Grundlage eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung im B-Plan Am Königsweg in Potsdam, OT Fahrland. Merkel Consult, 25.01.2023, erarbeitet. Die Parameter für den Entwurf der Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung, mit gezielter Betrachtung der Versickerungsfähigkeit des Areals und Aussagen zur Entsorgung des Niederschlagswassers der Straßenflächen, wurden mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Gutachterlich wurde der Nachweis geführt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dort vollständig zur Versickerung gebracht werden kann, eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht erforderlich. Die notwendigen klarstellenden Erläuterungen wurden in der Begründung ergänzt [B.2.3 und B.3.9]. Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben [C.2.2.3].

Die Änderung des Ursprungsbebauungsplans erfolgt nicht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern mittels Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug. Das Bauvorhaben ist noch nicht soweit projektiert, dass vorhabenkonkrete Entwässerungskonzepte vorliegen. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplans auch nicht erforderlich.

Die Festlegung von Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets, die auch eine gefahrlose Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) umfassen, erfolgt in einem Erschließungsvertrag, der zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt abzuschließen ist. Zum Abschluss eines Erschließungsvertrags hat sich die Vorhabenträgerin bereits über den städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

**Die tatsächliche Betroffenheit naturschutzfachlicher Belange wird unzureichend behandelt.**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die vorliegende 15. Bebauungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren gemäß § 30 Absatz 1 BauGB, d. h. mit Umweltprüfung. Im Rahmen der Abwägung erfolgt gemäß § 1a Absatz 3 BauGB auch eine Behandlung und Bewertung der Umweltaspekte der Planung.

Zum einen sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes zu betrachten, dies sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden diese Eingriffe betrachtet und Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung aufgezeigt.

Für Eingriffe in den Baumbestand gilt die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) in der jeweils gültigen Fassung. Baumfällungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Baumschutzverordnung zu beantragen. Dies betrifft auch den vorhandenen Baumbestand im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung, insbesondere im Bereich der zu planenden Zufahrtsstraße.

Zum anderen ist das Artenschutzrecht im Rahmen des Planverfahrens zu beachten. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass keinesfalls gegen das Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird.

Das mit der Umweltprüfung und Erarbeitung des Umweltberichts beauftragte Planungsbüro hat den Prüfauftrag mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurde daraufhin ein faunistisches Gutachten und Artenschutzfachbeitrag erstellt [Faunistisches Gutachten und Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum B-Plan „Am Königsweg“ (OT Fahrland), 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall, der Stadt Potsdam, Büro für Umweltplanungen, Stand März 2021]. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, SPA) und Schutzobjekte (geschützte Biotope/Pflanzenarten) durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Es erfolgte eine vertiefende Untersuchung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien (Zauneidechsen) und Amphibien. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Eine ökologische Baubegleitung wird für erforderlich erachtet, ggf. ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für gefundene Arten zu erwirken. Die benannten Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich ausschließlich auf die Vorhabendurchführung, ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.

Die Ergebnisse wurden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes berücksichtigt.

### **Hinweis zur Erarbeitung eines landschafts-/grünordnungsplanerisches Konzept**

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Erarbeitung eines landschafts-/grünordnungsplanerischen Konzeptes nicht erforderlich. Im vorliegenden Änderungsverfahren konnte im Umweltbericht Bezug auf den Grünordnungsplan zum

Ursprungs-Bebauungsplan genommen werden. Aus diesem werden konkrete grünordnerische Festsetzungen abgeleitet und in Kap. B.3.9 begründet aufgenommen.

**Es wird angemerkt, dass im Norden ans Plangebiet ein Graben angrenzt, welcher ein Gewässer II. Ordnung darstellt. Der zuständige Unterhaltungsverband sollte beteiligt werden.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) „Großer Havelländischer Hauptkanal, Havelkanal, Havelseen“ wurde beteiligt. Der Träger hat am 06.11.2020 nachträglich eine Stellungnahme abgegeben. Der östlich des Plangebietes verlaufende Upstallgraben ist ein Gewässer II. Ordnung und wird durch den Wasser- und Bodenverband bewirtschaftet. Nach Prüfung der Stellungnahme ist festzustellen, dass die Planung nicht den 5m breiten Gewässerunterhaltungstreifen westlich des Upstallgrabens berührt.

Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde ist der nördlich des Plangebiets verlaufende Graben kein Gewässer II. Ordnung. Er ist Teil einer Anlage zur Abführung von Niederschlagswasser. Die Unterhaltung obliegt somit der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Abstand zwischen der Baugrenze und der Böschungsoberkante des nördlich verlaufenden Grabens beträgt hier weniger als 5m. Belange der Grabenunterhaltung sind nach Prüfung durch die Verwaltung nicht betroffen.

**Es wird auf den Schutz von Gewässerrandstreifen hingewiesen.**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG).

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG).

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit (§ 38 Abs. 3 WHG).

Der Abstand der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Böschungsoberkante des Upstallgrabens beträgt mehr als 10 m. Die dort verlaufenden Gewässerrandstreifen werden von der Planung nicht berührt.

Der nördlich des Plangebietes verlaufende Graben ist kein Gewässer II. Ordnung und liegt zudem auch nicht im Außenbereich. Belange der Gewässerrandstreifen liegen hier nicht vor.

### **Denkmalschutz**

**Es wird auf nicht registrierte Bodendenkmale hingewiesen, die während der Bauausführung entdeckt werden können.**

Die Hinweise zur Berücksichtigung des Belangs während der Bauausführung berühren nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Ein entsprechender Hinweis war bereits auf dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren enthalten.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die aufgezeigte mögliche Verzögerung im Bauablauf und entstehende Zusatzkosten für den Vorhabenträger und somit Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hingewiesen, die mit notwendig werdenden archäologischen Dokumentationen verbunden sind.

Kapitel A.3.9.1 der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

### **Sicherheit und Ordnung**

**Es wird auf die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung hingewiesen.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Konkrete Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Laut Stellungnahme des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdiensts im Rahmen des Änderungsverfahrens „Am Königsweg I“ (Schreiben vom 04.09.2000) ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, nicht bekannt.

Nach Abgleich mit der 9. Auflage der Verdachtsflächenkarte, Stand Frühjahr 2020, liegt das Plangebiet nicht in einer Verdachtsfläche. Es besteht lediglich ein allgemeines Grundrisiko, daher ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung für das Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich. Der Hinweis zum Baugenehmigungsverfahren wurde in der Begründung [A.3.9.3] ergänzt.

### **Energieversorgung**

**Zur vollständigen Erschließung ist ein Erschließungskonzept für Trink- und Schmutzwasser sowie Elektroenergie und ggf. Gas erforderlich.**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Es stehen ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung, in denen die Leitungsführung erfolgen kann. Die Hinweise betreffen im Übrigen die konkrete Vorhabenplanung und sind daher bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

**Es verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie durch das B-Plangebiet. Des Weiteren befinden sich im nördlichen Bereich in der öffentlichen Grünfläche zwei Elektronetzanschlüsse.**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Es ist beabsichtigt, bei der Umsetzung der Planung von der Möglichkeit der Umverlegung der Leitungen Gebrauch zu machen. Die planungsrechtliche Sicherung des Leitungsverlaufes ist daher entbehrlich.

Die Hinweise betreffen im Übrigen die konkrete Vorhabenplanung und sind daher bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

**Es ist bei der Trassenführung grundsätzlich darauf zu achten, dass die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf den angrenzenden privaten Flurstücken liegen, dies gilt insbesondere für den Bereich der Einengung auf Flurstück 1004.**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zur Prüfung der Belange wurden vom Leitungsträger im April 2021 analoge Leitungspläne zur Verfügung gestellt. Eine planungsrechtliche Sicherung der Bestandsleitung kann erforderlich werden, sobald diese auf Bauflächen verlaufen. Ergebnis der Überlagerung der Plangrundlage zu den Bestandsleitungen mit dem Entwurf der Planzeichnung ist, dass eine Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich werden wird. Dies ist auch im Bereich der genannten Einengung auf Flurstück 1004 nicht erforderlich.

Aufgrund der nur relativen Lagegenauigkeit des analogen Leitungsplanes wird empfohlen, im Bereich der geplanten Stellplatzfläche, die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, den exakten Leitungsverlauf im Zuge der konkreten Baumaßnahme zu prüfen. Ggf. wird hier eine Umverlegung der Leitung erforderlich, was mit höheren Baukosten und einer Verzögerung im Bauablaufplan verbunden sein kann. Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel A.2.5 dieser Begründung aufgenommen.

In einer Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Plangebietes von der Gartenstraße aus wurde unter anderem festgestellt, dass der dort vorhandene Infrastrukturkanal gequert werden kann. Insoweit lässt sich auch in diesem Bereich ein Erfordernis zur Umverlegung der Leitungen derzeit nicht begründen.

Die Trassenführung der technischen Infrastruktur kann im Plangebiet grundsätzlich auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgen. Eine Leitungsumverlegung in diese

Flächen ist grundsätzlich möglich. Das Erfordernis der Umverlegung und Maßnahmen zur Realisierung dieser sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu prüfen. Zum Zeitpunkt der konkreten Ausführungsplanung wird eine Abstimmung zu den Anschlussbedarfen (z. B. Gas) und der Leitungsführung vorgenommen werden.

### **Telekommunikation**

**Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.**

Die der Stellungnahme beigefügten Bestandspläne wurden geprüft. Die Telekommunikationslinien verlaufen innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Der Hinweis auf den vorhandenen Leitungsbestand wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt [Kap. A.2.5].

**Festsetzung von Trassen mit Leitungszonen innerhalb der neu entstehenden Verkehrsflächen.**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanes. Die erforderlichen Flächen für die Leitungsführung werden durch Festsetzung öffentlicher Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) gesichert.

Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung, ein weiterführender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen [Kap. B.3.7].

### **Verkehrsanlagen**

**Der nördliche Anschluss Hasensteg ist ab dem Ende der Bebauung bis zum Anschluss an den geplanten zukünftigen Weg teileinzuziehen, zukünftige Widmung als Fuß- und Radweg.**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die erforderlichen Verkehrsflächen im Entwurf der Planzeichnung bereits als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt und somit der öffentliche Zugriff auf die Fläche planungsrechtlich gesichert.

Der Hinweis betrifft das Flurstück Nr. 289, dass sich in kommunalem Eigentum befindet. Die genannte erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung dient der Umsetzung der Planung und ist nicht im Bebauungsplanverfahren regelbar.

## **Formale Hinweise**

**Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wurde am 27. Juni 2019 beschlossen.**

Der aktuelle Verfahrensstand sowie belastbare Vorentwürfe werden in Kap. A.3.1.3 der Begründung aufgenommen.

### **E.2.1.6 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

Eine Modifizierung der Planung und Änderungen der Planzeichnung aufgrund der Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind nicht erforderlich.

Die Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung im B-Plan Am Königsweg in Potsdam, OT Fahrland, wurde fortgeschrieben. (Merkel Consult, 25.01.2023, mit ergänzender Stellungnahme vom 19.12.2023 zur Bemessung der Wendeanlage zwecks Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug).

Der Begründungsentwurf wurde insbesondere zu folgenden Themen fortgeschrieben

- Darstellung der finanziellen Auswirkungen, siehe Kap. D.5;
- Präzisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, siehe Kap. B.2.4, B.3.1;
- Hinweis auf bestehende Funksendeanlagen, siehe Kap. A.2.5;
- Hinweise zur Regenwasserversickerung, siehe Kap. B.2.3;
- grünordnerische Festsetzungen, siehe Kap. B.3.9
- Hinweise auf den nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben, siehe Kap. A.2.5;
- weiterführende Hinweise zu Belangen des Bodendenkmalschutzes, siehe Kap. A.3.9.1;
- Hinweis zur Munitionsbelastung (derzeit kein Verdacht), siehe Kap. A.3.9.3;
- Hinweis auf vorhandene technische Infrastruktur, siehe Kap. A.2.5 und Kap. B.3.7;
- Übernahme aktueller Verfahrensstand des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, siehe Kap. A.3.1.3.

Der Entwurf des Umweltberichtes wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung insbesondere zu folgenden Themen fortgeschrieben

- naturschutzfachliche Belange;
- Hinweis auf bestehende Funksendeanlagen, siehe Kap. C.2.2.4, C.2.2.7 und C.3.3;
- Hinweise zur Regenwasserversickerung, siehe Kap. C.2.2.3;

## **E.2.2 Förmliche Beteiligung**

### **E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.07.2025 bis 17.08.2025. Die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 26.06.2025 im Amtsblatt Nr. 11 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans F1 „Am Königsweg“, 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall (Stand: Juni 2025) einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen, die Gegenstand der Veröffentlichung waren, auch in einer öffentlichen Auslegung in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt.

Der Naturfreunde Deutschlands "Verband für Umweltschutz", LV Brandenburg e.V. wurde ergänzend zur öffentlichen Bekanntmachung mit Schreiben vom 03.07.2025 über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gebeten, eine Stellungnahme abzugeben.

Bürgerinnen und Bürger haben sich im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht zum Entwurf der Bebauungsplanänderung geäußert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte sich ausschließlich die Bürgerinnen-Initiative Fahrland zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung geäußert. Die vorgetragenen Hinweise wurden bei der Fortschreibung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung und seiner Begründung berücksichtigt.

Das Landesbüro für anerkannte Naturschutzverbände und auch der Verein Naturfreunde Deutschlands haben sich ebenfalls nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

### **E.2.2.2 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 03.07.2025 wurden die von der Planung betroffenen 64 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

### **E.2.2.3 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden**

#### ***Natur und Umwelt - Entwässerungssituation***

**Ergänzende Festsetzung eines zu erzielenden mittleren Abflussbeiwerts von 0,8 für die Dachflächen von Gebäuden, auch bei Anordnung eines zusätzlichen Geschosses.**

Dem Vorschlag zur Ergänzung der textlichen Festsetzung wird nicht gefolgt. Das damit verbundene fachliche Ziel wird auch ohne diese Ergänzung planungsrechtlich gewährleistet. Bei Staffelgeschossen wird als Dachfläche sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die auskragende Dachfläche des darunterliegenden Geschosses betrachtet [siehe Kap. B.3.9]. Die Forderung der Mindestbegrünung von Dachflächen ist somit auch bei der Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss umsetzbar und somit ist gewährleistet, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,8 erzielt werden kann.

Die zuständige Fachbehörde bestätigt, dass der Nachweis der schadlosen und dauerhaft gesicherten Regenwasserentsorgung für den Geltungsbereich erbracht wurde.

#### ***Natur und Umwelt – Pflanzung von Klimagehölzen***

Empfohlen wird die Pflanzung hitze- und trockenheitsresistente Baumarten. Eine Übersicht diesbezüglich gibt die Empfehlungsliste Klimagehölze (Stand 05/2023) der Landeshauptstadt Potsdam, die bei der Umsetzung der Grünfestsetzungen ergänzend zur Pflanzliste in Anlage 1 zur Anwendung kommen soll.

Der Empfehlung wird gefolgt und in Kap. B.3.11.4 und Anlage 1 der Begründung ergänzend auf die Empfehlungsliste Klimagehölze (Stand 05/2023) der Landeshauptstadt verwiesen.

#### ***Planungsrecht – Dachform - Verpflichtung zur Dachbegrünung und Vereinbarkeit mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie***

Zur besseren Anwendung des Bebauungsplans (Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben) wird eine Klarstellung zu den getroffenen textlichen Festsetzungen 3 und 11 angeregt, einschließlich der beschränkten Zulassung von Dachneigungen. Ungeklärt sei in diesem Zusammenhang auch die Vereinbarkeit der geforderten Dachbegrünung und der nach § 32a BbgBO geforderten Photovoltaikanlage.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Bei Staffelgeschossen wird als Dachfläche sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die auskragende Dachfläche des darunterliegenden Geschosses betrachtet [B.3.9.]. Eine beschränkende Festsetzung zur zulässigen Dachform wird als unangemessen erachtet, da die damit bezweckten Ziele auch anderweitig zu erreichen sind. Der textlichen Festsetzung 3 wird nicht der Vorrang vor der

textlichen Festsetzung 11 eingeräumt. Bei der vorhabenbezogenen Ausbildung der Dachfläche eines Gebäudes ist die Einhaltung der beiden Festsetzung zu gewährleisten.

Die Grünfestsetzung im Bebauungsplan widerspricht nicht der bauordnungsrechtlich geforderten Errichtung von Photovoltaikanlagen. Die geforderte extensive Dachbegrünung schließt die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) nicht aus. Wichtig sind eine ausreichende Statik und eine ausreichende Höhe der Unterkonstruktion der PV-Anlage, um eine Verschattung durch die Pflanzen zu vermeiden.

Der mit der geforderten Dachbegrünung verbundene Mehraufwand für statische Maßnahmen ist nach Einschätzung der Grundstückseigentümerin technisch/baulich wie finanziell unbedeutend. Die Umsetzung der Dachbegrünung wird planergänzend über eine Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag gesichert. In § 9 'Maßnahmen für den Klimaschutz' verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Herstellung eines extensiven Gründaches mit Kräutern und Gräsern auf mindestens 65% der Dachflächen. Über die Festsetzung im Bebauungsplan hinausgehend besteht die vertragliche Verpflichtung, 25% der begrüneten Dachfläche als Biodiversitätsdach anzulegen. Der Vertrag bindet auch mögliche Rechtsnachfolger.

### ***Wiederholung von Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung***

Hinweise zur wasserwirtschaftlichen Situation (Funktion der an das Plangebiet angrenzende Gräben, Anforderungen an den Schutz von Gewässerrandstreifen), Anforderungen an den Schutz potenzieller Bodendenkmale sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) wurden nochmals vorgetragen [siehe Kap. E.2.1], führten jedoch nicht zu neuen Erkenntnissen.

Die erforderlichen Flächen für die Leitungsführung werden durch Festsetzung öffentlicher Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) gesichert. [siehe Kap. A.2.5]

#### **E.2.2.4 Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Eine Modifizierung der Planung und Änderungen der Planzeichnung aufgrund der Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung sind nicht erforderlich.

In der Planzeichnung wurde der Hinweis 3 – Erdaushubverwertung neu gefasst.

Die Begrünung wurde insbesondere zu folgenden Themen fortgeschrieben

- Regionalplanung - Übernahme aktueller Verfahrenstand des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, siehe Kap. A.3.1.3.

- Altlasten / Kampfmittel, Umgang mit Altablagerungen - Korrekte Bezeichnung des Gesetzes angegeben: Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG), siehe Kap. A.3.9.3.
- Erdaushubverwertung - aufgrund der Änderung des Hinweises 3 auf der Planzeichnung Textstelle neu gefasst und Bezug auf die Anforderungen des BauGB genommen, siehe Kap. B.3.11.3.
- Fläche und Boden - ungeeignete Methode der Rasterfeldbeprobung gestrichen, es verbleibt allein der Hinweis auf die Beprobung von Haufwerken, siehe Kap. C.2.2.2.
- Umsetzung der Grünfestsetzungen – Pflanzliste, ergänzender Hinweis auf die Empfehlungsliste Klimagehölze (Stand 05/2023) der Landeshauptstadt, siehe Kap. B.3.11.4 und Anlage 1.

## **F Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel – unter Berücksichtigung der in B.1 dargelegten Ziele und Zwecke der Planung – in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Die betrachteten Entwicklungsalternativen werden in B.2.1 beschrieben und diskutiert, dies sind:

- die vollständige Freihaltung von Bebauung,
- die Entwicklung entsprechend dem geltenden Planungsrecht, d. h. dem Bebauungsplan „Am Königsweg“ mit den kommunalen Planungszielen aus dem Jahr 1992 und
- die Entwicklung entsprechend des aktuellen städtebaulichen Entwicklungsbedarfs und den Interessen der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin.

Die vollständige Freihaltung des Teilbereiches Gartenstraße / Am Upstall vor Bebauung wird aufgrund der Lagegunst des Standortes sowie insbesondere vor den Leitbildern der „Nutzungsgemischten Stadt“ und der „Stadt der kurzen Wege“ nicht verfolgt. Die dem Bebauungsplan „Am Königsweg“ zugrundeliegenden kommunalen Planungsziele entsprechen für diesen Teilbereich nicht mehr dem aktuellen Bedarf. Insbesondere ist die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche zu groß dimensioniert, die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Heizzentrale‘ wird nicht mehr benötigt und die planungsrechtlich gesicherte Erschließung des Plangebiets lässt eine Belastung der Wohngebiete von Durchgangsverkehr befürchten. Diese beiden Entwicklungsalternativen werden daher nicht weiterverfolgt.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans dient vorrangig der Realisierung von Wohnnutzungen sowie einer Kindertagesstätte zur Deckung örtlicher Bedarfe. Zudem werden die notwendigen Flächen für die öffentliche Erschließung sowie für eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz gesichert.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird ein Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Der südliche Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche bleibt als Standort für eine Kindertagesstätte erhalten. Der Standort ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung geeignet, kurze Fußwege zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der

Kindertagesstätte zu ermöglichen. Durch die Bebauung des Areals kann eine Abrundung der östlichen Siedlungskante Fahrlands erreicht werden. Der bereits vorhandene Spielplatz im Bereich der nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen, wird durch die 15. Planänderung dauerhaft gesichert. Die aufgeführten Ziele der 15. Planänderung können in Fahrland nur an diesem Standort mit den genannten Effekten realisiert werden. Eine geeignete Standortalternative steht nicht zur Verfügung. Zudem erfolgt die Erschließung für Kfz-Verkehr ausschließlich von der Gartenstraße aus, wobei die Durchwegung des Wohngebiets für Rad- und Fußverkehr weiterhin gewährleistet wird.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets von etwa 1 ha und dem vorliegenden Bebauungskonzept für die Privatgrundstücke im Plangebiet, mit einem Flächenanteil von etwa 67 % der Geltungsbereichsfläche, erfolgte keine Betrachtung von städtebaulichen Planungsalternativen. Aufgrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Beachtung des Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ ist die festgesetzte verdichtete Bebauung erforderlich, die zudem gewährleistet, dass ein Siedlungsrand ausgeformt werden wird. Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche und die grünordnerischen Festsetzungen sichern im Gegenzug eine Mindestbegrünung und die notwendigen thermischen Entlastungsflächen.

Die Zufahrtstraße von der Gartenstraße zum Plangebiet wurde hingegen in mehreren Varianten geplant und mit der Stadt Potsdam diskutiert. Zu der Vorzugsvariante haben folgende Zwangspunkte geführt:

- Mögliche Querung des Infrastrukturkanals;
- Der Bauraum ist aufgrund der angrenzenden Grundstücke sehr begrenzt. Ein Grunderwerb wurde geprüft (Heizwerk und Wohneigentumsgemeinschaft, siehe A.2.2.2) und wurde ausgeschlossen;
- Ein Parkplatz an der Gartenstraße mit fußläufiger Anbindung an die Kindertagesstätte wurde von der Stadt Potsdam wegen Unzumutbarkeit abgelehnt.

Eine Anbindung des Plangebiets von der Gartenstraße über die Zufahrt des Heizkraftwerks wurde nicht weiterverfolgt, da diese Anbindung eine größere Flächenversiegelung verursacht und das städtische Flurstück 886 für ein Gleichrichterunterwerk der zukünftigen Straßenbahntrasse benötigt wird. Demzufolge steht dieses Flurstück für eine Erschließung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

## F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und im Rahmen der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung im B-Plan Am Königsweg in Potsdam, OT Fahrland, und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, einschließlich Umweltbericht, berücksichtigt.

## F.3 Abwägung städtebaulicher Belange

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ ist die von der Grundstückseigentümerin vorgestellte Machbarkeitsstudie zur Bebauung. Die Bebauungsstruktur und das Nutzungskonzept orientieren sich am Geschosswohnungsbau im Wohngebiet „Am Königsweg“. Städtebauliche Ziele sind die Ausbildung des Siedlungsrandes mit einer Durchwegung für die Öffentlichkeit und die Sicherung einer bestehenden Freifläche, die der wohnungsnahen Erholung dient. In direkter Nachbarschaft ist eine vergleichbare Bebauungsstruktur mit einer vergleichbaren baulichen Dichte bereits im Bestand vorhanden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets von etwa 1 ha und dem vorliegenden Bebauungskonzept für die Privatgrundstücke im Plangebiet, mit einem Flächenanteil von etwa 67 % der Geltungsbereichsfläche, erfolgte keine Betrachtung von städtebaulichen Planungsalternativen.

Die private Grundstückseigentümerin hat das Interesse bekundet, eine Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen zu errichten. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können unterschiedliche Nutzungskonzepte realisiert werden.

Während zum Zeitpunkt der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Juli/August 2020) vom zuständigen Aufgabenträger noch ein Bedarf an der Errichtung von Kindertagesstätten aufgezeigt wurde, wurde zum Zeitpunkt der Verhandlungen über den Entwurf des städtebaulichen Vertrags im März 2025 festgestellt, dass aktuell und auch prognostisch eine ausreichende Anzahl an Betreuungsplätzen zur Verfügung steht. Die aktuell nachlassenden Bedarfe an KITA-Plätzen bestätigen die Entscheidung des Plangebers, die im Ursprungs-B-Plan festgesetzte Gebietsgröße der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten auf das vorliegende Maß zu verkleinern, um Wohnungen zu entwickeln. An der städtebaulichen Zielplanung eines KITA-Standorts im Wohngebiet am Königsweg wird weiterhin festgehalten. Vorausschauend auf mögliche künftige Bedarfssteigerungen wird das

Erfordernis der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche weiterhin gesehen, die die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 120 Plätzen ermöglicht.

Auf Grundlage der fachlichen Anforderungen einer KITA dieser Größenordnung wurde die Größe der Gemeinbedarfsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) festgesetzt. Im Ergebnis ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes erforderlich.

Für die Gestaltung der Baukörper der besonderen Wohnform als auch der Kindertagesstätte wird eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden. Mit Blick auf die Nachhaltigkeit der Bebauung werden unterschiedliche Nutzungsarten in derselben Bautypologie umgesetzt werden können, um eine flexible und somit nachhaltige Nutzungsmöglichkeit desselben Gebäudes gewährleisten zu können. Der Bebauungsplan setzt daher großzügige Baufenster, die die Baukörper nicht beschränken, und eine abweichende Bauweise fest, so dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m oder einer satellitenförmigen Grundrissgestaltung errichtet werden können.

Städtebauliche Intention ist es, dass das oberste Geschoss im Dach oder als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Ein Staffelgeschoss ist ein Vollgeschoss das eine geringere Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse aufweist. Das Gebäude wirkt durch die zurückspringende und sich dadurch im Prinzip verjüngende Fassade nicht so klobig und es entsteht ein offener, lockerer Charakter der Bebauung. Die Bebauung wirkt trotz der guten baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks im Vergleich zur Bodenversiegelung zudem von der Straße aus weniger wuchtig.

Planungsziel der Stadt ist es, dass die Grundstücke entlang den Grundstücksgrenzen weitestgehend begrünt werden können, daher sind dort keine Stellplätze zulässig. Zudem dürfen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte keine Stellplätze angeordnet werden. Entsprechend wird mit der Planänderung die Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze planungsrechtlich gesteuert.

## **F.4 Abwägung der Umweltbelange**

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgte insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung. Im Ergebnis der Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen wurde festgestellt, dass mit der 15. Planänderung der bisher im Ursprungs-Bebauungsplan zulässige Versiegelungsanteil der Grundstücke nicht erhöht wird, so dass im Vergleich zum

bisherigen Baurecht keine zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen durch Versiegelung entstehen werden.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung von Dachflächen, fensterlosen Fassaden und Dächern unterirdischer baulicher Anlagen bestimmt. Darüber hinaus werden zur Minimierung von Bodeneingriffen Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Bodenbelägen getroffen. Die erhöhten Aufwendungen für Planung und Realisierung eines Bauvorhabens und die mit Festsetzung der Planänderung verbundene Beschränkung der Baufreiheit der Eigentümerin wird als zumutbar erachtet. Den privaten Belangen wird gegenüber der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Artenvielfalt und der Notwendigkeit einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels ein geringeres Gewicht beigemessen.

Die angestrebte planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Freifläche, die bereits für Erholungszwecke genutzt wird, kann dazu beitragen, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung und zur Regenentwässerung wurde bestätigt, dass mit Festsetzung der Bebauungsplanänderung gewährleistet ist, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort gefahrlos zurückgehalten und zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden kann. Auch die vollständige Rückhaltung und Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschläge trägt dazu bei, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Den Anforderungen des Brandenburgischen Wassergesetzes, wonach nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden soll (§ 54 Abs. 4 BbgWG), kann entsprochen werden. Ggf. sind vorhandene schadstoffbelastete Böden im Bereich flächenhafter Versickerungsanlagen gegen unbelasteten, versickerungsfähigen Boden auszutauschen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasseranreicherung und der Grundwasserqualität durch die Planung sind dann nicht zu befürchten. Der Mehraufwand für Maßnahmen zur grundstücksbezogenen Entwässerung (Speicherung auf Dachflächen, Versickerung über Mulden- oder Rigolen) werden als zumutbar erachtet. Der Sicherung der Grundwasseranreicherung und der Grundwasserqualität wird der Vorrang vor privaten Belangen eingeräumt.

Auch für alle weiteren Auswirkungen der Planung sind geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen möglich, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten sind.

### Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um zu verhindern, dass bei Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird, ist die Beachtung einer Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln sowie der Herstellung eines bauzeitlichen Reptilien- und Amphibienschutzzaunes erforderlich. Die fachgerechte Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Im städtebaulichen Vertrag wurde eine Verpflichtung zur Umsetzung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen aufgenommen.

### Lärmschutzmaßnahmen

Zur Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld und innerhalb des Änderungsbereichs sowie zur Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für bestehende und geplante schutzbedürftige Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Grundlage der Beurteilung ist die DIN 18005-1). Da im allgemeinen Wohngebiet auch besondere Wohnformen, z. B. Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen, zulässig sind, die als gewerbliche Nutzung eingeordnet werden können, wurden die erforderlichen Stellplätze für die besonderen Wohnformen und für die Kindertagesstätte im Schallgutachten vorsorglich als genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) betrachtet (Grundlage der Beurteilung ist die TA-Lärm).

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete trotz des zusätzlichen Verkehrs auf der Planstraße an den nächstgelegenen Fassaden der bestehenden Wohngebäude aufgrund der geringen Lärmvorbelastung eingehalten und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Durch die Nutzung der Stellplätze entstehen an den Bestandsgebäuden auch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Im Bereich der geplanten Gebäude ergaben die Berechnungen für den Gesamtverkehrslärm der umliegenden Bestandsstraßen und der Planstraße ebenfalls keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1.

Durch die Nutzung der Stellplätze kann es allerdings im Fall einer gewerblichen Nutzung der geplanten Gebäude oder wenn die Gebäude nah an die Stellplätze herangebaut werden zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den zulässigen Gebäuden im Geltungsbereich kommen. In diesem Fall wären Minderungsmaßnahmen (aktive Maßnahmen an der Schallquelle, z. B. Abschirmung der Stellplätze) oder passive Maßnahmen am Gebäude (z. B. durch eine geeignete Grundrissgestaltung) möglich. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechend konkretisierte Minderungsmaßnahmen zu erbringen.

#### Schutz vor Strahlung benachbarter Funkanlagen

Auf dem Gelände des Heizwerks (Gartenstraße 1a) ist eine ortsfeste Funkanlage für mobile Kommunikation installiert. Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte reicht nicht in den Sicherheitsabstand einer oder beider Funksendeanlagen hinein, eine Gesundheitsgefährdung besteht demzufolge nicht.

#### Lichtemissionen

Durch Lichtemissionen sind Störungen oder erhebliche Belästigungen von Anwohnern möglich. Schädliche Umweltauswirkungen durch Lichtemissionen können durch die Beachtung der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 vermieden werden. Hier werden u. a. folgende Maßnahmen zur Minderung von Störwirkungen aufgeführt:

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen;
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen für das Schutzgut Tiere, die auch den Menschen zugutekommen werden.

#### Nachhaltiges Bauen

Die Vorhabenträgerin hat ein Bekenntnis zum nachhaltigen Bauen abgegeben und damit zur umfassenden Betrachtung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen Qualitäten sowie technischen Aspekten und Prozessen. Bei der Realisierung wird sie den Leitfaden Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwenden und die Stadt (Koordinierungsstelle Klimaschutz) in die Umsetzungsplanung einbeziehen und die geplanten Maßnahmen zum nachhaltigen Bauen vorstellen.

#### Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen

Die Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Artenschutzmaßnahmen [siehe C.2.3] sowie eine Vereinbarung zum nachhaltigen Bauen wird durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert [siehe G]. Das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele wird durch die Stadt Potsdam überwacht.

## **F.5 Abwägung der Klimabelange**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat am 14.08.2019 den Klimanotstand als Resolution beschlossen (19/SVV/0543). Darin wird u.a. auf die Dringlichkeit des Klimaschutzes hingewiesen und dieser als Aufgabe höchster Priorität definiert. Als Konsequenz aus diesem Beschluss wurde im Änderungsverfahren die Berücksichtigung entsprechender Vorsorgemaßnahmen geprüft.

Auswirkungen auf den Luftaustausch und auf das lokale Kleinklima sind durch die Änderung des Bebauungsplans Am Königsweg nicht zu erwarten.

Reglementierende Festsetzungen zur Energieeinsparung und -erzeugung werden nicht getroffen, im Geltungsbereich der Planänderung bleiben alle Wege der Energieeinsparung und der Verwendung erneuerbarer Energien zulässig. In Abhängigkeit der Stellung der Baukörper kann es sinnvoll sein, dass unterschiedliche erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Bei der Planung ist auch zu berücksichtigen, dass die benachbarte Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches keiner erheblichen Belästigungen (z.B. Blendung oder Spiegeleffekte) ausgesetzt wird. In der Genehmigungsplanung kann im Einzelfall sogar eine Versagung bestimmter Maßnahmen erforderlich werden (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Es wurde jedoch eine Regelung aufgenommen, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung 4). Zudem wurden planergänzend im städtebaulichen Vertrag Verpflichtungen zur Energieeinsparung (KfW-Effizienzhausstandard) aufgenommen. Von einer Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien wurde abgesehen, da die Vorhabenträgerin bereits einen Rahmenvertrag mit der EWP zur Versorgung mit Fernwärme und Strom, gewonnen aus der Fernwärmeerzeugung, abgeschlossen hat

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird mit umfangreichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen [siehe B.4.2].

Zudem wurden planergänzend im städtebaulichen Vertrag Verpflichtungen für die Verbesserung der thermischen Situation (insbesondere nachts) und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (insbesondere tagsüber) aufgenommen [siehe G].

## **F.6 Abwägung der sozialen Belange**

Die aktuell nachlassenden Bedarfe an KITA-Plätzen bestätigen die Entscheidung des Plangebers, die im Ursprungs-B-Plan festgesetzte Gebietsgröße der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten auf das vorliegende Maß zu verkleinern, um Wohnungen zu entwickeln. An der städtebaulichen Zielplanung eines KITA-Standorts im Wohngebiet am Königsweg wird

weiterhin festgehalten. Vorausschauend auf mögliche künftige Bedarfssteigerungen wird das Erfordernis der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche weiterhin gesehen, die die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 120 Plätzen ermöglicht. Zudem ist am Standort der Bedarf an einer Wohnanlage für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen bekannt, ohne dass ein bestimmtes Nutzungskonzept, d. h. klassische Pflegeeinrichtung, betreute Wohngruppen oder Wohnen mit Service, vorgegeben werden soll. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit Modifizierung zulässiger Nutzungsarten schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur angemessenen Berücksichtigung der sozialen Belange.

Die im Geltungsbereich bereits im Bestand zu Erholungszwecken genutzte Freifläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" planungsrechtlich gesichert, damit diese weiterhin der wohnungsnahen Erholung und der Freizeitnutzung dienen kann.

Im Rahmen der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) wurde geprüft, in welchem Umfang die Planungsbegünstigte durch städtebaulichen Vertrag an der Herstellung der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in

Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen sowie an der Herstellung von Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu beteiligen ist. Im Ergebnis der Angemessenheitsprüfung (gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell) wurde festgestellt, dass nach Anrechnung der planungsbedingten Kosten die Grenze der Angemessenheit bereits erreicht wird und somit eine Kostenbeteiligung nicht angemessen ist. Dennoch wird an der baulichen Entwicklung der Fläche festgehalten, damit das Angebot an dringend benötigtem Wohnraum in Potsdam insgesamt erhöht wird. Der Planbegünstigte erkennt die Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau gemäß der am 04.03.2020 in Kraft getretenen „Richtlinie zur sozialen Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ und deren Anwendbarkeit auf diesen Bebauungsplan an und hat am 13.05.2024 eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet. Diese Vereinbarung wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag [siehe D.3.1.2].

## **F.7 Abwägung ökonomischer Belange**

Die Eigentümerin der Privatgrundstücke im Plangebiet und Vorhabenträgerin hat die Realisierbarkeit einer klassischen Pflegeeinrichtung und einer Kindertagesstätte geprüft und als wirtschaftlich umsetzbar bewertet. Durch das Investitionsinteresse der

Grundstückseigentümerin ist eine zügige Umsetzung der kommunalen Planungsziele gewährleistet.

Die Regelungen im Bebauungsplan und planergänzend im städtebaulichen Vertrag führen zu einem erhöhten Aufwand bei der Vorhabenplanung, der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen. Den Umweltbelangen sowie den Belangen des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird in der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als den ökonomischen Belangen der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin.

Die Maßnahmenverpflichtungen sind dem betroffenen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen zumutbar sind und mit einem wirtschaftlich und zeitlich zu vertretendem Aufwand umgesetzt werden können.

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Entwicklung der Grundstücke wird durch die Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

## **F.8 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des Plangebiets ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Gartenstraße gesichert, über die ebenfalls die äußere verkehrliche Erschließung gewährleistet ist. Die Trassenführung der technischen Infrastruktur kann im Plangebiet grundsätzlich auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgen. Zum Zeitpunkt der konkreten Ausführungsplanung wird eine Abstimmung zu den Anschlussbedarfen und der Leitungsführung vorgenommen werden.

Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation ist der Zugriff auf eine private Grundstücksteilfläche zur Einbeziehung in die Verkehrsfläche ausgeschlossen. Daraufhin wurde eine Machbarkeitsuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes durch Merkel Ingenieur Consult im Auftrag des Investors und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet. Im Ergebnis dieser Untersuchung erfolgt eine Einengung des Straßenverlaufs im Plangebiet im Bereich des Flurstücks 317 auf eine Breite von 6,5m. Dieser Erschließungsvorschlag erhielt die Zustimmung des kommunalen Fachbereichs Mobilität und Infrastruktur der Landeshauptstadt Potsdam.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (ab Wendestelle bis zur Straße Hasensteg) wird planungsrechtlich jedweder Durchgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen ausgeschlossen. Dies trägt insgesamt zur Verkehrsberuhigung im Wohngebiet Am Königsweg bei.

Nach Angaben der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) befinden sich im Plangebiet Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie, die im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen verlaufen. Aufgrund der nur relativen Lagegenauigkeit des von der EWP zur Verfügung gestellten analogen Leitungsplanes wird empfohlen, im Bereich der geplanten Stellplatzfläche, die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, den exakten Leitungsverlauf im Zuge der konkreten Baumaßnahme zu prüfen. Ggf. wird hier eine Umverlegung der Leitung erforderlich, was mit höheren Baukosten und einer Verzögerung im Bauablaufplan verbunden sein kann.

Im Plangebiet befinden sich zudem Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Den Leitungsplänen des Trägers ist zu entnehmen, dass diese in der Leitungstrasse parallel zu den Wasser-, Abwasser- und Elektroenergieanlagen der EWP verlaufen. Durch die Lage in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen kann auch hier davon ausgegangen werden, dass eine Sicherung des Leitungsbestandes gewährleistet werden kann.

Die Prüfung der Erschließung durch Merkel Ingenieur Consult hat bestätigt, dass der an der Gartenstraße bestehende Infrastrukturkanal mit der geplanten Straße gequert werden kann.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes verlaufen Gräben, die der Entwässerung dienen.

Der nördlich in einem Abstand von ca. 3 m zur Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben und der südlich an der Gartenstraße anliegende Graben sind Teil einer Anlage zur Abführung von Niederschlagswasser. Die Unterhaltung obliegt der Landeshauptstadt Potsdam. Die Belange der Grabenunterhaltung werden durch die Planung nicht berührt.

Der Abstand der Geltungsbereichsgrenze von über 5 m zum Upstallgraben, westlich des Plangebiets, und dem dort verlaufenden Gewässerrandstreifen lässt erwarten, dass die Belange der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen durch die Planung nicht berührt werden.

Zum Nachweis der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die belegt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.

## **G Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung der Planung wurde am 06.06.2025 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem betroffenen Grundstückseigentümer abgestimmt.

Vertragsgegenstand sind unter anderem die im Folgenden angeführten Themen.

- Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen:  
Übertragung der vom Vorhabenträger hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach erfolgreicher Abnahme an die Landeshauptstadt Potsdam,
- Erschließung:  
Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Stadt bezüglich der Anbindung und Erschließung des Plangebiets mit Verkehrsanlagen und öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen sowie zur Herstellung dieser Anlagen, dies schließt auch die erforderlichen Umbaumaßnahmen auf der Gartenstraße (Anpassung Mittelinsel) mit ein);  
Verpflichtung zum Abschluss notwendiger gesonderter Verträge mit den Medienträgern,
- Sozialgerechte Bodennutzung:  
Regelungen zum Mindestanteil an Mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau auf Grundlage der im Bebauungsplan neu festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von ca. 4.640 m<sup>2</sup>, entsprechend den Regelungen der von der Stadtverordnetenversammlung am 25.01.2017 beschlossenen Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung (Potsdamer Baulandmodell), DS 16/SVV/0851; gemäß Kapitel 4.4 Potsdamer Baulandmodell und mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird im Vorhaben eine abweichende Priorisierung vorgenommen, d. h. mit Schaffung von 30% Bindungen im mietpreisgedämpften Segment entfällt die Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der Herstellung von Platzbedarfen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Krippe, Kita, Hort, Grundschule),
- Bauantragsverpflichtung:  
Verpflichtung zur Einreichung des Bauantrags für die Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten der 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“,
- Maßnahmen für den Naturschutz  
vorbereitend und während der Baumaßnahmen: ökologische Baubegleitung, zeitliche Beschränkung zur Durchführung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung, Aufbau

eines Schutzzaunes für Amphibien und Reptilien entlang des Ostgrenze des Plangebiets;

betriebsbedingt: Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtemissionen);

- Maßnahmen zur Gestaltung

Verpflichtung zur Gestaltung der Außenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl bei baugenehmigungspflichtiger als auch bei baugenehmigungsfreier Errichtung und Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen,

- Maßnahmen für den Klimaschutz

Über die getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung von Gebäuden hinaus wird gefordert, dass 25% der Fläche für Dachbegrünung als Biodiversitätsdach anzulegen und einfach intensiv zu begrünen ist, Ausnahmen von der Verpflichtung zur Anlage eines Biodiversitätsdachs können gemacht werden, soweit technische Hürden oder Funktionsbeschränkungen entgegenstehen;

Verpflichtung zur Einhaltung von Mindeststandards der Energieeffizienz von Wohngebäuden;

Verpflichtung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Verschattung der Freiflächen im Plangebiet, ausgenommen den öffentlichen Verkehrsflächen, durch Baumpflanzungen und Verschattungselemente wie z. B. Sonnensegel);

Berücksichtigung der Planungshinweise der Stadtklimakarte und regelmäßige Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt (Koordinierungsstelle Klimaschutz) zur Umsetzung der genannten Maßnahmen,

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur vorhabenbezogenen Informationspflicht gegenüber der Stadt (zum jeweiligen Stand der Durchführung baulicher und umweltbezogener Maßnahmen und auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zur Durchführung des Gesamtvorhabens)
- Vertragssicherungen (einschließlich Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung)
- Kostentragung und Verpflichtungen möglicher Rechtsnachfolge.

## H      Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]) zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9]).

## I      Anlagen

- Anlage 1**      Textliche Festsetzungen, Hinweise sowie Pflanzlisten
- Anlage 2**      TOPOS: Biotoptypenplan, Begehung am 17.10.2024. Berlin, 18.10.2024
- Anlage 3**      Büro für Umweltplanungen: Faunistisches Gutachten und  
Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum B-Plan „Am Königsweg“ (OT Fahrland), 15.  
Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall, der Stadt Potsdam.  
Paulinenaue, März 2021
- Anlage 4**      Maul + Partner: Baugrundgutachten und orientierender Deklarationsbericht.  
Potsdam, September/Okttober 2019
- Anlage 5**      Merkel Ingenieur Consult: Machbarkeitsstudie verkehrliche Erschließung und  
Regenwasser im B.-Plan - Am Königsweg in Potsdam – OT Fahrland.  
Potsdam, 29.11.2021, ergänzt 25.01.2023. 9 Anlagen Thema Regenwasser  
und 1 Anhang Thema verkehrliche Erschließung.
- Anlage 6**      Akustiklabor Berlin: Bebauungsplan F 01 "Am Königsweg", 15. Änderung in  
der Stadt Potsdam, Ortsteil Fahrland - Schalltechnische Untersuchung. Berlin,  
Juni 2020, mit ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen 11/2020 und  
12/2021

## **Anlage 1 Textliche Festsetzungen, Hinweise sowie Pflanzlisten**

### **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

#### Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

2. Die für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
3. Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss) oder wenn dieses im Dachraum untergebracht ist und höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m erreicht.
4. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m<sup>2</sup> / insgesamt nicht mehr als 10% der Grundfläche zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne diese Beschränkungen zulässig.

#### Bauweise

5. Im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es besteht keine Beschränkung für die Länge der Gebäude.

#### Flächen für oberirdische Stellplätze

6. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Kraftfahrzeugen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

#### Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7. Im Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm sowie 4 Sträucher, Höhe 80 - 100 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
11. Mindestens 65 % der Dachflächen von Gebäuden und 100 % der Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind extensiv mit Kräutern und Gräsern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 Zentimeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
12. Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

#### Aufhebung bestehender Festsetzungen

13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

#### Hinweise

##### 1. Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und / oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

##### 2. Bodenfunde

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### 3. Erdaushubverwertung

Humoser Oberboden ist zu erhalten und soll nach Möglichkeit vor Ort verbleiben und für die Herstellung von Grünflächen verwendet werden (§ 202 BauGB). Die Lagerung von Oberboden bis zur Wiederverwendung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

### 4. Pflanzlisten

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8-12 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzenlisten empfohlen.

## **Pflanzlisten als Empfehlung zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 12**

Empfohlen wird die Pflanzung hitze- und trockenheitsresistente Baumarten. Eine Übersicht diesbezüglich gibt die Empfehlungsliste Klimagehölze (Stand 05/2023) der Landeshauptstadt Potsdam. Die Liste liegt in der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtraum Nord, Hegelallee 6 – 10, zur Einsichtnahme vor. Standortbezogen werden darüber hinaus für die extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sowie für Gehölzstandorte mit Schichtenwasser die folgenden Pflanzenarten empfohlen:

### **Extensive Dachbegrünung**

#### Blütenstauden / Kräuter

Berg-Steinkraut - *Alyssum montanum*

Färber-Hundskamille - *Anthemis tinctoria*

Felsensteinkraut - *Aurinia saxatilis*

Gewöhnliche Grasnelke - *Armeria maritima*

Feld-Beifuß - *Artemisia campestris*

Rundblättrige Glockenblume - *Campanula rotundifolia*

Hornkraut - *Cerastium spec.*

Sand-Nelke - *Dianthus arenarius*

Kartäuser-Nelke - *Dianthus carthusianorum*

Heide-Nelke - *Dianthus deltoides*

Frühlings-Hungerblümchen - *Draba verna*

Gewöhnlicher Natternkopf - *Echium vulgare*

Gewöhnlicher Reiherschnabel - *Erodium cicutarium*  
Sand-Strohblume - *Helichrysum arenarium*  
Berg-Jasione - *Jasione montana*  
Sprossendes Nelkenköpfchen - *Petrorhagia prolifera*  
Fingerkraut - *Potentilla* in Sorten  
Kleiner Sauer-Ampfer - *Rumex acetosella*  
Mauerpfeffer u. a. - *Sedum* in Sorten  
Arznei-Thymian - *Thymus pulegioides*  
Sand-Thymian - *Thymus serpyllum*  
Liegender Ehrenpreis - *Veronica prostrata*

### Gräser

Gewöhnliches Silbergras - *Corynephorus canescens*  
Schaf-Schwingel - *Festuca ovina*  
Rot-Schwingel - *Festuca rubra*  
Raublättiger Schwingel - *Festuca brevipila*  
Platthalm-Rispengras - *Poa compressa*

## **Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung**

### Selbstklimmer

Gewöhnlicher Efeu - *Hedera helix*  
Wilder Wein – *Parthenocissus quinquefolia*

### Kletterpflanzen mit Rankhilfe

Gewöhnliche Waldrebe - *Clematis vitalba*  
Gewöhnlicher Hopfen - *Humulus lupulus*  
Deutsches Geißblatt - *Lonicera periclymenum*  
Gewöhnliche Jungfernrebe - *Parthenocissus inserta*

## **Gehölze (geeignet für Standorte mit Schichtenwasser)**

### Bäume

Feldahorn – *Acer campestre*  
Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*  
Schwarzerle - *Alnus glutinosa*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior*

Traubenkirsche - *Prunus padus*

Stieleiche - *Quercus robur*

Silberweide - *Salix alba*

Gemeine Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Winterlinde - *Tilia cordata*

### Sträucher

Blutroter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Haselnuss - *Corylus avellana*

Schwarze Johannisbeere - *Ribes nigrum*

Ohrweide - *Salix aurita*

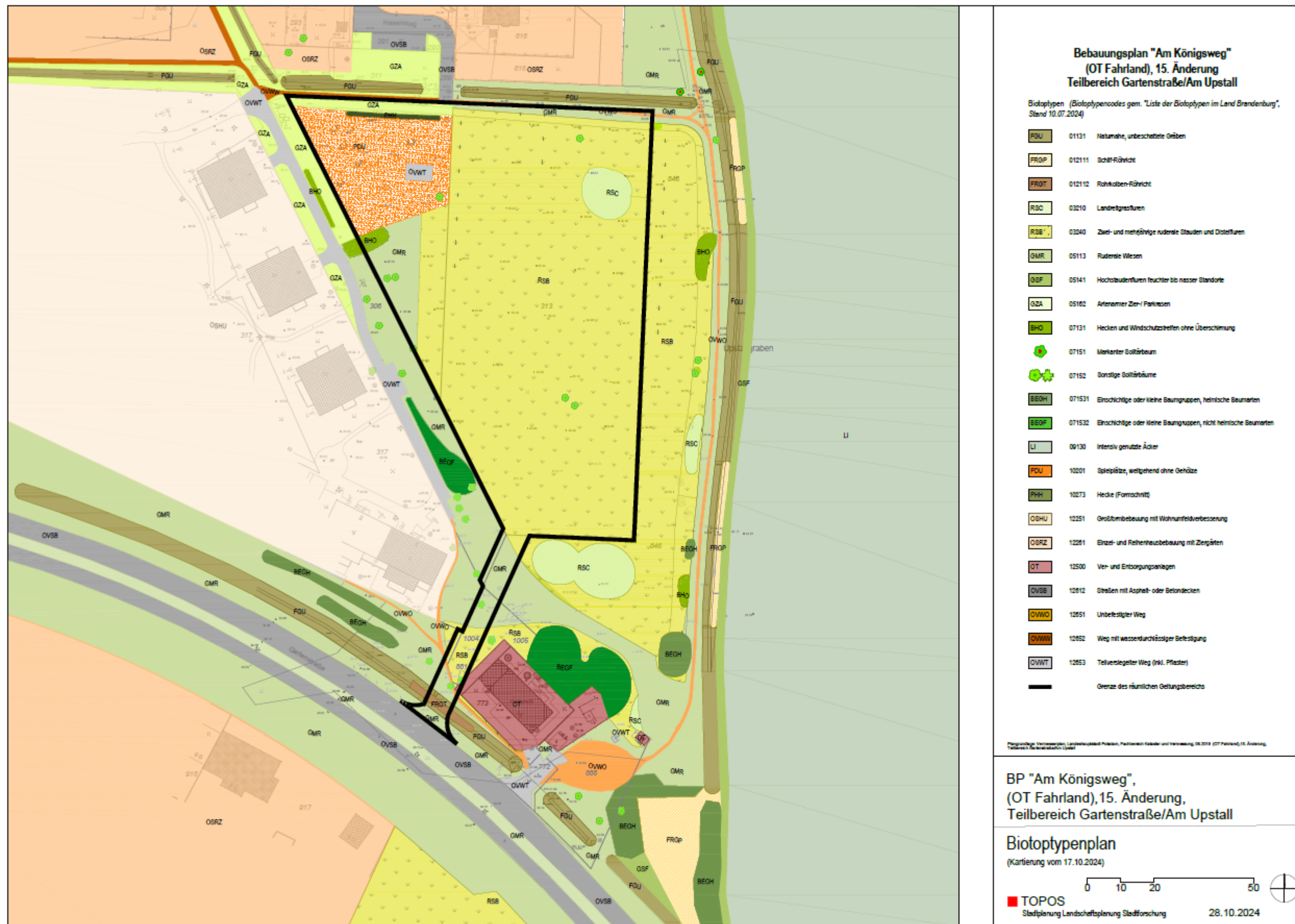
Salweide - *Salix caprea*

Purpurweide - *Salix purpurea*

Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*

## Anlage 2 TOPOS: Biotoptypenplan, Begehung am 17.10.2024. Berlin, 18.10.2024, ohne Maßstab

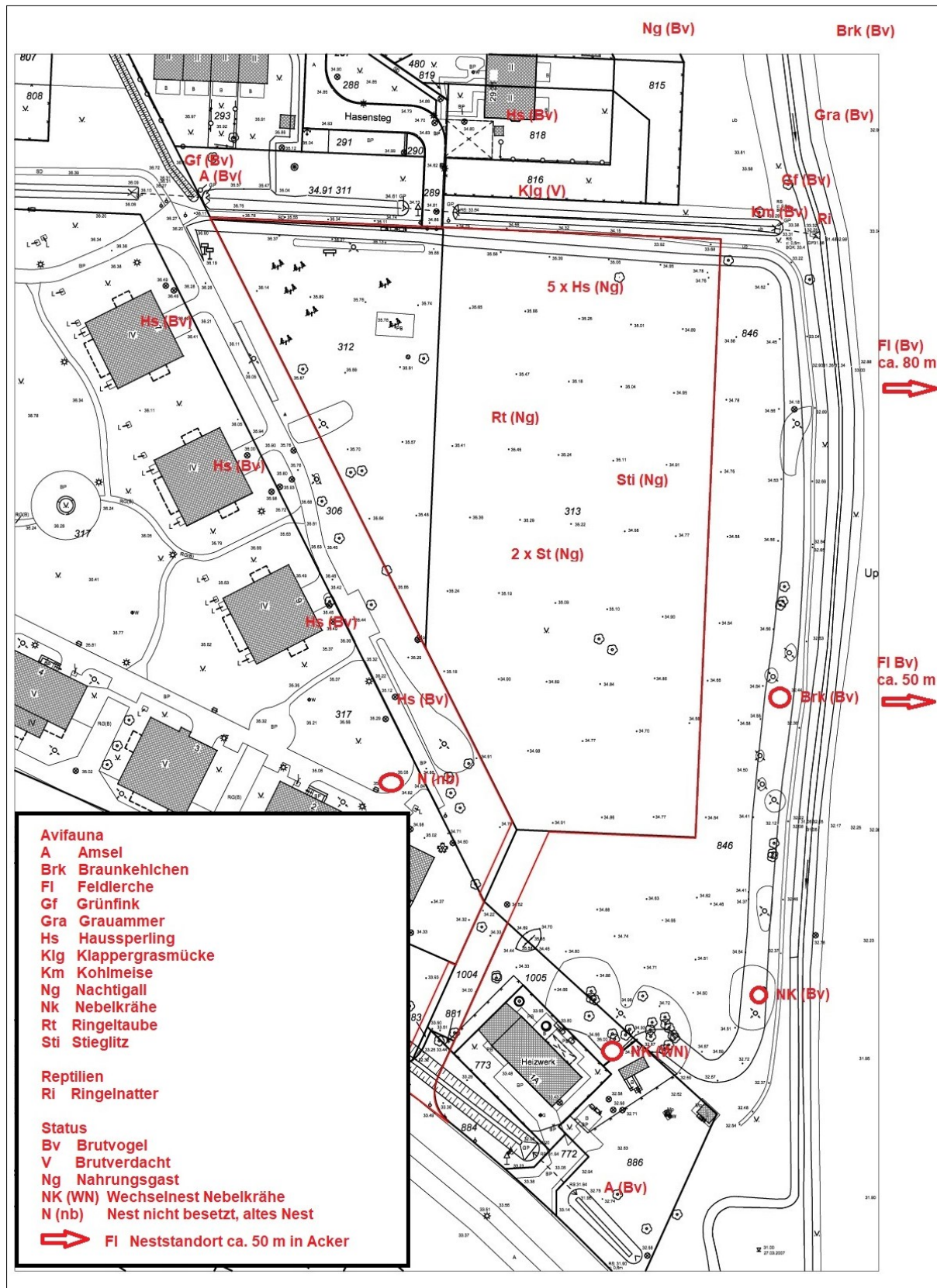




**Anlage 3** Büro für Umweltplanungen: Faunistisches Gutachten und Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum B-Plan „Am Königsweg“ (OT Fahrland), 15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße/Am Upstall, der Stadt Potsdam. Paulinenaue, März 2021

(Hinweis: insgesamt 39 Seiten, davon als Anlagen 10 Seiten Fotodokumentation (Kap. 6.1) sowie als Kartenteil (Kap. 6.2) eine DIN A3 Seite)

Kartenteil (Kap. 6.2) - Kartierung des Ergebnisses der artenschutzfachlichen Begehung, Büro für Umweltplanungen, Stand 03.06.2020. Hier nicht maßstäblich wiedergegeben.



**Anlage 4** Maul + Partner: Baugrundgutachten und orientierender Deklarationsbericht.  
Potsdam, September/Okttober 2019

Maul + Partner: Geotechnischer Bericht. Potsdam, 30.09.2019  
(Hinweis: insgesamt 55 Seiten, davon 17 Seiten Anhang)

Maul + Partner: Orientierender Deklarationsbericht gemäß LAGA, BBodSchV.  
Potsdam, 01.10.2019

(Hinweis: insgesamt 42 Seiten, davon 19 Seiten Anhang)

**Anlage 5** Merkel Ingenieur Consult: Machbarkeitsstudie verkehrliche Erschließung und Regenwasser im B.-Plan -Am Königsweg in Potsdam – OT Fahrland. Potsdam, 29.11.2021, ergänzt 25.01.2023

(Hinweis: insgesamt 12 Seiten, davon 12 Seiten Erläuterungsbericht, 9 Anlagen (19 Seiten) Thema Regenwasser) und 1 Anhang (1 Seite) Thema verkehrliche Erschließung

**Anlage 6** Akustiklabor Berlin: Bebauungsplan F 01 "Am Königsweg", 15. Änderung in der Stadt Potsdam, Ortsteil Fahrland - Schalltechnische Untersuchung. Berlin, Juni 2020

(Hinweis: insgesamt 37 Seiten, kein Anhang)

Akustiklabor Berlin: Gutachterliche Erläuterungen zur Methodik der  
schalltechnischen Untersuchung – nutzungsbezogene Beurteilung der zulässigen  
Stellplatzanlage im WA. Berlin, E-Mail vom 13.11.2020

(Hinweis: insgesamt 3 Seiten, kein Anhang)

Akustiklabor Berlin: Gutachterliche Erläuterungen zu den Auswirkungen der Änderung der Baugrenzen im aktuellen Bebauungsplanentwurf. Berlin, E-Mail vom 07.12.2021

(Hinweis: insgesamt 1 Seite, kein Anhang)