

Bebauungsplan „Am Königsweg“

15. Änderung, Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall

der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass für die 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ ist die Absicht der Grundstückseigentümerin auf der bislang planungsrechtlich gesicherten 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, wurde zur Entlastung der Wohngebiete von Durchgangsverkehr ebenfalls geändert. 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.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte und von Wohnraum für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen, zur Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ sowie für eine geänderte verkehrlichen Anbindung zu schaffen. Diesem Ziel wird durch das Verfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ Rechnung getragen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltbelange ermittelt und im Umweltbericht als einem selbstständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind alle Schutzgüter gemäß § 1 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.

Mit der 15. Planänderung wird der 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 Amphibien-schutzzaunes 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 städtebaulichen Entwicklungsziele wird durch die Landeshauptstadt Potsdam überwacht.

Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung wird sicherzustellen werden, 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 sollen daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten, um frühzeitig alle relevanten Belange ermitteln und in die Planung einstellen zu können.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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.

Es waren keine Modifizierung der Planung und Änderungen der Planzeichnung aufgrund der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Der Begründungsentwurf wurde fortgeschrieben und sowohl die planerischen Entscheidungen zur zulässigen Nutzungsart als auch zur Erschließung einschließlich des Stellplatzbedarfes näher erläutert.

Den Anregungen folgend wurde im städtebaulichen Vertrag zwischen der Planbegünstigten und der Landeshauptstadt Potsdam eine Regelung zur Mietpreis- und Belegungsbindung 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.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.07.2020 bis 06.08.2020 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.

Es waren keine Modifizierung der Planung und Änderungen der Planzeichnung aufgrund der Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 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,
- Präzisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung,
- Hinweis auf bestehende Funksendeanlagen,
- Hinweise zur Regenwasserversickerung,
- grünordnerische Festsetzungen,
- Hinweise auf den nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben,
- weiterführende Hinweise zu Belangen des Bodendenkmalschutzes,
- Hinweis zur Munitionsbelastung (derzeit kein Verdacht),
- Hinweis auf vorhandene technische Infrastruktur,
- Übernahme aktueller Verfahrenstand des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0.

Der Entwurf des Umweltberichtes wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung insbesondere zu folgenden Themen fortgeschrieben

- naturschutzfachliche Belange,
- Hinweis auf bestehende Funksendeanlagen,
- Hinweise zur Regenwasserversickerung.

3.2 Formelle Beteiligung

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung erarbeitet, unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Verfahrensbeteiligung sowie der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten

und der Umweltprüfung. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung / Offenlage)

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. 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.

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.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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.

Eine Modifizierung der Planung und Änderungen der Planzeichnung aufgrund der Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung waren nicht erforderlich.

In der Planzeichnung wurde der Hinweis 3 – Erdaushubverwertung neu gefasst.

Die Begründung wurde insbesondere zu folgenden Themen fortgeschrieben

- Regionalplanung - Übernahme aktueller Verfahrenstand des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0,
- Altlasten / Kampfmittel, Umgang mit Alttablagerungen - Korrekte Bezeichnung des Gesetzes angegeben: Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbf-BodG),
- Erdaushubverwertung - aufgrund der Änderung des Hinweises 3 auf der Planzeichnung Textstelle neu gefasst und Bezug auf die Anforderungen des BauGB genommen,
- Fläche und Boden - ungeeignete Methode der Rasterfeldbeprobung gestrichen, es verbleibt allein der Hinweis auf die Beprobung von Haufwerken,
- Umsetzung der Grünfestsetzungen – Pflanzliste, ergänzender Hinweis auf die Empfehlungsliste Klimagehölze (Stand 05/2023) der Landeshauptstadt,

4. Alternativenprüfung

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 Ziele und Zwecke der Planung – in anderer Weise gleichwertig zu erreichen. Im Prozess der Bebauungsplanänderung ist deutlich geworden, welche Bedarfe für den Standort vorliegen und planungsrechtlich gesichert werden müssen.

Betrachtete Entwicklungsalternativen sind:

- a. vollständige Freihaltung von Bebauung,
- b. Entwicklung entsprechend dem geltenden Planungsrecht, d. h. dem Bebauungsplan „Am Königsweg“ mit den kommunalen Planungszielen aus dem Jahr 1992 und
- c. Entwicklung entsprechend des aktuellen städtebaulichen Entwicklungsbedarfs und den Interessen der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin.

Zu a.:

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.

Zu b.:

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.

Zu c.:

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.

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-Bebauungsplan festgesetzte Größe der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung '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.

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.

Den Interessen der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin folgend und vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird ein Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt und eine Verpflichtung zur Mietpreis- und Belegungsbindung vertraglich gesichert.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung wurde mit der 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Königsweg“ die Entwicklungsalternativen c. weiter verfolgt.

5. Abwägung

Die umweltrelevanten Anregungen sind im Planverfahren der planerischen Abwägung durch Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.06.2026 im Rahmen der Abwägung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit entschieden.

6. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.06.2026 den Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 25.06.2026 rechtswirksam.

Potsdam, den 24.06.2026


Laura Angelow
Leiterin des Bereichs Stadtraum Nord
(Siegel)

