



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 172
„Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“
Begründung**

Datum: 04.08.2025

Planungsstand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan nach § 30 BauGB

Impressum

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Stadtraum Mitte

Hegelallee 6 – 10

14467 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	8
Abkürzungsverzeichnis	8
A Planungsgegenstand	9
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	9
A.2 Beschreibung des Plangebiets	12
A.2.1 Räumliche Lage.....	12
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	13
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation.....	14
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	21
A.2.5 Erschließung.....	21
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 25	
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	25
A.3.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen	30
A.3.3 Landschaftsplanung	33
A.3.4 Überörtliche Fachplanungen	37
A.3.5 Flächennutzungsplan	38
A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte	39
A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne	44
A.3.8 Sonstige Planungen und Konzepte	48
A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	50
B Planinhalte und Planfestsetzungen	55
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	55
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	59
B.2.1 Planungsgeschichte	59
B.2.2 Planungsalternativen	59
B.2.3 Verkehrskonzept und Erschließung.....	60

B.2.4	Landschaftsplanerisches Konzept / Grünordnungsplan	60
B.3	Begründung der Festsetzungen	63
B.3.1	Art der baulichen Nutzung	63
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	75
B.3.3	Fläche für Nebenanlagen	78
B.3.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen,	79
B.3.5	Verkehrsflächen.....	80
B.3.6	Grünflächen	80
B.3.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt	82
B.3.8	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	85
B.3.9	Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)	85
B.3.10	Nachrichtliche Übernahmen	86
B.3.11	Hinweise (ohne Normcharakter).....	89
B.3.12	Kennzeichnungen.....	91
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	92
B.4.1	Städtische Konzepte.....	92
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	96
B.5	Flächenbilanz	100
C	Umweltbericht	102
C.1	Einleitung.....	102
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans..	102
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	107
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	116
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung.....	116
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	117
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario).....	117
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	135
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	149
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	154
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	155
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	156

C.3	Zusätzliche Angaben	158
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	158
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	158
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	160
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	162
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	165
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	165
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt	165
D.3	Soziale Auswirkungen	169
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	169
D.3.2	Sonstige soziale Auswirkungen	169
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	169
D.5	Finanzielle Auswirkungen	169
D.5.1	Verfahrenskosten	169
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	169
D.5.3	Grunderwerb	169
D.5.4	Planungsschaden	169
D.5.5	Bodenordnung	170
E	Verfahren	171
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	171
E.1.1	Aufstellungsbeschluss	171
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	171
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung	171
E.2.2	Förmliche Beteiligung	175
E.2.3	Erneute Beteiligung	179
E.3	Planungssichernde Maßnahmen	183
E.3.1	Veränderungssperre	183
E.3.2	Satzung über das Vorkaufsrecht	183
F	Abwägung – Konfliktbewältigung	184
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	184
F.2	Abwägung der betroffenen Belange	184
F.3	Abwägung städtebaulicher Belange	185
F.4	Abwägung Belange des Denkmalschutzes	185

F.5	Abwägung der Umweltbelange.....	186
F.6	Abwägung der Klimabelange.....	187
F.7	Abwägung der sozialen Belange	188
F.8	Abwägung ökonomischer Belange	188
F.9	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	188
F.10	Abwägung weiterer Belange.....	189
G	Rechtsgrundlagen	190
H	Anlagen	192

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets o.M.	12
Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets in der Potsdamer Kulturlandschaft, o. M	13
Abbildung 3: Lage des Plangebiets mit Villen o.M.	16
Abbildung 4 und Abbildung 5: Ehem. Villa Hagen und Nebenanlagen, Blickrichtung Nord ...	17
Abbildung 6 und Abbildung 7: Villa Mendelssohn-Bartholdy	17
Abbildung 8 und Abbildung 9: Villa Starck mit Garten, Zufahrt	17
Abbildung 10 und Abbildung 11: Im Bau befindliches Bootshaus mit im Uferbereich vorhandener Steganlage (Neubau 2006/07) und Spundwänden. Die Baustelle ist derzeit stillgelegt.	18
Abbildung 12 und Abbildung 13: Bootshaus im Juni 2021 (abgerüstet). Blick Richtung Norden bzw. Richtung Süden mit Villa Hagen im Hintergrund.....	18
Abbildung 14 und Abbildung 15: Blick von der Bertinistraße über die Grünfläche nördlich des Bootshauses Richtung Jungfernsee mit Bootshaus am rechten Bildrand, Blick Bertinistraße Richtung Norden (Villa Starck z.T. verdeckt links, Bootshaus rechts angeschnitten).....	18
Abbildung 16 und Abbildung 17: Bertinistraße Blickrichtung Süden (Villa Hagen im Hintergrund, Bootshaus links und Villa Starck rechts angeschnitten), bauliche Überreste Wasserwerk mit vorgelagertem Zaun, dieser wurde von der Landeshauptstadt Potsdam neu errichtet.	19
Abbildung 18 und Abbildung 19: Ehem. Verwaltungsgebäude Wasserwerk am Rande des Uferstreifens, ehem. Wachturm	19
Abbildung 20 und Abbildung 21: Uferwegeverbindung von der Bertinistraße Uferweg bis zur Villa Jacobs	19
Abbildung 22 und Abbildung 23: Wirtschaftsgebäude der Villa Jacobs vom Ufer aus und Bootsanlegestelle	20
Abbildung 24 und Abbildung 25: Villa Jacobs mit Parkanlage vom Uferweg und vom Bertiniweg aus betrachtet.....	20

Abbildung 26 und Abbildung 27: Bertinistraße, Wendestelle am Ende des Bertiniwegs	20
Abbildung 28: Bertinistraße, Blickrichtung Norden, Abbildung 29: Wendeanlage am südlichen Ende des Bertiniwegs, im Vordergrund die Bertinistraße (Stadt Land Brehm, Februar/Juni 2021).....	22
Abbildung 30: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming	29
Abbildung 31: Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 01.01.2025).....	31
Abbildung 32: Villa Jacobs mit Gartenanlage (Stadt Land Brehm April 2021)	32
Abbildung 33: Landschaftsplan LH Potsdam (https://www.potsdam.de/landschaftsplan-potsdam)	35
Abbildung 34: Auszug Zielkonzept Landschaftsplan Potsdam.....	36
Abbildung 35: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet rot umrandet).....	39
Abbildung 36: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstberges/Vogelweide“	44
Abbildung 37: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“	46
Abbildung 38: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“, 1. Ergänzung, Teilbereich Nordwestliche Kleingartenanlage Bertinistraße.....	46
Abbildung 39: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 146-1 „Nordwestseite Jungfernsee“	47
Abbildung 40: Übersicht über die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne ...	48
Abbildung 41: LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“	52
Abbildung 42: Trinkwasserschutzzone III Nedlitz	53
Abbildung 43: Die neu errichtete Villa Jacobs am Jungfernsee	56
Abbildung 44: Auszug Bauantrag (Concept Bau GmbH Stand 2004)	68
Abbildung 45 und 46: Darstellung der Zufahrten des Bootshauses und des Grundstücks der Villa Starck. Abb. 45 zeigt die Zufahrt zum Grundstück der Villa Starck mit Garagenanlage und dafür erfolgter Geländemodellierung.	68
Abbildung 47: Außenanlagenplan. Gut zu erkennen ist die Lage der Zufahrt gegenüber der Zufahrt zum Grundstück der Villa Starck sowie die Lage des Gebäudes zwischen den beiden Spundwandvorstreckungen.	70
Abbildung 48: Blick auf den Uferbereich des Jungfernsees zwischen der Meierei (linker Bildrand) und dem Verwaltungsgebäude des ehemaligen Wasserwerks (rechter Bildrand) von der Eremitage im Neuen Garten aus gesehen (Entfernung ca. 400 m)	71
Abbildung 49: Uferbereich zwischen der weitgehend von Vegetation verdeckten ehem. Villa Hagen links zur Grenze des ehemaligen Wasserwerks rechts, im Vordergrund die Baustelle des Bootshauses im Baugebiet SO 1 (von der Eremitage im Neuen Garten aus gesehen).	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zulässige Überschreitung GR in den Baufeldern	76
Tabelle 2	Flächenbilanz Nutzungsarten.....	100
Tabelle 3	Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten	101
Tabelle 4	Geplante Nutzungen und Flächengrößen	105
Tabelle 5	Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	107
Tabelle 6	Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	109
Tabelle 7	Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden	149
Tabelle 8	Maßnahmen zum Schutzgut Wasser	150
Tabelle 9	Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft.....	151
Tabelle 10	Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .	152
Tabelle 11	Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft.....	153
Tabelle 12	Maßnahmen zum Schutzgut Mensch.....	153
Tabelle 13	Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter	154

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO	<i>Baunutzungsverordnung</i>
BbgDSchG	<i>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz</i>
BNatSchG	<i>Bundesnaturschutzgesetz</i>
FNP	<i>Flächennutzungsplan</i>
GOP	<i>Grünordnungsplan</i>
GVBl.	<i>Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg</i>
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>
PlanZV	<i>Planzeichenverordnung</i>
ROG	<i>Raumordnungsgesetz</i>

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 wurde erstmals durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“ überplant. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 1991 gefasst, jedoch wurde das Verfahren zunächst nicht weitergeführt. Erst im Jahre 2005 wurde es wiederaufgenommen. Anlass war der seinerzeit erfolgte Verkauf der Ruine der Villa Jacobs. Mit dem Bebauungsplan sollte das nötige Baurecht zur Rekonstruktion des Gebäudes geschaffen werden. Darüber hinaus hatte der Bebauungsplan insbesondere das Ziel, die Garten- und Parkanlagen der Villa Jacobs neu zu strukturieren und langfristig in ihren historischen Zustand zurückzuführen.

Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die im Bebauungsplan zunächst fehlenden (ehemaligen) Gartenanlagen der Villa Jacobs bis zum Bertiniweg erweitert. Gleichzeitig konnte dadurch eine Lücke zwischen den Bebauungsplänen Nr. 60 „Bertinistraße“ und Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ geschlossen werden. Das Planungsgebiet umfasste nach der Erweiterung nunmehr das ehemalige Grundstück der Villa Jacobs und den Uferstreifen am Jungfernsee zwischen dem Bertiniweg bzw. der Bertinistraße und reicht im Süden bis zur Meierei am Neuen Garten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat den Bebauungsplan Nr. 10 am 07.06.2006 als Satzung beschlossen. Am 29.06.2006 wurde der Satzungsbeschluss bekanntgemacht und der Bebauungsplan Nr. 10 damit rechtswirksam.

Das Plangebiet besteht aus zwei unterschiedlich zu betrachtenden Teilen. Das sind zum einen der Uferstreifen zum Jungfernsee und zum anderen das Gelände der Villa Jacobs. Ziele des Bebauungsplans Nr. 10 waren insbesondere die Rekonstruktion und Sicherung erhaltenswerter, überwiegend denkmalgeschützter Gebäude und Parkanlagen sowie die Sicherung eines durchgehenden Panorama- und Uferwegs am Jungfernsee zwischen der Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Der Uferstreifen zwischen Jungfernsee und Bertinistraße soll im Sinne der Lennéschen Landschaftsverschönerung gestaltet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 dient insgesamt der Sicherstellung und Weiterentwicklung der landschaftlichen Gestaltqualitäten des Uferbereichs zwischen Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Die landschaftsprägenden Elemente entfalten in diesem Bereich nicht nur eine Binnenwirkung, sondern sind insbesondere wegen ihrer Fernwirkung bedeutsam. Es bestehen zahlreiche Blickbeziehungen von Aussichtspunkten der Potsdamer Park- und Kulturlandschaft auf das Plangebiet.

Diese Blickbeziehungen sind auf die persönliche Einflussnahme König Friedrich-Wilhelms des IV. zurückzuführen. So wird das Planungsgebiet von den Sichtbeziehungen aus dem Königswald/ Schwarzer Berg in Sacrow und aus dem Park Sacrow auf den Pfingstberg als Panorama überstrichen (wobei der Schwarze Berg aufgrund des dortigen Gehölzbestands jedenfalls heute nicht wahrnehmbar ist und es von dort aus auch keine Fernsicht gibt). Weiterhin tangieren Sichtbeziehungen aus den Veduten von Schloss Babelsberg, von der Großen Neugierde und vom Casino (beide im Park Klein Gliencke auf Berliner Gebiet gelegen) zum Kirchberg in Fahrland und zur Villa Jacobs und ihrem Garten das Plangebiet. Gleiches gilt für den Ausblick vom hohen Ufer und der Teufelsbrücke im Park Klein-Gliencke

zur Villa Jacobs. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sollen diese Sichtbeziehungen zur Villa Jacobs und ihrem Garten wiederhergestellt werden. Die Erlebbarkeit der Landschaft am Jungfernsee vom Wasser aus ist hier von besonderer Bedeutung¹.

Im Rahmen eines Rechtsstreits um die Errichtung eines Bootshauses im Plangebiet (Grundstück Bertinistraße 20-22) hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“ aller Voraussicht nach materiell fehlerhaft ist (Beschluss vom 27.10.2020 (OVG 2 S 23/20) 2020). Grund hierfür ist, dass die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine Grundlage haben. Sie verstoßen gegen § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wonach bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen ist. Fehlt es hieran, sind die gesamten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung unwirksam (Verweis auf Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Dezember 1995 – 4 NB 36.95 und auf das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 15. November 2012 – OVG 10 A 10.09). In der Begründung des Beschlusses führt das OVG hierzu aus:

„[...] Bei der danach voraussichtlich gegebenen Verletzung von § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um einen Verstoß gegen materielles Recht, der nicht von den Regelungen der §§ 214, 215 BauGB erfasst ist und auf Dauer beachtlich bleibt. Er führt zur Unwirksamkeit aller im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dies wiederum hat die Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans zur Folge, weil die mit der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse mittelbar verbundene Frage nach der Höhe der einzelnen Gebäude wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des Plangebers war. Dieses war nämlich von dem Bestreben durchdrungen, aus denkmalrechtlichen Gründen Sichtachsen zu erhalten, die durch hohe Bauten zerstört werden könnten [...]“

(Auszug Beschluss OVG Berlin-Brandenburg vom 27.10.2020)

Vor diesem Hintergrund hält es die Landeshauptstadt Potsdam für geboten, diesen vom OVG Berlin-Brandenburg festgestellten Mangel zu korrigieren und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten. Zwar wurde ein großer Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“ zwischenzeitlich umgesetzt. Dessen ungeachtet besteht jedoch weiterhin das Erfordernis sicherzustellen, dass die mit diesem Bebauungsplan vorgenommene Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf Dauer gewährleistet bleibt. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 172 neu aufgestellt werden und den Bebauungsplan Nr. 10 ersetzen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist – abgesehen von geringfügigen Korrekturen aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurstücksgrenzen – mit dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 10 identisch. Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 172 entsprechen denjenigen des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“.

¹ Vgl. Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“, Begründung, 2006

Die gesetzlichen Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungferensee“ gemäß § 1 Abs. 3 und 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB liegen damit vor. Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung ist gemäß § 2a Abs. 2 BauGB gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Abschnitt C).

Am 15. Juni 2023 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften verabschiedet. Die Änderung ist am 12. Juli 2023 in Kraft getreten. Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ mit einer Größe von rund 7,8 ha befindet sich nördlich des Neuen Garten von Potsdam zwischen dem Jungfernsee und der Bertinistraße. Die östliche Grenze bildet der Jungfernsee, die westliche Grenze verläuft entlang der Bertinistraße bzw. des Bertiniwegs. Die südliche Grenze bildet das Grundstück der Meierei mit der dortigen Schiffsanlegestelle. Im Norden läuft die Grenze des Plangebiets entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks der Villa Jacobs bzw. der dazugehörigen privaten Parkanlage. Nördlich und westlich des Plangebiets erstrecken sich Villenviertel mit zahlreichen modernen Neubauten, hinzukommen Kleingartenanlagen.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets o.M.²

² <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Das Plangebiet bildet einen wichtigen Teil der historischen Parkanlagen der Landeshauptstadt Potsdam.

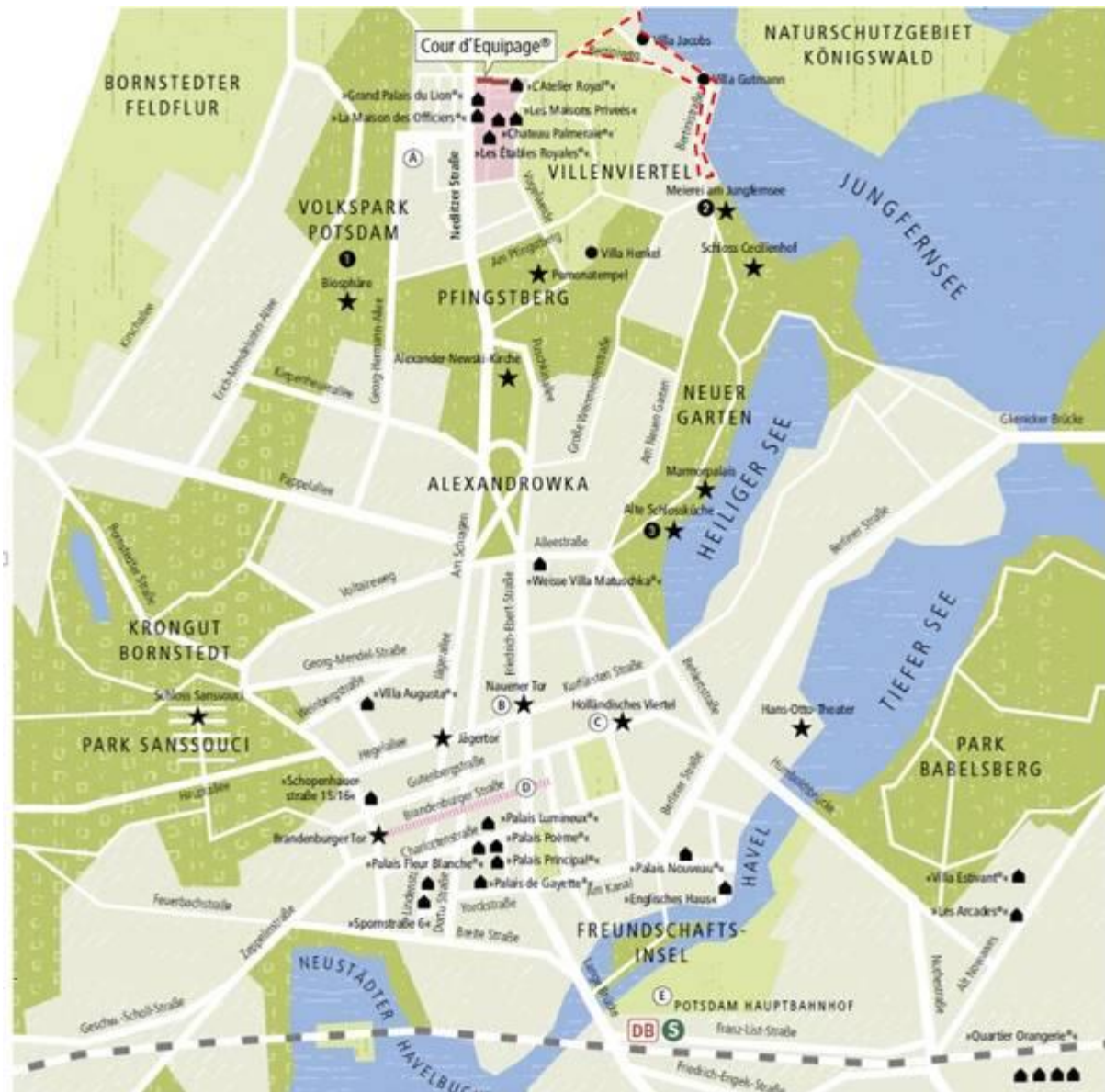


Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets in der Potsdamer Kulturlandschaft, o. M.³

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungferensee“ umfasst das Gebiet des bisherigen Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße/ Jungferensee“ in den folgenden Grenzen:

³ <http://www.a2-dienste.de/Bilder/Immobilien/Potsdam/gross/Lageplan.jpg>

im Norden: Grenze zwischen der Gartenanlage der Villa Jacobs und dem Bereich des ehemaligen Hippodroms, welche durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 358 und 359, Flur 1, Gemarkung Nedlitz sowie der Flurstücke 990 und 991, Flur 1 in der Gemarkung Potsdam, gebildet wird,

im Osten: das Ufer des Jungfernsees,

im Süden: die südliche Grenze der Flurstücke 1013 und 1019, Flur 1 in der Gemarkung Potsdam,

im Westen: die östliche Grenze der Bertinistraße und des Bertiniwegs sowie die westliche Grenze der Flurstücke 994, 993 und 990, Flur 1 in der Gemarkung Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam:

Flurstücke 521/24, 521/25, 521/4, 521/5, 521/6, 525/2, 527/2, 531/4, 584/1, 688, 689, 690, 691, 738, 740 teilw., 794, 883, 884, 975, 982, 983, 990, 991, 992, 993 tlw., 994 tlw., 997, 999, 1013, 1014, 1019, 1020, 1075, 1087, 1088, 1089, 1135, 1251, 1276, 1322, 1323 teilw., 712 tlw. und 1090 tlw. Hinzu kommen die Flurstücke 358 und 359 der Flur 1 aus der Gemarkung Nedlitz.

Der Geltungsbereich entspricht weitgehend demjenigen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“. Stellenweise wurden vor dem Hintergrund der inzwischen geänderten Flurstückssituation kleinere Anpassungen vorgenommen.

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Uferstreifens befinden sich südlich des ehemaligen Wasserwerks in Privateigentum. Das Grundstück des ehemaligen Wasserwerks und der anschließende Uferstreifen bis zur nördlichen Plangebietsgrenze sind Eigentum der öffentlichen Hand (Landeshauptstadt Potsdam, Teilflächen des Uferbereichs stehen im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)). Das Gelände der Villa Jacobs mit den Gartenflächen steht in Privateigentum.

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die Bertinistraße und durch den Bertiniweg erschlossen. Beide Straßen bilden die südwestliche Plangebietsgrenze, liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Sie gehen ineinander über. Im Süden des Plangebiets dient die Bertinistraße gleichzeitig als Uferwanderweg. Die zwischen der Bertinistraße und dem Jungfernsee gelegenen Ufergrundstücke sind auf diesem Abschnitt südlich des Wasserwerks Privateigentum und nicht zugänglich. Der öffentliche Uferstreifen beginnt mit dem Wasserwerksgelände, das nördlich des Gebäudes Bertinistraße Nr. 9 (Villa Starck) gelegen ist, jedoch verläuft der Uferwanderweg zunächst noch weiter auf der Bertinistraße. Er zweigt nördlich des Wasserwerks in Höhe des Grundstücks Nr. 12 von der Bertinistraße ab und führt weiter Richtung Norden am Seeufer entlang. Der Weg ist hier teilweise unbefestigt bzw. mit Schotter teilversiegelt worden. Er verläuft entlang des Grundstücks der Villa Jacobs und setzt sich außerhalb des Plangebiets weiter nach Norden fort. Der Weg führt an dem ehemaligen DDR-Grenzkontrollpunkt Nedlitz vorbei, von dem ein denkmalgeschützter Wachturm als Relikt erhalten geblieben ist. Der Bebauungsplan umfasst Teile (hier: Ufer und angrenzende Landflächen mit Anleger) der Bundeswasserstraße

„Untere Havel-Wasserstraße“ (UHW), Jungfernsee von ca. km 18,1 bis km 19,1. Diese Wasserstraße ist laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes, die im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit des Bundes steht. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs. 1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wahrgenommen wird. Die hoheitlichen Aufgaben der WSV erstrecken sich nicht nur auf das Gewässerbett einer Bundeswasserstraße samt ihrem Ufer und Betriebswege, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Die Betriebsflächen der WSV umfassen neben technischen Anlagen eine öffentliche Liegestelle für die WSV. Dies erfordert die Zuwegung zur öffentlichen Liegestelle für die WSV, Einsatz- und Rettungskräfte sowie Anlieger (Schifffahrtstreibende).

Insgesamt gestaltet sich der öffentliche Uferbereich des Jungfernsees als ebene, weitläufige Grünfläche mit vereinzelt Baumgruppen in den Randbereichen. In Richtung Villa Jacobs nimmt der Gehölzbestand zu. Der Uferweg wird intensiv durch Spaziergänger und Fahrradfahrer genutzt.

Im Norden des Plangebiets innerhalb der Parkanlage der Villa Jacobs stehen die früheren Wirtschaftsgebäude der Villa, die heute zu Wohnzwecken genutzt werden. Am Seeufer befindet sich zudem eine Bootsanlegestelle, die privat genutzt wird und nicht öffentlich ist.

Innerhalb des Plangebiets auf der Fläche zwischen der Bertinistraße und dem Seeufer befand sich bis vor kurzem als einziges größeres Wohngebäude die Villa Hagen (Gebäude Bertinistraße Nr. 23). Die Villa Hagen wurde in den 1920er Jahren im Bauhausstil errichtet und verfügte daher über ein betont sachliches Äußeres, das sie von den anderen historischen Wohngebäuden im Umfeld deutlich unterscheidet. Die Villa Hagen war nach längerem Leerstand in einem schlechten baulichen Zustand mit Anzeichen der Verwahrlosung. Sie wurde im März 2023 abgerissen. Ein Bauantrag für die Neubebauung des Grundstücks mit einem lediglich eingeschossigen Gebäude liegt vor.

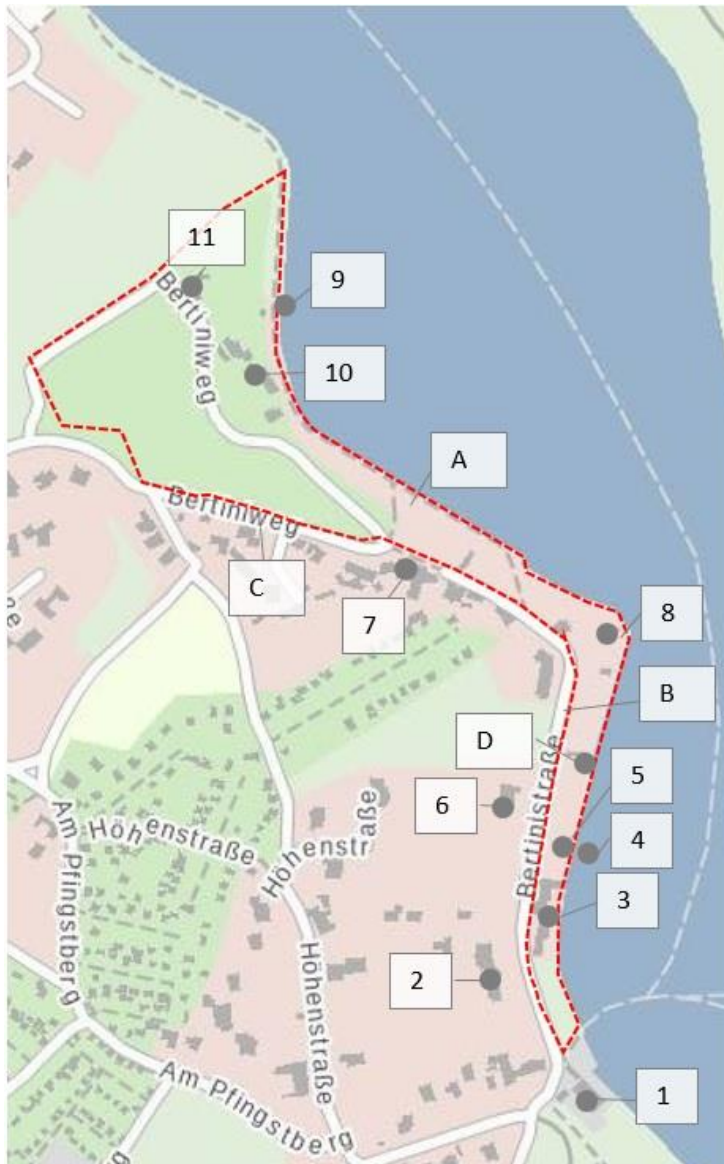
Nördlich des Grundstücks der Villa Hagen schließt sich eine ebenfalls private Grünfläche an, innerhalb der sich ein in Bau befindliches Bootshaus befindet. Die Baustelle liegt ungefähr gegenüber dem Grundstück der Villa Starck. Das Bootshaus wird auf Grundlage einer Baufeldausweisung im Bebauungsplan Nr. 10 errichtet. Die Baustelle liegt aufgrund des Urteils des OVG Berlin-Brandenburgs zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 10 derzeit still. Ansonsten sind dort nur noch vereinzelt Gebäude vorhanden: Ein kleines Gebäude (Bertinistraße Nr. 18) sowie ein weiteres kleines Gebäude mit Aussichtsterrasse, das der Villa Gutmann vorgelagert ist.

Westlich der Bertinistraße außerhalb des Plangebiets befinden sich hingegen zahlreiche Wohngebäude, darunter die denkmalgeschützten Gebäude Villa Mendelssohn-Bartholdy und Villa Starck, die jeweils von parkartigen Gärten umgeben sind. Die Gebäude westlich der Bertinistraße sind deutlich höher gelegen und ermöglichen eine freie Sicht über den Jungfernsee.

Im Anschluss an die Bertinistraße führt der Bertiniweg, beginnend mit dem Wendekreis Richtung Norden entlang des Grundstücks der Villa Jacobs bis zur Fritz-von-der-Lancken-Straße. Westlich bzw. südwestlich des Bertiniwegs befinden sich ebenfalls zahlreiche moderne Gebäude mit villenartiger Architektur. Vom Bertiniweg aus bestehen Blickbeziehungen zur Villa Jacobs und der dazugehörigen Gartenanlage. Das Gelände im

Bereich des Gartens ist abschüssig und mit zahlreichen neuen Bäumen bestanden. Nahe dem Bertiniweg wird derzeit ein Gewächshaus neu errichtet.

Die nachfolgenden Abbildungen und Bilder (Bestandsaufnahme im Januar, Februar, April und Juni 2021 - Quelle Fotoarchiv Stadt Land Brehm) geben einen Überblick über die zahlreichen prägnanten Gebäude und Orte innerhalb des Plangebiets und stellen die aktuelle Situation des Gebiets und seiner Umgebung zu unterschiedlichen Jahreszeiten dar. Die Villa Hagen war seinerzeit noch vorhanden und ist daher eingetragen. Die südlich der ehemaligen Villa Hagen gelegenen Nebengebäude (Garagen) gehören eigentumsrechtlich nicht zur Villa und stehen auf einem separaten Flurstück.



Markante Gebäude

- 1 Meierei mit Schiffsanlegestelle
- 2 Villa Mendelssohn-Bartholdy
- 3 Villa Hagen mit Nebengebäuden
- 4 Ehe. NVA Bootsanleger mit Spundwänden
- 5 Bootshaus
- 6 Villa Starck
- 7 Villa Gutmann
- 8 Ehm. DDR Grenzkontrollpunkt
- 9 Bootsanleger
- 10 Wohn- Wirtschaftsgebäude
- 11 Villa Jacobs

Straßen und Wege

- A Uferweg
B Bertinistraße
C „Bertiniweg“

Sonstiges

- D Altes Wasserwerk

Abbildung 3: Lage des Plangebiets mit Villen o.M.⁴

⁴ <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>



Abbildung 4 und Abbildung 5: Ehem. Villa Hagen und Nebenanlagen, Blickrichtung Nord



Abbildung 6 und Abbildung 7: Villa Mendelssohn-Bartholdy



Abbildung 8 und Abbildung 9: Villa Starck mit Garten, Zufahrt



Abbildung 10 und Abbildung 11: Im Bau befindliches Bootshaus mit im Uferbereich vorhandener Steganlage (Neubau 2006/07) und Spundwänden. Die Baustelle ist derzeit stillgelegt.



Abbildung 12 und Abbildung 13: Bootshaus im Juni 2021 (abgerüstet). Blick Richtung Norden bzw. Richtung Süden mit Villa Hagen im Hintergrund



Abbildung 14 und Abbildung 15: Blick von der Bertinistraße über die Grünfläche nördlich des Bootshauses Richtung Jungferensee mit Bootshaus am rechten Bildrand, Blick Bertinistraße Richtung Norden (Villa Starck z.T. verdeckt links, Bootshaus rechts angeschnitten)



Abbildung 16 und Abbildung 17: Bertinistraße Blickrichtung Süden (Villa Hagen im Hintergrund, Bootshaus links und Villa Starck rechts angeschnitten), bauliche Überreste Wasserwerk mit vorgelagertem Zaun, dieser wurde von der Landeshauptstadt Potsdam neu errichtet.



Abbildung 18 und Abbildung 19: Ehem. Verwaltungsgebäude Wasserwerk am Rande des Uferstreifens, ehem. Wachturm



Abbildung 20 und Abbildung 21: Uferwegeverbindung von der Bertinistraße Uferweg bis zur Villa Jacobs



Abbildung 22 und Abbildung 23: Wirtschaftsgebäude der Villa Jacobs vom Ufer aus und Bootsanlegestelle



Abbildung 24 und Abbildung 25: Villa Jacobs mit Parkanlage vom Uferweg und vom Bertiniweg aus betrachtet



Abbildung 26 und Abbildung 27: Bertinistraße, Wendestelle am Ende des Bertiniwegs

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 03. April 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 21. August 1991 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam (Sonderdruck) ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der 26. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 07.06.2006 wurde im Rahmen der Abwägung gemäß §1 (6) BauGB über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entschieden.

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wurde gebilligt. Mit der Bekanntmachung im Juni 2006 wurde der Bebauungsplan rechtswirksam.

Das OVG Berlin-Brandenburg hat mit Beschluss vom 27.10.2020 (OVG 2 S 23/20) festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 10 aller Voraussicht nach materiell fehlerhaft ist. Aufgrund der fehlenden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) hat das Oberverwaltungsgericht einen nicht präkludierten Fehler konstatiert, der zu einer Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führt. Dies nahm die Landeshauptstadt Potsdam zum Anlass, den Bebauungsplan Nr. 172 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 neu aufzustellen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf seiner Sitzung am 13.04.2021 der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/Jungfernsee“ zugestimmt.

A.2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet „Uferbereich Bertinistraße /Jungfernsee“ ist über die Straße Am Neuen Garten und die Große Weinmeisterstraße an die Potsdamer Innenstadt angebunden. Die Bertinistraße schließt an diesen Straßenzug an und hat eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. An die Bertinistraße schließt wiederum der Bertiniweg an, der die weiter nördlich gelegenen Grundstücke erschließt. Die Bertinistraße endet vor dem Gebäude Nr. 16 (Villa Gutmann) vor einem Wendekreis, der bereits zum Bertiniweg gehört. Die Einfahrt von diesem Wendekreis in den Bertiniweg ist mit Pollern versehen, so dass von beiden Seiten keine Durchfahrt mit Kfz möglich ist. In seinem weiteren Verlauf erschließt der Bertiniweg die anliegenden Grundstücke. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Kfz besteht aus Richtung Norden über die Fritz-von-der-Lancken-Straße. Von dem Wendekreis zweigt zudem ein Privatweg ab, über den das Grundstück der Villa Jacobs erschlossen wird (die Villa sowie drei weitere Gebäude). Für diesen Privatweg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Der Charakter der Bertinistraße bzw. des Bertiniwegs als reine Anliegerstraßen und als „Panoramawege“ soll auch zukünftig erhalten bleiben. Änderungen an der verkehrlichen Erschließung sind nicht vorgesehen.

Die Betriebsflächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 umfassen neben technischen Anlagen eine öffentliche Liegestelle für die WSV, dies erfordert die Zuwegung zur öffentlichen Liegestelle für die WSV, Einsatz- und Rettungskräfte sowie Anlieger (Schifffahrtstreibende).



Abbildung 28: Bertinistraße, Blickrichtung Norden, Abbildung 29: Wendeanlage am südlichen Ende des Bertiniwegs, im Vordergrund die Bertinistraße (Stadt Land Brehm, Februar/Juni 2021).

ÖPNV

Das Plangebiet wird am südlichen Rand durch die Buslinie 603 tangiert, die es mit der Potsdamer Innenstadt verbindet. Die nächstgelegene Haltestelle „Höhenstraße“ befindet sich in der Großen Weinmeisterstraße zwischen Bertinistraße und Höhenstraße. Eine zusätzliche Erschließungsfunktion übernehmen die Straßenbahnlinie 96 sowie die Buslinie 697, die nördlich bzw. westlich des Plangebiets im Zuge der Nedlitzer Straße (Bundesstraße B2) verkehren (Haltestellen Rote Kaserne/Rote Kaserne/Nedlitzer Straße/Campus Jungfernsee).

Rad- und Fußwegeverbindung

Durch das Plangebiet entlang dem Jungfernsee führt eine stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung, die sich – aus Richtung des Neuen Gartens/Schloss Cecilienhof kommend – in nördliche Richtung bis zur Nedlitzer Südbrücke an der B2 fortsetzt. Der Uferweg verläuft innerhalb des Plangebiets im Süden auf der Bertinistraße, ein separater Uferwanderweg beginnt erst nördlich des Geländes des ehemaligen Wasserwerks. Es ist geplant, diesen Wanderweg nach Süden bis zur südlichen Grenze des Wasserwerksgeländes zu verlängern. Der Bebauungsplan Nr. 10 enthält eine entsprechende Festsetzung, die in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen wird. Der Uferbereich südlich des Wasserwerks, auf dem sich unter anderem die Baustelle des Bootshauses und das Grundstück der ehemaligen Villa Hagen befinden, steht in Privateigentum.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat im Januar 2022 ein Konzept für den „Uferweg an der Bertinistraße“ erstellt. Dieses bildet die gestalterische Grundlage für die Ausführungsplanung der öffentlichen Grünfläche am Jungfernsee. Für eine gemeinsame Führung des Fuß- und Radverkehrs ist eine Breite von mindestens 2,50 m vorzusehen. Der Uferweg soll zudem mit Betonsteinpflaster befestigt werden, um die ganzjährige Nutzbarkeit sicherzustellen.

Technische Infrastruktur / Leitungen

Ver- und Entsorgung

„Das Plangebiet ist mit den Medien Trink- und Schmutzwasser sowie Strom und Gas erschlossen. Die Erschließung weiterer Bebauungen ist grundsätzlich möglich. Hierzu sind gegebenenfalls leistungsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Medienbestandes und dazugehöriger Betriebsanlagen erforderlich. Nach Erfordernis sind hierfür entsprechende Erschließungskonzepte zu vereinbaren und umzusetzen“.⁵

Regenwasser

Soweit bekannt, wird das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet, gemäß Stellungnahme der Energie und Wasser Potsdam GmbH folgende Leitungen im Plangebiet:

- Regenwasserleitung DN 600 inklusive Auslaufbauwerk (121) am Jungfernsee
- Regenwasserleitung DN 400 inklusive Auslaufbauwerk (118) am Jungfernsee⁶

Frisch- und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich, gemäß Stellungnahme der Energie und Wasser Potsdam GmbH, folgende Leitungen:

- Schmutzwasserdruckleitung DN 100 inklusive zwei Pumpwerke und Düker durch den Jungfernsee
- Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 inklusive Düker durch den Jungfernsee
- Trinkwasserversorgungsleitung DN 80 zur Versorgung WA 1 bis WA 5

Fernwärme

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem der durch die Landeshauptstadt Potsdam festgelegten Fernwärmeevorranggebiete (vgl. Anlage zur Fernwärmesatzung vom 21. Dez. 1998). Für die Versorgung mit Erdgas bestehen derzeit noch ausreichende Kapazitäten in den umliegenden Netzabschnitten. Gemäß Stellungnahme der Energie und Wasser Potsdam GmbH befinden sich im Plangebiet Gasversorgungsleitungen (DN 80) zur Versorgung der Wohngebiete WA 1 bis WA 5.

Elektrizität

Das Gebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Änderungen oder Einrichtungen von neuen TK Linien sind durchaus möglich. *„Für die evtl. Versorgung weiterer Grundstücke im Planbereich ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, [...] schriftlich angezeigt werden“.⁷*

⁵ Stellungnahme der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Stand August 2021

⁶ ebenda

⁷ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Stand Juli 2021

Des Weiteren wurde durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH⁸ folgender Leitungsbestand mitgeteilt.

- Niederspannungsleitung 1 kV zur Versorgung WA 1 bis WA 5 und Kabelverteiler
- Mittelspannungsleitung 10 kV (Düker durch den Jungfernsee und Trafostation) und Trafostation

Soziale Infrastruktur

Das Planungsgebiet weist keine Einrichtung der sozialen Infrastruktur auf. Durch die Planungsziele des Bebauungsplans, der im Wesentlichen eine Rückführung der Baulichkeiten auf dem historischen Bestand zum Inhalt hat, wird auch kein zusätzlicher Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen ausgelöst. Weiter nördlich des Plangebiets, im Konrad-Zuse-Ring, befindet sich der Fröbel-Kindergarten „Am Jungfernsee“.

Die Uferkonzeption der Landeshauptstadt Potsdam sieht vor, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz angelegt wird. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung.

⁸ Stellungnahme der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Stand August 2021

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 Landesentwicklungsprogramm 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.

Für das Plangebiet sind folgende Aussagen relevant:

- 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 Bestands 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.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist

vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potential angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1).

- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

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 Stadtgebiets 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 Bedarfs. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für eine solide strukturräumliche Gliederung des Landes wurden alle Brandenburger Gemeinden im Hinblick auf ihr siedlungsstrukturelles Gewicht, ihre Entwicklungsdynamik, ihre räumlich funktionalen Verflechtungen zu Berlin und Potsdam sowie ihre lagepotentialbedingten weiteren Entwicklungsaussichten bewertet.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungferensee“ sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

Das Plangebiet befindet sich gemäß LEP HR – Festlegungskarte - im Gestaltungsraum Siedlung und im Randbereich des Freiraumverbunds.

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft. *In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Hochschulen, Gesundheits-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen...) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.6 Schwerpunkte 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 Metropolenraum ... 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 möglich.

6 Freiraumentwicklung

G 6.1 Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder

neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung von nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- *die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und*
- *die Inanspruchnahme minimiert wird,*

in folgenden Fällen möglich:

- *für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,*
- *für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.*

8 Klima; Hochwasser und Energie

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
- *eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

(3) Die Energieübertragungs- und verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel. Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten

Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und –versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Mit Schreiben vom 12.07.2021 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ gestellt. Die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg hat keine Stellungnahme abgegeben. Da der vorliegende Bebauungsplan bestandsorientierte Festsetzungen trifft und nur in einem geringfügigen Umfang neue Baurechte schafft, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

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. Wirksame Regionalplanerische Ziele, die zu beachten wären, liegen derzeit nicht vor.

Ein Gesamt-Regionalplan für die Planungsregion Havelland-Fläming liegt als Entwurf vor, das Beteiligungsverfahren wurde im Juni 2022 abgeschlossen.

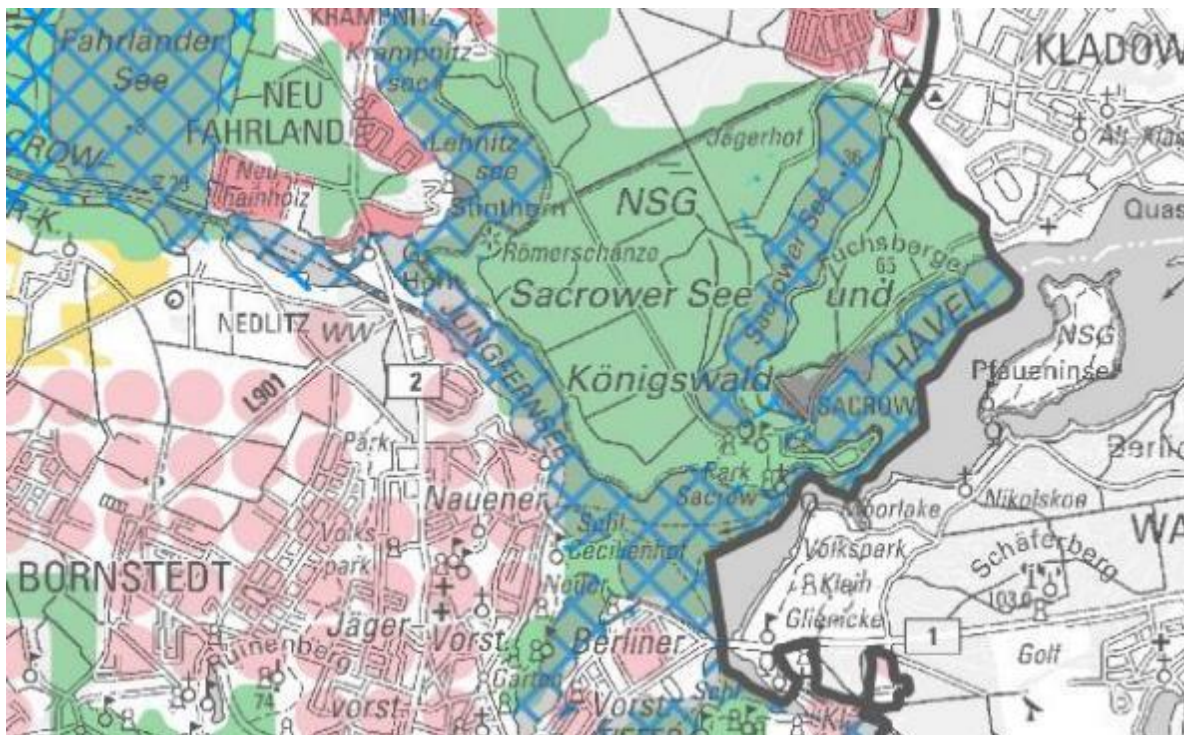


Abbildung 30: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen den Gestaltungsraum Siedlung und dem Freiraumverbund. Nachrichtlich übernommen ist die Darstellung als Gebiet, das bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, HQ 100) überflutet wird. Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes (HQextrem) wurde auf Grundlage entsprechender Fachkarten des Landesamtes für Umwelt nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

A.3.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

A.3.2.1 Denkmalrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört vollständig zum Schutzbereich des UNESCO-Weltkulturerbes und befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (Denkmalbereichssatzung vom 22.11.1996). In der Satzung wird das Plangebiet als „Südliches Ufer des Jungfernsees von der Meierei des Neuen Garten bis zum Garten der ehemaligen Villa Jacobs“ bezeichnet (§ 1. 6.) Die kunst- und gartenhistorische Bedeutung des Gebietes wird wie folgt begründet:

„Das südliche Ufer des Jungfernsees mit seinen Bauten besitzt einen sehr großen Zeugniswert im Sinne der kunstgeschichtlichen und gartenhistorischen Entwicklung im Gebiet von Berlin-Brandenburg. Am Ende des 18. Jahrhunderts befand sich auf dem ehemaligen Grundstück der Villa Jacobs ein Kaffeehaus mit Gastwirtschaft und Weinberg. Dieses Lokal war wegen seiner herrlichen Aussicht sehr beliebt. Der schöne Uferweg, der die Potsdamer entlang dem Jungfernsee dorthin führte, wurde "Weg nach Bertini" genannt (heutige Bertinistraße). Der (nicht mehr erhaltene) Neubau einer landschaftsbezogenen Turmvilla des Schinkel-Schülers L. Persius (Villa Jacobs) war seinerzeit der erste seiner Art in Potsdam und übte großen Einfluss auf folgende Bauten dieses Villentyps in Potsdam aus. Der noch vorhandene Park ist zusammen mit der uferbegleitenden Bertinistraße ein unverzichtbarer Bestandteil des Denkmal-bereichs als reizvolles Glied in der Kette malerischer Landschaftsstaffage.“

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die folgenden Baudenkmale (nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan als Einzeldenkmale):

- Villengrundstück Alexander (vormals Jacobs) (Bertiniweg 2 – 10, gerade) mit den Resten der historischen Villa, den darauf befindlichen ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und der aus Nutz-, Obst- und Landschaftsgarten gebildeten Villengarten mit den dazu gehörenden baulichen Anlagen und Zeugnissen der künstlerischen Gestaltung, darunter auch die Rudimente eines Gewächshauses;
- Grenzanlagen der ehemaligen innerdeutschen Grenze, Grenzübergangsstelle Wasser (GÜST), Nedlitz mit Wachturm, Resten der Sperranlage (Spundwand-Stichkanal), Beleuchtungsmasten, Spundwänden und der Verlegung des Uferverlaufs (Gemarkung Potsdam, Flur 001, Flurstücke 1323, 1090), Bertinistraße 18/19;
- Überreste eines Bootshauses vor dem Gebäude der Villa Gutmann.

Weitere Baudenkmale befinden sich auf Grundstücken entlang der Bertinistraße, die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzen. Das sind die Villa Mendelsohn-Bartholdy (Bertinistraße 1/1a, 3-5, Große Weinmeisterstraße 36/36a), die Villa Starck (Bertinistraße 9), das Wohnhaus Bertinistraße 15 und die Villa Gutmann (Bertinistraße 16/16a, Bertiniweg 1/7), vgl. hierzu den nachfolgenden Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg. Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Potsdam	Potsdam	Bertinistraße 1, 1 a, 3-5, Große Weinmeisterstraße 36, 36 a	Villa Mendelsohn-Bartholdy mit Gärtnerwohnhaus, Waschhaus, Stallgebäude, Gartenanlage mit Platanenallee	09156126
Potsdam	Potsdam	Bertinistraße 9	Villa Starck	09156613
Potsdam	Potsdam	Bertinistraße 15	Wohnhaus mit Einfriedung	09157025
Potsdam	Potsdam	Bertinistraße 16, 16 a, Bertiniweg 1, 7	Villa Gutmann mit wertvollen Innenräumen, insbesondere Arabicum, Turnhalle, barockem Deckengemälde und Anbau (Torbau), Wirtschaftsgebäude, Eiskeller, Straßenunterführung zum seeseitigen Grundstücksteil mit Resten des Bootshauses sowie Villengarten	09155744
Potsdam	Potsdam	Bertinistraße 18, 19	Grenzanlagen der ehemaligen innerdeutschen Grenze; Grenzübergangsstelle Wasser (GÜST), Nedlitz mit Wachturm, Resten der Sperranlage (Spundwand-Stichkanal), Beleuchtungsmasten, Spundwänden und Verlegung des Uferverlaufs; Widerlager und Signalschaltkasten (auf der Sacrower Seite)	09157085
Potsdam	Potsdam	Bertiniweg 2-10 (gerade)	Villengrundstück Alexander (vormals Jacobs) mit Resten der Villa, den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und dem aus Nutz-, Obst- und Landschaftsgarten gebildeten Villengarten mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Zeugnissen der künstlerischen Gestaltung	09157240

Abbildung 31: Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 01.01.2025)

Die Gartenanlage der Villa Starck wurde seit der Unterschutzstellung im Jahre 2004 im Zusammenhang mit der Sanierung der Villa erheblich umgestaltet. Teile des Gartens wurden herausparzelliert und mit separaten Wohngebäuden bebaut. Vor diesem Hintergrund und im Ergebnis einer Begehung im Februar 2023 mit Vertretern des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam wurde entschieden, die Eintragung der Villa Starck von bisher „Villa Starck mit Gartenanlage“ auf zukünftig „Villa Starck“ zu korrigieren. Die Korrektur erfolgt von Amts wegen, sie wird seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zeitnah vorgenommen werden.

Für die Flächen des ehemaligen „Wasserwerk Bertinistraße“ wurde der Denkmalwert seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege festgestellt (Schreiben vom 22.11.2021), eine Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg ist zeitnah vorgesehen. Ungeachtet der Tatsache, dass das ehemalige Wasserwerk noch nicht Aufnahme in die Landesliste gefunden hat, ergibt sich gem. § 3 Abs. 1 BbgDSchG ein Schutzanspruch der erkannten Denkmale, die nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig ist.

Bodendenkmal

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam mitgeteilt, dass sich geschützte Bodendenkmale im Plangebiet befinden. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Bodendenkmale⁹:

- **Bodendenkmal 2238**, Siedlung/ Neolithikum; Siedlung/ Neuzeit; Einzelfund/ deutsches Mittelalter; Einzelfund/ Bronzezeit; Rast- und Werkplatz/ Mesolithikum
- **Bodendenkmal 2185**, Siedlung/ Bronzezeit; Einzelfund/ Mesolithikum

Die Einzelfunde im ufernahen Bereich legen für das gesamte Plangebiet eine erhöhte Wahrscheinlichkeit der Existenz weiterer bislang unentdeckter Bodendenkmale nahe.

Das Vorkommen weiterer Bodendenkmale ist wahrscheinlich. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist meldepflichtig. Sie unterliegen sofort mit ihrer Auffindung den Schutzbestimmungen des BbgDSchG.

Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Da im Bereich des Bodendenkmals keine neue Bebauung ermöglicht wird, bestehen keine Konflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gartendenkmale

Der Garten der Villa Jacobs (Bertinistraße 17a) ist als Gartendenkmal eingetragen. Er wurde nach Plänen von Peter Joseph Lenné und Hermann Sello ab 1835 angelegt. Die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam strebt langfristig die vollständige Wiederherstellung der historischen Gartenanlage an, zu großen Teilen ist diese bereits erfolgt.



Abbildung 32: Villa Jacobs mit Gartenanlage (Stadt Land Brehm April 2021)

⁹ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam

Ebenfalls als Gartendenkmal eingetragen ist der ehemalige Wassergarten der Villa Gutmann (Flurstück 525/2, 527/2 und nordöstlich vorgelagerte Flurstücke 1088 und 1089).

Naturdenkmale

Den Status eines Naturdenkmals haben drei Eichen im Bereich der Gartenanlage der Villa Jacobs.

A.3.2.2 Landschaftsprogramm

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm¹⁰ für die Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften: Verbesserung der Wasser- und Stoffretention in den Einzugsgebieten nährstoffarmer Gewässer, Sicherung extensiver Nutzungsformen; Regulation der Erholungsnutzung; Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich;
- Boden: größere Siedlungsflächen, stehende Gewässer
- Wasser: Schutz und Entwicklung von stehenden Gewässern entsprechend den regionalen Qualitätszielen; Trinkwasserschutzgebiet (rechtlich festgesetzt); Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten (Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz
- Klima/Luft: Größere Siedlungen (Wirkungsräume); Stehende Gewässer
- Landschaftsbild: Größere Siedlung; Landschaftsbild nicht bewertet; stehende Gewässer
- Erholung: Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung; größere Siedlungsflächen, sonstige Gewässer; Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung, Erhalt und Sanierung der landesweit bedeutsamen Parke und Parklandschaften

A.3.3 Landschaftsplanung

Die Aufstellung des Landschaftsplans (LP) erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005 parallel zum Flächennutzungsplan (FNP).

„Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration).“

¹⁰ MLUR / Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam 2000

*Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.*¹¹

Zum Plangebiet und dessen Umfeld enthält der Landschaftsplan folgende Aussagen und Darstellungen:

Karte Realnutzung/ Biotoptypen

- Wohnbauflächen
- Einzelanwesen
- Grünland
- Gehölz, Baumgruppen, Laubgebüsche
- Industrie-, Gewerbeflächen
- Garagen, Parkplatz, sonst. Verkehrsflächen

Karte Potenziell natürliche Vegetation

- Waldmeisterbuchenwald

Karte Klima/ Luft/ Lärm

- Jungfernsee → Frischluftströmungen
- teilweise Belastungsgebiete (Siedlung)
- Frischluftentstehungsgebiete (Gehölze, Feuchtgebiete, Gewässer)

Karte Wasser

- Potentielle überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Teilweise weitere Schutzzone (Zone III)

Karte Landschaftsbild- Raumwirkung Sichten

- Intakte Sichtachsen
- Über das Stadtgebiet hinausreichende Sichtachsen, unbewertet
- Sonstige störende Gebäudekomplexe (hier DDR Grenzkontrollturm)

Karte Erholung

- Grünverbindung überörtliche und örtliche Bedeutung
- UNESCO Kulturerbe
- Siedlungsflächen
- Kleingärten

¹¹ <https://www.potsdam.de/content/landschaftsplan-potsdam>

– Karte Landschaftsbild – Einzelemente/ Veduten:

-  Wald, Gehölzfläche
- Aussichtspunkte, Bezugspunkte
-  Veduten

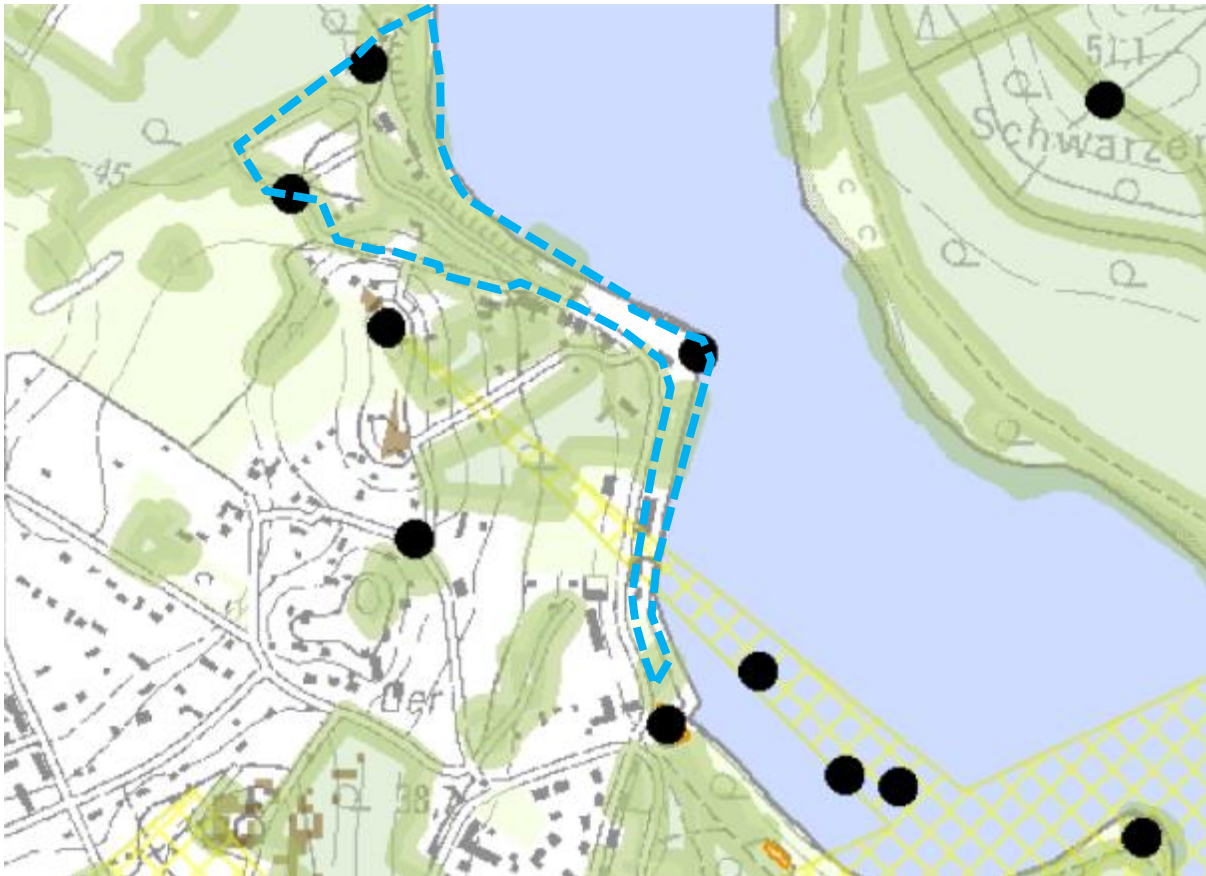


Abbildung 33: Landschaftsplan LH Potsdam (<https://www.potsdam.de/landschaftsplan-potsdam>)

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Karte Konfliktanalyse / Eingriffsregelung:

- Nachrichtliche Darstellung: Stand der verbindlichen Bauleitplanung: Plan rechtsverbindlich/ bestandskräftig

Karte Zielkonzept:

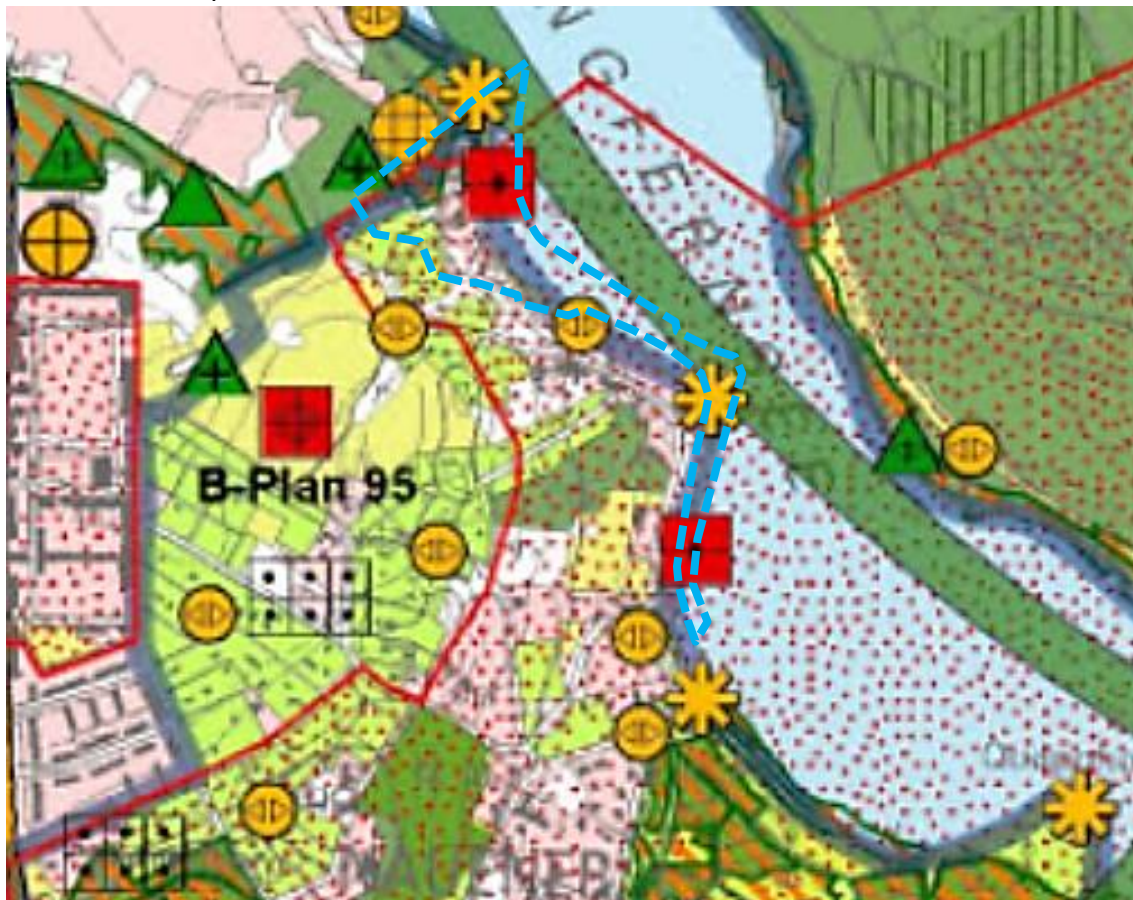


Abbildung 34: Auszug Zielkonzept Landschaftsplan Potsdam

	Begrenzung/ Steuerung der wasserseitigen Nutzung
	Erhalt/ Wiederherstellung/ Entwicklung von Aussichtspunkten und Sichtachsen
	Sicherung/ Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen
	Erhalt und Pflege/ Wiederherstellung/ Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen
	Erhalt/ Entwicklung von Biotopverbundstrukturen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Zielkonzept des Landschaftsplans Potsdam im Teilraum Nr. 18 Pfingstberg / Alexandrowka / Neuer Garten.

Für diesen Teilraum wurde folgendes Leitbild formuliert:

„Mit dem nördlichen Stadtzentrum und der umgebenden Gewässerlandschaft verzahntes, frei zugängliches und naturnah gepflegtes Ensemble historischer Parks und Gärten, durchzogen von einem Band lockerer Villenbebauung

a) Sicherung / Erhalt der historisch bedeutsamen Villenbebauung und der zugehörigen parkartigen Gärten (Villa Gutmann, Villa Jacobs, Villa Starck etc.), Sicherung auch von historisch bedeutsamen Spuren der Nachkriegszeit, Verzicht auf übermäßige Nachverdichtung der hochwertigen Wohngebiete, Aufgabe störender Nutzungen, Abwehr von übermäßiger Verkehrsbelastung des Gebietes

b) Erhalt und Pflege des wertvollen geschützten Biotopbestandes, insbesondere der Landschaftswiesen im Neuen Garten sowie der dortigen und im Bereich des Kapellen- und Pfingstberges befindlichen Restbestockungen natürlicher Waldgesellschaften

c) Abschluss der historischen Gartengestaltung und Fortführung der überregional bedeutsamen Sammlung alter Obstsorten in der Alexandrowka

d) Erhaltung / Entwicklung attraktiver Grünverbindungen im Gebiet unter Einbindung der Kleingärten; Verbesserung der Zugänglichkeit des Jungfernseeufers und Freihaltung von weiterer Bebauung, Erhalt natürlicher Uferabschnitte, Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung

e) Wiederherstellung von Sichtbeziehungen in die Landschaft und die Stadt

f) Erhalt und Regelung der Naherholungs- und Verbindungsfunktion des Neuen Gartens (Badestellen, Joggen, Radfahren), Sicherung der freien Zugänglichkeit

g) Grundsätzlich Überprüfung der beabsichtigten baulichen Entwicklung im Bereich Vogelweide hinsichtlich einer verträglichen Einbindung in die Kulturlandschaft“

Die hier genannten Planungsziele werden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet.

Durch die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) wurden folgende durch den Bebauungsplan tangierten Sichten mitgeteilt:

1. Casino Glienicke in Berlin zur Villa Jacobs,
2. Villa Jacobs zum Casino Glienicke in Berlin,
3. Milchmädchenbrunnen Pleasureground Glienicke in Berlin zur Villa Jacobs,
4. Panorama Eremitage Quapphorn Neuer Garten Richtung Villa Jacobs,
5. Flatowturm zur Villa Jacobs und zum Kirchberg Fahrland.

Eine Beeinträchtigung der Sichten ist aus Sicht der SPSG nicht gegeben.

A.3.4 Überörtliche Fachplanungen

Der Bebauungsplan umfasst Teile (hier: Ufer und angrenzende Landflächen) der Bundeswasserstraße „Untere Havel-Wasserstraße“ (UHW), Jungfernsee von ca. km 18,1 bis km 19,1. Diese Wasserstraße ist laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes, die gemäß Art. 87 Abs. 1

S. 1, 89 Grundgesetz im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit des Bundes steht. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs. 1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wahrgenommen wird. Hierbei ist zu beachten, dass die hoheitlichen Aufgaben der WSV sich nicht nur auf das Gewässerbett einer Bundeswasserstraße samt ihrem Ufer und Betriebswege erstreckt, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Des Weiteren umfassen die hoheitlichen Aufgaben des Bundes insbesondere auch den Ausbau und Neubau von Bundeswasserstraßen sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben, die sich aus dem Bundeswasserstraßengesetz ergeben. Die Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nachrichtlich übernommen. Sie umfassen eine öffentliche Liegestelle einschließlich Funk- und Messstelle (vgl. Kap B.3.10.4).

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 Grünfläche und Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 35: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet rot umrandet)

Gemäß der Begründung zum FNP sind innerhalb dargestellter Freiflächen (z.B. Grünflächen) grundsätzlich keine Baugebiete in Bebauungsplänen festsetzbar. Von dieser Regelung werden vier Ausnahmen gemacht. Eine davon sind die den „baulichen Bestand sichernden Festsetzungen in Bebauungsplänen“. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den baulichen Bestand sichernde Festsetzungen, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

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 Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

Aktionsfeld 1: Wachstum

- Verankerung der Querschnittsaufgabe Klimaschutz in Planungsprozessen und Sicherung der Nachhaltigkeit
- Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung

Aktionsfeld 3: Mobilität

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

Aktionsfeld 4: Lebensräume

- Integrierte Weiterentwicklung der Quartiere, Vermeidung und Aufweichung von Segregation und Verbesserung der Daseinsvorsorge
- Schutz und Pflege der Havellandschaft

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

- Stärkung der Branchenschwerpunkte Medien/ Informations- und Kommunikationstechnik/ Kreativwirtschaft sowie Gesundheitswirtschaft/ Life Science, Tourismus

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 außerhalb der Vertiefungsbereiche. Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird kein konkretes Einzelvorhaben umgesetzt.

Der Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ 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 10.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung mit der DS 24/SVV/0411 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 soll.

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.

A.3.6.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzepts (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 befindet sich keine gewerbliche Potenzialfläche. Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks, das sich am Rande der öffentlichen Grünfläche des Ufergrünzugs befindet, wird im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Für dieses Gebäude liegt ein Bauantrag für eine Büronutzung vor. Als gewerbliche Potenzialfläche spielt dieses Gebäude aufgrund seiner geringen Größe keine Rolle.

A.3.6.4 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans 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 Bebauungsplan sind, mit Ausnahme des zur Bertinistraße gehörenden Flurstücks 1014 im äußersten Süden des Plangebiets, keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die vorhandenen Verkehrsflächen bleiben unverändert.

A.3.6.5 Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel

Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel wurde am 05.05.2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Aufgrund der geringen Relevanz des Plangebiets für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben, hat es für diesen Bebauungsplan keine Bedeutung.

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 Potsdam (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 Planungsbüro-begünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe und Kindergarten) sowie Grundschulen und Horten zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird standardisiert berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung werden berücksichtigt.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung regelmäßig nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen vollständig zu kompensieren, die insbesondere aus der Differenz zwischen potentieller Marktmiete und der preisgebundenen Einstiegsrente entstehen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben als sozialer Wohnungsbau gemäß Landesförderung oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen 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 sogenannte „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 einen Anteil von zwei Dritteln der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, werden entsprechend reduziert („gekappt“), um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells 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. näher erläutert werden.

A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Nr. 95 „Nördlich des Pfingstberges / Vogelweide“

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstberges / Vogelweide“ umfasst eine Fläche von rund 9 ha und grenzt im Norden direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 95 ist die Entwicklung einer Wohnbebauung mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude. Weitere Ziele sind die Sicherung der Waldflächen und Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen.

03.05.2006 Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

31.05.2006 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB

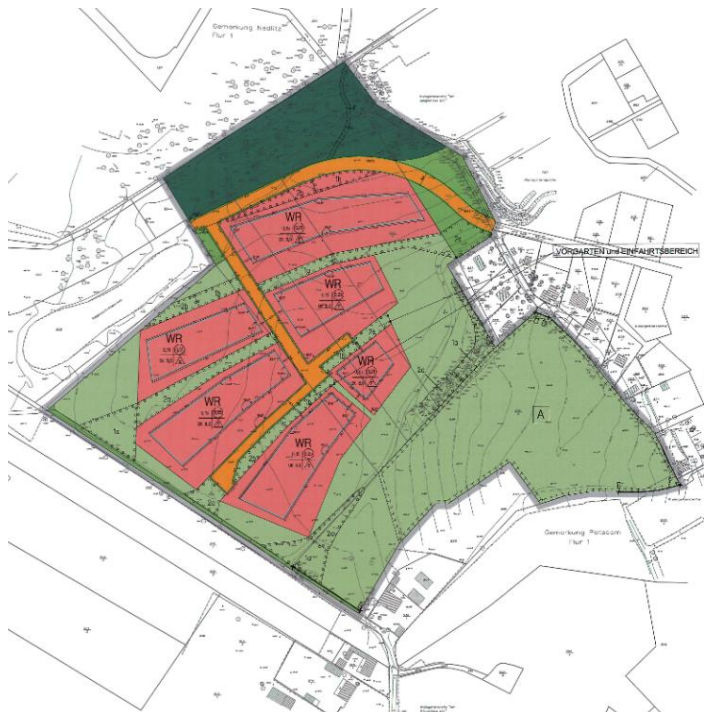


Abbildung 36: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstberges/Vogelweide“

Nr. 60 „Bertinistraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ umfasst eine Fläche von insgesamt 18 ha und liegt zwischen dem Neuen Garten und der ehemaligen Gartenanlage Villa Jacobs zwischen dem Jungfernsee und der Hügelkette am Pfingstberg. Er grenzt direkt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172.

Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung und behutsame Ergänzung der Villen- und Landhausbebauung, u.a. durch die Schaffung von Baurecht innerhalb des Gartens der Villa Starck (Baufelder für sechs Gebäude, von denen inzwischen drei realisiert worden sind). Die vorhandenen Wohnnutzungen sollen somit gesichert und weiterentwickelt werden. Weitere Entwicklungsabsichten bestehen in der Flächensicherung für eine Kindertagesstätte, Sicherung und Entwicklung der Parklandschaft und Kleingartenanlage, Entwicklung von Erholungsgrundstücken zu Wohnbauflächen, Entkoppelung von Bertinistraße und „Bertiniweg“ inkl. Umgestaltung bzw. Ausbau sowie Schaffung eines attraktiven Grün- und Fußwegenetzes,

31.08.2005 Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

28.12.2005 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB

Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“, 1. Ergänzung, Teilbereich Nordwestliche Kleingartenanlage Bertinistraße

Der Ergänzungsbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und befindet sich zwischen den beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 60 „Bertinistraße“ und Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“.

Ziel der Planung ist die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, welche die Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ und dem Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ herstellt.

08.05.2019 Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

24.05.2019 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB



Abbildung 37: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“

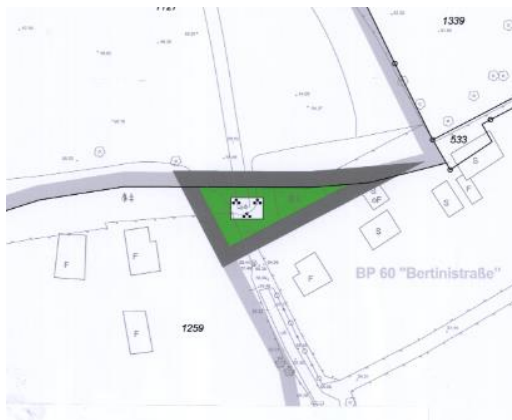


Abbildung 38: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“, 1. Ergänzung, Teilbereich Nordwestliche Kleingartenanlage Bertinistraße

Bebauungsplan Nr. 146-1 „Nordwestseite Jungfernsee“

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,5 Hektar. Ziel des Bebauungsplans Nr. 146-1 ist die Festsetzung einer privaten Steganlage mit einem Anschluss an den öffentlichen Uferweg und Ausschluss weiterer Anlegeplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

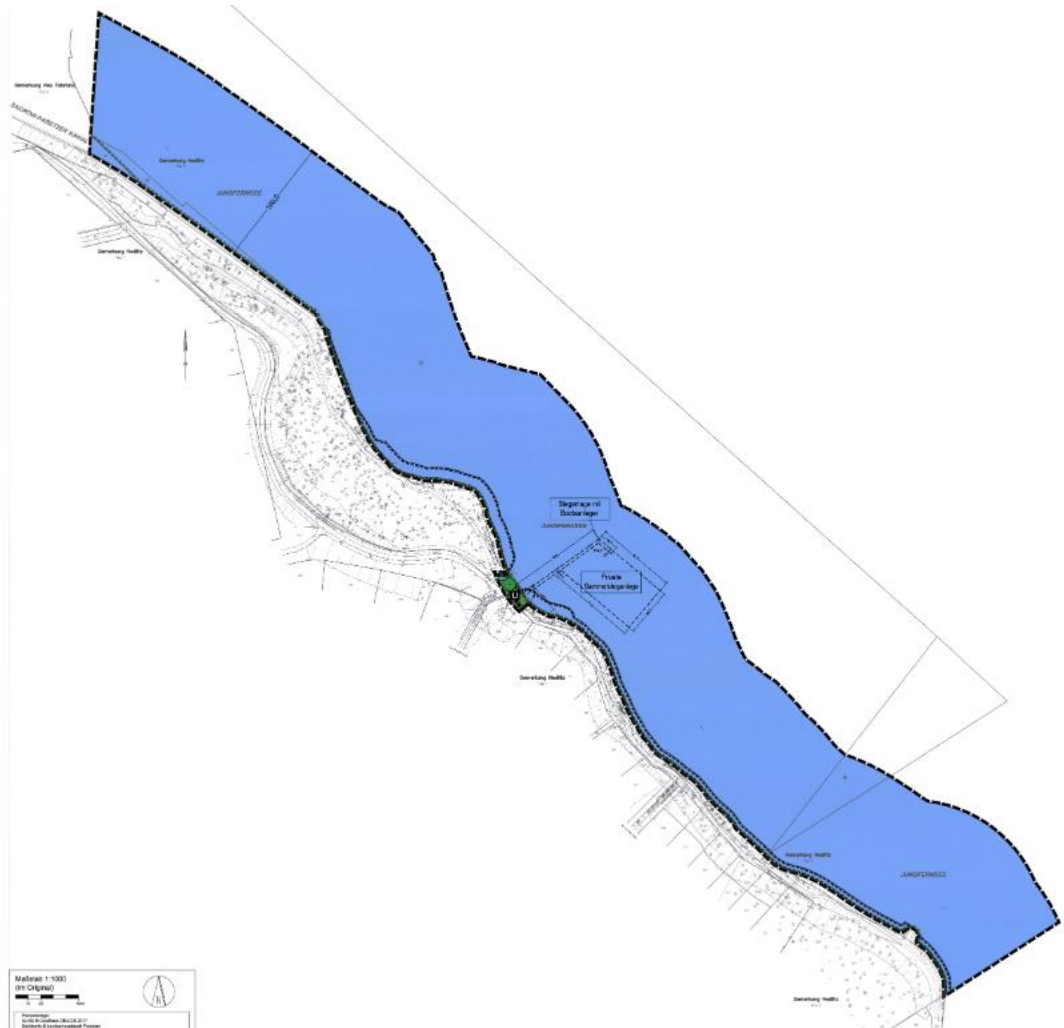


Abbildung 39: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 146-1 "Nordwestseite Jungferensee"

Der Bebauungsplan betrifft das Ufer des Jungferensees nördlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 172, nicht das Seeufer angrenzend an den Geltungsbereich.

06.12.2017 Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. (3) BauGB

28.12.2017 Inkraftsetzung durch Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB

Nachfolgend ein Übersichtsplan, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen darstellt.



Abbildung 40: Übersicht über die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

A.3.8 Sonstige Planungen und Konzepte

Ufer- und Stegkonzept der Stadt Potsdam

Das Ufer- und Stegkonzept der Stadt Potsdam (Landeshauptstadt Potsdam 2002) formuliert für den Teilraum Jungferensee / Lehnitzsee das Leitbild einer „Uferparklandschaft mit punktueller Bebauung am Wasser“.

Als Ziele werden definiert:

- die Förderung der Erlebbarkeit des Gewässers und der Ufer,
- die Annäherung an die historische Ufergestaltung in Denkmalbereichen,
- die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen bei der Errichtung von Steganlagen und ufernaher Bebauung,
- die Sicherung naturnaher Uferbereiche im Biotopverbund.

Folgende Handlungsempfehlungen werden formuliert:

- Herstellung eines durchgehenden Uferweges von der Bertinistraße zur Nedlitzer Straße (Brücke des Friedens) im Zuge der Bundesstraße B 2,
- Konzentration baulicher Anlagen auf wenige Bereiche und deren landschaftliche Einbindung,
- Verwendung ingenieurbioologischer Techniken zur Uferrenaturierung bzw. -sicherung und zur umweltverträglichen Gestaltung von Steganlagen,
- Einschränkung der Zugänglichkeit sensibler Uferbiotope,

- denkmalgerechte Wiederherstellung der Villa Jacobs und der dazugehörigen Gartenanlage.

Nach § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 78 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist die Gewässerunterhaltung eine öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit, die unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an Gewässern geregelt ist. Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und Anlieger haben die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Sie haben die Uferstreifen so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Des Weiteren haben sie alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde (§ 41 Wasserhaushaltsgesetz).

Konzept Uferweg an der Bertinistraße

Die Landeshauptstadt Potsdam hat im Januar 2022 ein Konzept für den Uferweg an der Bertinistraße vorgelegt¹². Das Konzept beinhaltet die Verlängerung bzw. den Ausbau des bestehenden Uferwegs ab dem Uferabschnitt Bertinistraße über das Gelände der ehemaligen Grenzübergangsstelle bis auf Höhe des Grundstücks der Villa Jacobs. Es sieht vor, die baulichen Reste des ehemaligen Wasserwerks mit der davor neu errichteten Mauer und die verbliebenen Anlagen der ehemalige Grenzübergangsstelle in ein Gesamtkonzept für eine öffentliche Grünfläche am Ufer einzubinden.

Zu dem ehemaligen Wasserwerk wird folgendes ausgeführt: *„Grund für den Erhalt des Wasserwerkes waren neben der historischen Bedeutung als erstes Wasserwerk Potsdams, zwei Gutachten über den Reinwasserbehälter und den Kiesfilter, die der gesamten Baulichkeit einen guten statisch-konstruktiven Zustand (...) bescheinigen. Im Rahmen des Nutzungskonzeptes soll der Gedanke einer Aussichtsplattform auf dem ehemaligen Wasserwerk wieder aufgegriffen und umgesetzt werden. (...). Die Ausmaße des unterirdischen Reinwasserbehälters sollten durch Pflanzung flachwurzelter Heckensträucher (z.B. Acer campestre, Cornus mas, Salix) erkennbar werden.“*

Die vorhandenen Grünstrukturen sollen weiterentwickelt und durch neue Gehölzpflanzungen ergänzt werden.

Der Uferweg soll zukünftig eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen und sich in seinem Verlauf an den „Trampelpfaden“ orientieren, die sich im Uferbereich im Laufe der Zeit entwickelt haben. Bestandteil des Uferkonzepts ist die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes. Dieser soll nahe der Bertinistraße ungefähr in Höhe der Funk- und Messstelle der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) angeordnet werden.

Die Inhalte des Konzepts werden, soweit relevant und festsetzbar, in den Grünordnungs-Bebauungsplan übernommen.

¹² Landeshauptstadt Potsdam, GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Klima, Umwelt und Grünflächen, Bereich Grünflächen, Januar 2022

Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam hat im Jahr 2017 ein Radverkehrskonzept beschlossen (DS-Nr. 17/SVV/0020), das den Uferweg zwischen Bertinistraße und der Nedlitzer Straße als Hauptroute 2. Stufe, mit einem gemeinsamen Rad- und Fußweg aufführt. Hauptrouten der 2. Stufe ergänzen die der 1. Stufe, häufig auf Tangentialverbindungen oder Parallelstrecken zu den Hauptrouten 1. Stufe auf Ufer- oder Grünwegen.

Auf Grundlage einer Bestandsbeschreibung und Analyse werden in dem Konzept 31 prioritäre Einzelmaßnahmen definiert. Diese beinhalten insbesondere die weitere Verbesserung der Verkehrssicherheit an Kreuzungen sowie Lückenschlüsse vor allem zwischen den Ortsteilen als auch zu den Nachbargemeinden. Die Maßnahmen sind zu einem großen Teil umgesetzt, dies gilt insbesondere für Maßnahmen an Kreuzungen.

Für den Uferweg wird festgestellt, dass die Mindestbreite benutzungspflichtiger Radwege nur abschnittsweise erreicht wird. Maßnahmen sind dort nicht vorgesehen.

Aktuell wird das Radverkehrskonzept fortgeschrieben.

Weitere Planungen

Das Plangebiet ist als Kompensationsfläche Gegenstand des benachbarten Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ und des zugeordneten landschaftsplanerischen Fachbeitrags. Dieser stellt folgende Kompensationsmaßnahmen dar, die den mittleren und südlichen Teil des Plangebiets betreffen:

- Abriss baulicher Nebenanlagen und Herstellung privater Grünflächen laut Festsetzung auf den Flurstücken 1275 und 1276 (ehemals 545 und 544/2, wasserseitiger Grundstücksteil in Höhe der Villa Starck, ehemalige NVA-Schnellboothalle). Der Abriss der NVA Schnellboothalle, des Bootskrans, der ehem. Tankstelle, der Hinterlandmauer und der umfassenden Bodenversiegelung ist im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen für die Errichtung des Bootshauses im Baufeld SO 1 zwischenzeitlich erfolgt.
- Entsiegelung und Anlage einer öffentlichen Parkanlage auf den Flurstücken 1323 (ehemals 741) und 883 (ehemaliges Wasserwerk, Horn). Dies ist teilweise bereits erfolgt bzw. erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Konzepts Uferweg.

Die genannten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ übernommen.

A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.9.1 Denkmalschutz

Vgl. Kap. A.3.2.1. Die folgenden Gesamtanlagen bzw. Einzeldenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernsee“ übernommen:

Baudenkmale §2 (2) Nr. 1 BbgDSchG

- Villengrundstück Alexander (vormals Jacobs) (Bertiniweg 2 – 10, gerade) mit den Resten der historischen Villa, den darauf befindlichen ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und der aus Nutz-, Obst- und Landschaftsgarten gebildeten Villengarten mit den dazu gehörenden baulichen Anlagen und Zeugnissen der künstlerischen Gestaltung, darunter auch die Rudimente eines Gewächshauses;
- Grenzanlagen der ehemaligen innerdeutschen Grenze, Grenzübergangsstelle Wasser (GÜST), Nedlitz mit Wachturm, Resten der Sperranlage (Spundwand-Stichkanal), Beleuchtungsmasten, Spundwänden und der Verlegung des Uferverlaufs (Gemarkung Potsdam, Flur 001, Flurstücke 1323, 1090), Bertinistraße 18/19;
- Überreste eines Bootshauses vor dem Gebäude der Villa Gutmann.
- Für die Flächen des ehemaligen „Wasserwerk Bertinistraße“ wurde der Denkmalwert seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege bestätigt (Schreiben vom 22.11.2021). Eine Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg ist zeitnah vorgesehen. Zum Schutzzumfang gehören neben dem Reinwasserbehälter, die Enteisungsanlagelage inkl. Einstieg, das Beamtenwohnhaus sowie sämtliche noch erhaltene bauliche Spuren und Überreste der Wasserwerksanlagen (Einfriedungen, Abdeckungen, Bodenbeläge, Verankerungen, Ufermauern etc.). Da eine Eintragung in die Brandenburgische Landesliste noch nicht erfolgt ist, erfolgt keine nachrichtliche Übernahme.
- Lage im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (Denkmalbereichssatzung vom 22.11.1996).

Gartendenkmale

- der Garten der Villa Jacobs (Bertinistraße 17a)
- der vorgelagerte Uferbereich der Villa Gutmann (Flurstück 525/2, 527/2 und nordöstlich vorgelagerte Flurstücke 1087 und 1088)

Bodendenkmale

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam mitgeteilt, das sich geschützte Bodendenkmale im Plangebiet befinden. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Bodendenkmale¹³:

- **Bodendenkmal 2238**, Siedlung/ Neolithikum; Siedlung/ Neuzeit; Einzelfund/ deutsches Mittelalter; Einzelfund/ Bronzezeit; Rast- und Werkplatz/ Mesolithikum
- **Bodendenkmal 2185**, Siedlung/ Bronzezeit; Einzelfund/ Mesolithikum

¹³ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam

A.3.9.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10 jährliches Ereignis – HQ 10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100 jährliches Ereignis – HQ 100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200 jährliches Ereignis – HQ 200)“ dargestellt¹⁴.

A.3.9.3 weitere nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Das LSG ist ca. 10.000 ha groß und wurde am 27.1.1999 festgesetzt. Die Schutzgebietsgrenze verläuft entlang der Uferlinie des Jungfernsees.¹⁵

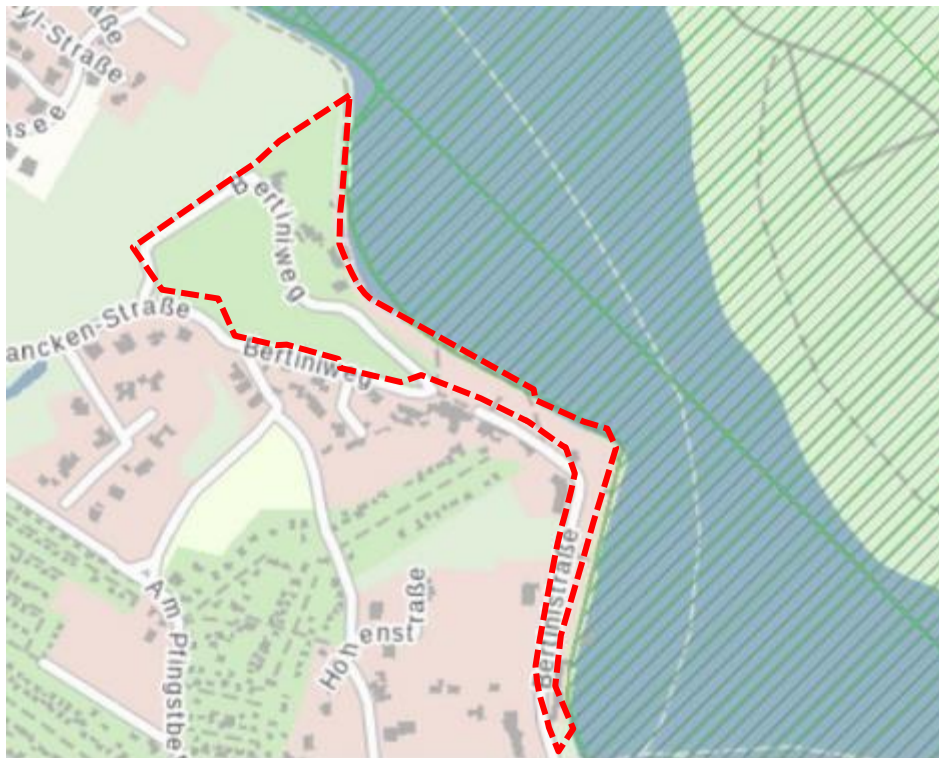


Abbildung 41: LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“¹⁶

¹⁴ <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

¹⁵ https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris

¹⁶ https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris

Jenseits des Jungfernsees, außerhalb der Einflüsse aus dem Geltungsbereich liegt das (FFH) Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ (Größe ca. 800 ha), das 1941 als Naturschutzgebiet festgesetzt wurde.

Naturdenkmale

Drei Bäume im Norden des Plangebiets sind aufgrund Ihrer Größe und Ausprägung als Naturdenkmale festgesetzt.

Es handelt sich um drei alte Stieleichen, die an östlichen Rand des Parks der Villa Jacobs auf der Böschung zum Jungfernsee stehen.

Trinkwasserschutzzone

Der nördliche Geltungsbereich ist Teil eines Trinkwasserschutzbereiches. Er liegt in der Schutzzone III des Wasserwerks Nedlitz.



Abbildung 42: Trinkwasserschutzzone III Nedlitz

Dem Schutz des Grundwassers ist daher besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Gemäß der neuen „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ vom 19.08.2003 (GVBl. II/03, [Nr.23], S. 501) können sich dadurch auch Verbote und Nutzungseinschränkungen ergeben.¹⁷

¹⁷ <http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ dient - ebenso wie der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 10 – der Umsetzung und weiteren Sicherung insbesondere der folgenden beiden Planungsziele:

Abschluss der denkmalgerechten Wiederherstellung des Areals der Villa Jacobs

Das Areal der ehemaligen Villa Jacobs umfasst den Kernbereich der historischen Parkanlage. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 10 war seinerzeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung der Villa Jacobs zu schaffen. Dies ist erfolgt, die Villa ist nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans in Anlehnung an ihre ursprüngliche Kubatur und Gestalt neu errichtet worden. Die historische Parkanlage ist zu großen Teilen rekonstruiert, jedoch ist die Rekonstruktion noch nicht gänzlich abgeschlossen. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude auf den Flurstücken 997, 521/24, 521/25 sowie 690 befinden sich in privatem Eigentum. Sie werden als Wohngebäude genutzt. Zur Erschließung existieren Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die im Bebauungsplan Nr. 10 entsprechend festgesetzt wurden und in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen werden.

Wie für die anderen Großvillen entlang der Bertinistraße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 gelegen sind (Villa Mendelsohn-Bartholdy, Villa Gutmann) gilt auch für die Villa Jacobs mit dem dazugehörigen Ateliergebäude (WA 2) und den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden (WA 3 – WA 5) die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Dieser Baugebietstyp ermöglicht eine gewisse Nutzungsflexibilität, mit der gleichzeitig auf die besonderen Grundrissverhältnisse der historischen Bebauung Rücksicht genommen wird.

Die Grundfläche der weitgehend verlorengegangenen ehemaligen Treib- bzw. Gewächshäuser wird als Sonstiges Sondergebiet (SO 4) mit der Zweckbestimmung Treib- bzw. Gewächshäuser festgelegt. Die noch vorhandenen Reste sind denkmalgeschützt. Mit der Festsetzung des Baugebiets SO 4 soll die Möglichkeit erhalten bleiben, die Gebäude im Zuge der Rekonstruktion der historischen Parkanlage wiederherzustellen.

Im Nord-West-Bereich des Gesamtareals befindet sich eine Grundstücksfläche (WA 1) die nicht in die historischen Gestaltungen der Parkanlage einbezogen wurde. Die besondere topographische Situation ermöglicht hier die Festsetzung eines Neubaukörpers, der dazu dienen soll, ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept für das Areal des ehemaligen Wein- und Obstgartens zu ermöglichen. Das Baufeld ist so gewählt, dass es die Sichtbeziehung zur Villa Jacobs nicht beeinträchtigt und die historischen Strukturen sowie die Topographie des ehemaligen Obstgartens nicht tangiert. Dieses Baufeld wird in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen.

Das in dem Baugebiet WA 1 geplante Gebäude soll einen Sockel erhalten, der nördlich und südlich über die Gebäudefassaden bzw. die Baugrenzen hinausragt, dabei selber allerdings keine Geschossqualität hat. Aufgrund der Hanglage liegt der nördliche Teil des Sockels vollständig unterhalb der Geländeoberfläche und ist nicht sichtbar. Für diesen Bereich wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche beibehalten. Es wird textlich festgesetzt, dass die private Grünfläche innerhalb des entsprechend abgegrenzten Bereichs unterbaut werden kann. Die südliche Erweiterung, die südwestlich der Gebäudefassaden liegt, ragt hingegen

aus dem Gelände heraus und ist zu großen Teilen sichtbar. Daher wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Er verbleibt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, weil eine Erweiterung des Hauptgebäudes ausdrücklich nicht ermöglicht werden soll. Es wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Umfang der südwestlichen Erweiterung überschritten werden darf.

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet WA 1 hinsichtlich der Fassadengestaltung in Sichtziegelmauerwerk sowie der Dachneigung dienen dazu, die Architektur des Neubaus den bereits vorhandenen Wirtschaftsgebäuden in der Parkanlage anzupassen. Sie werden ebenfalls unverändert in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen. Dies gilt ebenso für die übrigen örtlichen Bauvorschriften, da sich die Planungsabsichten diesbezüglich nicht geändert haben.



Abbildung 43: Die neu errichtete Villa Jacobs am Jungfernsee¹⁸

Neugestaltung des Uferbereichs am Jungfernsee

Hinsichtlich des Uferbereichs besteht insbesondere das Ziel, auch im Sinne des Status des Gebiets als Weltkulturerbe, das Seeufer gestalterisch aufzuwerten, dabei jedoch die Spuren der deutschen Teilung als sichtbar zu erhalten. Die Wiederherstellung des historischen Uferverlaufs ist daher nicht mehr Ziel der Planung.

Der Uferbereich des Jungfernsees umfasst Teile (Ufer und angrenzende Landflächen) der Bundeswasserstraße „Untere Havel-Wasserstraße“ (UHW), Jungfernsee von ca. km 18,1 bis

¹⁸ <https://www.pnn.de/potsdam/potsdam-hippodrom-wird-eingezaeunt/21339316.html>

km 19,1. Diese Wasserstraße ist laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes, die gemäß Art. 87 Abs. 1 S. 1, 89 Grundgesetz im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit des Bundes steht. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs. 1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der WSV wahrgenommen wird. Die hoheitlichen Aufgaben der WSV erstrecken sich nicht nur auf das Gewässerbett einer Bundeswasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke mit den betrieblichen Einrichtungen. Die beschriebenen Maßnahmen der Neugestaltung dürfen keine Auswirkungen auf die Bundeswasserstraße einschließlich der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen sowie der zu ihrer Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke (§ 1 Abs. 6 WaStrG) haben, da andernfalls der Widmungszweck der Bundeswasserstraße beeinträchtigt werden könnte.

Generell soll der Uferstreifen entsprechend dem Status als Teil des Weltkulturerbes so entwickelt werden, dass die historischen Sichtachsen wieder erlebbar sind. Die Ein- und Ausblicke auf die historische in Landschaftsgärten eingebettete Villenstruktur vom und zum Jungferensee sollen durch eine entsprechende parkartige Bepflanzung des Uferstreifens unterstützt werden. Um dieses Ziel planungsrechtlich umzusetzen, wird der Uferstreifen als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Die Grünflächen werden mit Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert (Maßnahmen M1 – M3). Diese Maßnahmen haben jeweils eine bestimmte Art der Bepflanzung sowie – im Falle der Maßnahmen M1 und M2 - die Beseitigung von Versiegelungen zum Gegenstand. Für die Fläche M3, die öffentliche Grünfläche betrifft, ist festgesetzt, dass ein Uferweg in die Fläche integriert werden muss.

Entsprechend dieser städtebaulichen Ziele wird eine Bebauung im Uferbereich weitgehend ausgeschlossen. Das bestehende ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks (Bertinistraße 18) wird im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) gesichert, für dieses Gebäude liegt ein Bauantrag für eine Büronutzung vor. Die im Vorentwurf noch vorgesehene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA 6 alt) wird aufgegeben.

Die ehemalige Villa Hagen im Süden des Geltungsbereichs wurde im März 2023 abgerissen. Es liegt ein Bauantrag für einen eingeschossigen Ersatzbau vor, der zwischenzeitlich genehmigt worden ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so getroffen, dass dieser Ersatzbau realisiert werden kann (Baufeld WA 6, im Vorentwurf WA 7).

Gesichert werden außerdem ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude (Baugebiet SO 2 Wochenendhaus) und das denkmalgeschützte ehemalige Bootshaus auf dem wasserseitig vorgelagerten Grundstück der Villa Gutmann (Baugebiet SO 3 Bootshaus).

Aus dem Bebauungsplan Nr. 10 übernommen wird schließlich eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Bootshaus nördlich der Villa Hagen bzw. vor dem Grundstück der Villa Starck (Baugebiet SO 1 Bootshaus). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 lag eine Baugenehmigung für ein nach dem Abriss der Schnellboothalle in viel kleinerem Umfang und mit anderer Ausrichtung zu errichtendes Ersatzbootshaus vor, nachdem der Standort zuvor sowohl mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als auch mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) umfassend abgestimmt worden war. Die Baugenehmigung wurde 2018 erneut erteilt, auch dies erfolgte im Rahmen intensiver Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, die Stiftung Preußische Schlösser

und Gärten Berlin-Brandenburg und der Unteren Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der Gestaltung des Gebäudes (Fassaden etc.). Das Bootshaus entspricht an dieser Stelle weiterhin den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam, das entsprechende Baugebiet wird daher in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen. Nähere Ausführungen hierzu erfolgen im Kap. B.3.1.

Steganlagen

Der Bebauungsplan Nr. 10 traf die Festsetzung, dass im Bereich des Uferstreifens der Villa Jacobs ausnahmsweise eine Steganlage zulässig ist. Die Zulässigkeit beruhte darauf, dass die Villa Jacobs historisch über eine Steganlage verfügt hat. Die Steganlage wurde inzwischen hergestellt. Daher ist die Festsetzung nicht mehr erforderlich und kann entfallen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dementsprechend auf die Uferlinie zurückgenommen.

Im Bebauungsplan werden generell keine Festsetzungen zu Steganlagen getroffen, weil deren Zulässigkeit nicht über den Bebauungsplan geregelt werden kann, sondern darüber hinaus ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Zudem ist es planerisches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, im Bereich des Bebauungsplans keine weiteren Steganlagen zu ermöglichen.

Errichtet wurde zudem eine Steganlage vor dem Baufeld SO 1 „Bootshaus“, für diese Steganlage lag bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 im Jahre 2006 eine Genehmigung vor. Diese Steganlage liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 10 bzw. Nr. 172 und ist daher nicht Festsetzungsgegenstand.

Grundsätzlich bedürfen Steganlagen einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigungen (SSG) gemäß § 31 WaStrG, die mittels aussagefähiger Unterlagen bei der WSV anzuzeigen sind. Für die Inanspruchnahme bundeseigener Grundstücke ist eine privatrechtliche Vereinbarung (Nutzungsvertrag) abzuschließen. Die bereits von der WSV als zuständige Behörde und Eigentümerin der Wasserstraße genehmigten Anlagen und/oder für die Nutzungsverträge abgeschlossen wurden, genießen Bestandsschutz.

Bertiniweg

Das Plangebiet umfasst drei Grundstücke nördlich des Bertiniwegs, die ursprünglich einmal Bestandteile der historischen Parkanlage der Villa Jacobs waren. Es handelt sich um die Flurstücke 521/4, 521/5 und 521/6. Für die Flurstücke 521/5 und 521/6 liegt eine Baugenehmigung für ein Gewächs- und Treibhaus vor, das genehmigte Baufeld wird dementsprechend in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen. Die dort ehemals vorhandene Wochenendhausbebauung wurde bereits zurückgebaut und mit der Errichtung des Gewächshauses begonnen. Die Flurstücke liegen ebenfalls im Denkmalbereich der ehemaligen Villa Jacobs und im Bereich des UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Planungsgeschichte

Der Ausgangspunkt der Gebietsentwicklung im Nordteil der heutigen Nauener Vorstadt war das Gelände der ehemaligen „Töpferkute“ die ab 1787 von Giovanni Alberto Bertini zu einem beliebten Ausflugslokal in Potsdam entwickelt wurde. Der Weg zur Töpferkute wurde damit zur „Bertinistraße“.

Im Jahre 1834 erwarb Ludwig-Friedrich-Otto Jacobs das gesamte Gelände und ließ sich im Jahre 1835 von Friedrich-Ludwig Persius im italienischen Stil eine Turmvilla errichten. Diese war die Erste ihrer Art in Potsdam und sollte stilbildend für viele andere Villen dieses Typus werden. Der dazugehörige Park, durch P.J. Lenné und Hermann Sello gestaltet und realisiert, gliederte sich in Wein-, Kirsch- und Obstgärten sowie einem landschaftsbezogenen Bereich zum Ufer des Jungfernsees hin.

Die Gartenanlage der Villa Jacobs stellt die einzige überkommene Anlage dar, die Lenné für einen privaten Auftraggeber in Potsdam entworfen hatte. Die Parkanlage gehört zum Welterbestätte der UNESCO und besitzt insoweit einen hervorragenden Stellenwert in der Potsdamer Kulturlandschaft.

Nach dem Tod Jacobs im Jahre 1879 wechselten mehrfach die Besitzer der Villa bis 1896 Kaiser Wilhelm II. das Anwesen erwarb. Es blieb bis 1945 im Besitz des Königshauses bzw. der Krongutverwaltung. Nach 1945 wurde die Villa als sowjetischer Kindergarten genutzt, dessen späterer Auszug die Verwahrlosung des Geländes zur Folge hatte. 1981 wurde die Villa abgerissen. Der Wiederaufbau des Gebäudes in Anlehnung an die frühere Gestaltung erfolgte Ende der 2000er Jahre auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 10. Die Gartenanlage wurde zwischenzeitlich zu großen Teilen wiederhergestellt.

Erhalten geblieben sind die Nebengebäude der Villa wie das ehemalige Verwalterhaus, die Remise und das Pumpenhaus.

Entlang dem Bertiniweg entwickelte sich im 19. und frühen 20. Jahrhundert eine großzügige Landhausbebauung mit parkähnlichen Gärten. Dabei war der Uferbereich zwischen Bertiniweg und Jungfernsee bis auf wenige Ausnahmen von einer Bebauung freigehalten. Zu diesen Ausnahmen zählen die inzwischen abgerissene Villa Hagen (Bertinistraße 23), das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Wasserwerkes (Bertinistraße 18), das ehemalige Wirtschaftsgebäude (Bertinistraße 15a) sowie das Bootshaus der Villa Gutmann (siehe Abbildungen 4 bis 27).

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde aufgestellt um auch weiterhin den Uferbereich zugänglich und erlebbar zu gestalten. Im Rahmen des neuen Bebauungsplans Nr. 172 werden die genannten Planungsüberlegungen weiterverfolgt und umgesetzt.

B.2.2 Planungsalternativen

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele hinsichtlich der Erhaltung und Gestaltung des Plangebiets sind an den Geltungsbereich gebunden. Daher stehen keine räumlichen Planungsalternativen zur Verfügung. Auch inhaltlich bestehen insbesondere vor dem Hintergrund der geltenden denkmalpflegerischen Vorgaben keine Alternativen dazu, weitgehend bestandbezogene Festsetzungen zu treffen. Denkbar wären Alternativen hinsichtlich der konkreten Festsetzungen der Art der Nutzung und der Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Als Art der Nutzung käme alternativ zu den allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich auch ein reines Wohngebiet (WR) in Betracht. Allerdings ermöglicht dieses Baugebiet andere Nutzungen als das Wohnen – abgesehen von Anlagen für die Kinderbetreuung – nur als Ausnahme. Dies widerspricht dem Ziel, in den großen Villengebäuden auch andere, insbesondere kulturelle Nutzungen auch regelhaft zu ermöglichen. Für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kämen diverse Alternativen in Betracht. Die im Bebauungsplan Nr. 10 getroffenen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen werden, beruhen auf einem Grünordnungsplan, der im Jahre 2006 aufgestellt wurde und dessen gestalterische Ziele weiterhin gelten.

B.2.3 Verkehrs-konzept und Erschließung

Die Bertinistraße verläuft entlang des westlichen Plangebiets und mündet in den Bertiniweg, der dort als Wendekreis ausgebildet ist. Eine Durchfahrt von der Bertinistraße in den Bertiniweg mit Kfz einschließlich Motorrädern ist nicht möglich, dies ist nur für Radfahrer und Fußgänger möglich. Von dem Wendekreis zweigt ein Privatweg ab, der das Gelände der Villa Jacobs erschließt (Baufelder WA 2, 3, 4 und 5, Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leistungsrecht). Auf dem Gelände der Villa Jacobs wurde die historische Wegeführung weitgehend wiederhergestellt. Die Zufahrt zur Villa Jacobs und zu den Gebäuden des ehemaligen Wirtschaftshofs erfolgt über die südliche Zufahrt durch die vorhandene Allee. Die historische Wegeführung wurde beibehalten.

Der Bertiniweg verläuft stückweise weiter entlang des Plangebiets nach Norden und mündet letztlich in die Fritz-von-der-Lancken-Straße.

Von der Bertinistraße zweigt nördlich des Gebäudes Nr. 18 (Verwaltungsgebäude des ehemaligen Wasserwerks) ein öffentlich genutzter Uferweg ab, der Richtung Norden entlang dem Jungferensee Richtung verläuft und über die nördliche Plangebietsgrenze hinaus weitergeführt wird.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 10 getroffenen Festsetzungen zur Erschließung sind ausreichend, es besteht kein Anpassungsbedarf. Sie werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen. Einzige Ausnahme bilden die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10 herausgetrennte Flurstücke 1013 und 1014 im äußersten Süden des Plangebiets. Diese Flurstücke wurden als Verkehrsfläche gewidmet, sind Bestandteil der Bertinistraße und werden dementsprechend bestandsgemäß als Verkehrsfläche festgesetzt.

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Grünordnungsplan

Die Lage des Plangebiets in der Potsdamer Kulturlandschaft, der daraus resultierende Schutzstatus als UNESCO-Welterbe und die Ausweisung von Teilen des Gebietes als Bau- und Gartendenkmale erfordern in erster Linie die Orientierung aller Entwicklungen an den Maßgaben der Schutzverordnungen.

Leitbild der Gebietsentwicklung ist daher die historische Rekonstruktion der Freiräume bzw. im Fall der Neugestaltung von Freiräumen die Orientierung an der Verträglichkeit mit den historischen Anlagen des Plangebiets und seiner Umgebung.

Darüber hinaus wird aus den Bedingungen des Standorts, den Zielen der übergeordneten Planungen und der beabsichtigten baulichen Entwicklung als landschaftsplanerisches Leitbild für das Plangebiet abgeleitet, dass der parkartige Charakter des nördlichen

Plangebiets (Gelände Villa Jacobs) zu erhalten ist. Im südlichen Plangebiet sind die Potenziale der Uferlage für die Integration in den parkartigen Landschaftsraum zu nutzen.

Die landschaftsplanerischen Ziele wurden im Rahmen eines Grünordnungsplans (Ahner/Brehm 2006) konkretisiert und sind wie folgt definiert:

- Das Ufer des Jungfernsees ist durch die Anlage und Erhaltung eines Uferwegs der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind, unter Beachtung der Belange des Denkmal- und des Biotopschutzes, als Parkanlagen zu gestalten.
- Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes zu gestalten. Vorhandener wertvoller Gehölzbestand ist, soweit möglich, zu integrieren. Punktuell sind im südlichen Plangebietsteil Sichtbeziehungen vom Straßenraum über die privaten Grünflächen zum Jungfernsee einzuräumen.
- Die ehemals vorhandene Landzunge im Norden (außerhalb des Plangebiets) ist langfristig wiederherzustellen.
- Die baulichen Uferbefestigungen (Spund- und Betonwand) sind schrittweise zugunsten naturnäherer Ufer zu ersetzen.
- Die Anordnung von Neubauten und befestigten Flächen ist an der Lage erhaltenswerter Bäume zu orientieren. Vitale Bäume sind zu erhalten und in die umgestalteten Freiräume zu integrieren.
- Im Fall einer Nutzungsintensivierung der vorhandenen Zufahrt zur Villa Jacobs ist zu überprüfen, inwiefern diese mit der Erhaltung der Lindenallee vereinbar ist. Die Allee-bäume sind auf ihre Verkehrssicherheit zu prüfen. Gegebenenfalls ist die Allee vollständig neu anzulegen.
- Neuversiegelungen sind durch Entsiegelungen im Plangebiet auszugleichen.

Der Grünordnungsplan beinhaltet zudem Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen bilden die Grundlage für die im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Ziele des Grünordnungsplans aus dem Jahre 2006 gelten zum größten Teil weiterhin. Dies gilt jedoch nicht für die Wiederherstellung der historischen Uferlinie und die Beseitigung von Spund- und Betonwänden. Diese lassen sich auch als Spuren der deutschen Teilung interpretieren, die nicht getilgt, sondern im Rahmen der Ufergestaltung weiterhin erkennbar bleiben sollten. Der Blickwinkel auf diese Anlagen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 in der ersten Hälfte der 2000er Jahre noch ein anderer: Seinerzeit wurden diese Relikte – wohl auch aufgrund des geringeren zeitlichen Abstandes zur Öffnung der Grenze – in erster Linie als Verletzungen wahrgenommen, die zu heilen sind.

Eine abschließende Entscheidung zum Umgang mit den Relikten der deutschen Teilung kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans getroffen werden.

Der Grünordnungsplan wird - in angepasster Form – Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die darin dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden ebenfalls in angepasster Form in den

Bebauungsplan übernommen, vgl. hierzu Kap. B.3.7. Änderungsbedarf ergibt sich insbesondere infolge des Konzepts „Uferweg an der Bertinistraße“, vgl. Kap. A 3.8.

Einfriedung

Aufgrund der vorhandenen und gewünschten Sichtbeziehungen zwischen dem Uferweg und dem Jungfernsee werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Gewünscht ist eine möglichst natürliche Begrenzung z. B. durch Hecken, die durch Begrenzung der Höhe (max. 1,50 m bzw. 1,60 m) den Blick auf das Wasser und den zusammenhängenden Landschaftsraum nicht verhindern. Als Zäune sind aus dem gleichen Grund ausschließlich durchsehbare Drahtzäune zugelassen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften (Festsetzungen 8.1 bis 8.7).

B.3 Begründung der Festsetzungen

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“.

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) gemäß § 4 BauNVO

ZF Die historischen und überwiegend denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungferensee“ sollen jeweils als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden (Baugebiete WA 2 bis WA 5).
Einzigste Ausnahme ist das ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks (Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), siehe unten).

Die Baugebiete beschränken sich zumeist auf die Standflächen der Gebäude. Hiervon ausgenommen ist die wiederhergestellte Villa Jacobs, hier wurde aufgrund baulicher Rudimente die Standfläche des historischen Gebäudes als Grenze des Baugebiets festgesetzt. Weiteren Sonderfall bilden die Baugebiete WA 1 und WA 6: Dort soll jeweils die Errichtung eines neuen Gebäudes ermöglicht werden.

Das Baugebiet WA 1 ragt südwestlich über die geplante Standfläche des geplanten Gebäudes (an der sich die festgesetzten Baugrenzen orientieren) hinaus. In dem Teil des Baugebiets südwestlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Herstellung eines Sockelbereichs ermöglicht werden, der teilweise aus dem Erdreich ragt.

Das Baugebiet WA 6 befindet sich an der Stelle der ehemaligen Villa Hagen. Dieses ursprünglich im Stil eines norwegischen Blockhauses errichtete Gebäude¹⁹ wurde in den 1920er Jahren nach dem Erwerb durch die Familie Hagen im Stil des neuen Bauens umgestaltet. Die jüdischen Familie Hagen wurden während der NS-Zeit zur Emigration aus Deutschland gezwungen. Nach 1945 wurde Villa zunächst als kirchliche Begegnungsstätte und nach Errichtung der Sperranlagen in den 1970er Jahren als Rechenzentrum genutzt. Nach langen Jahren des Leerstands war das Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand, auch bestand kein Denkmalschutz. Im März 2023 erfolgte der Abbruch. Ein Bauantrag für einen eingeschossigen Neubau wurde inzwischen genehmigt. Die Festsetzungen für das Baufeld WA 6 orientieren sich an diesem Bauantrag. Im Rahmen eines denkmalpflegerischen Gutachtens (vgl. Ausführungen zum Baugebiet SO 1, Quelle siehe dort) wurde der Entwurf bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Neubau in den südlichen Abschnitt der Bertinistraße sehr gut einfügen wird und weder das Baudenkmal Villa Starck noch den Bereich des Weltkulturerbes beeinträchtigt.

Der Baugebietstyp allgemeines Wohngebiet wurde gewählt, weil ein angemessener Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie deren individuelle Grundrisszuschnitte ein gewisses Maß an Nutzungsflexibilität erfordern. Insbesondere die Ansiedlung kultureller Nutzungen ist ausdrücklich erwünscht und soll durch diese Festsetzung ermöglicht werden.

¹⁹ Quelle der Ausführungen zur Villa Hagen: <https://joachimwerner.info/die-haeuser-in-der-bertinistrasse>,
Zugriff am 17.07.2023/

Derzeit werden die Gebäude weitgehend als Wohngebäude genutzt, einzige Ausnahme bildet das kleine Ateliergebäude nördlich der Villa Jacobs (Bestandteil des Baugebiets WA 2), das als Atelier genutzt wird. Für das im Baugebiet WA 1 geplante Gebäude ist keine Wohnnutzung vorgesehen, dort sollen Ausstellungsräume entstehen. Auch dafür ist der zuvor erwähnte Sockelbereich erforderlich. Da die Baugebiete WA 1 bis WA 5 durch ihre gemeinsame Lage auf dem Gelände der Villa Jacobs in einem engen historischen und städtebaulichen Zusammenhang stehen, ist es angemessen, diese Baugebiete trotz ihres fehlenden unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs als Einheit zu betrachten. Auch wenn im Gebiet WA 1 keine Wohnnutzung stattfindet, sondern eine kulturelle Nutzung, dienen die Gebiete WA 1 bis WA 5 im Gesamtzusammenhang vorwiegend der Wohnnutzung und entsprechen somit der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden vollständig bzw. weitgehend ausgeschlossen. Für Tankstellen ist das Plangebiet aufgrund der bestandsbezogenen Festsetzungen und der Lage abseits größerer Verkehrswege ungeeignet, zudem würden Tankstellen das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets empfindlich stören. Auch Gartenbaubetriebe würden dem angestrebten Gebietscharakter und damit den Planungszielen widersprechen. Eine Ausnahme bildet hier der Neubau im Bereich des allgemeinen Wohngebiets 1. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen und konzeptionellen Zusammenhangs mit den ehemaligen Treib- und Gewächshäusern auf dem Areal der Villa Jacobs (Baufeld SO 4) wäre hier die Nutzung im Rahmen eines Gartenbaubetriebs ausnahmsweise denkbar.

Die entsprechenden Textfestsetzungen (TF 1.1 und 1.2) lauten wie folgt:

TF 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen unzulässig.

TF 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 bis WA 6 sind Gartenbaubetriebe unzulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

ZF Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Das Baugebiet beschränkt sich auf die Standfläche des Gebäudes.

Für dieses Gebäude liegt ein Bauantrag für eine Büronutzung vor. Diese Nutzung wird befürwortet, weil sie eine sinnvolle Nutzung für das Gebäude darstellt. Sie wäre allerdings in einem (im Vorentwurf noch ausgewiesenen) allgemeinen Wohngebiet nicht bzw. nur als Ausnahme genehmigungsfähig. Daher wird die Festsetzung geändert. Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist sichergestellt, dass sich nur Nutzungen ansiedeln können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten wären an dieser Stelle unverträglich und werden ausgeschlossen.

TF 1.6 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Sondergebiete

Als Sondergebiete werden im Bebauungsplan fünf einzelne Baufelder festgesetzt, auf denen eine konkrete bauliche Nutzung vorhanden ist bzw. die für eine bestimmte bauliche Nutzung planerisch vorgesehen sind. Es handelt sich zumeist um Nutzungen, die eine der Wohn- bzw. Gartennutzung zugeordnete Funktion einnehmen (Boots- und Gartenhaus, Gewächs- und Treibhaus). Ziel der Planung ist es, diese konkreten baulichen Nutzungen weiterhin zu sichern bzw. zu ermöglichen und gleichzeitig die Realisierung anderer Nutzungen zu unterbinden. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von Sondergebieten städtebaulich jeweils erforderlich, weil nur durch Sondergebiete eine bestimmte Nutzung ermöglicht und gleichzeitig alle anderen Nutzungen ausgeschlossen werden können.

Sondergebiet, das der Erholung dient (SO 2 gemäß § 10 BauNVO)

ZF Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 2 (Wochenendhaus) dient der Erholung und ist mit entsprechenden Nutzungen bereits bebaut.

Durch die Festsetzung als Sondergebiet für die Erholung wird klargestellt, dass das Bootshaus ausschließlich privaten Erholungszwecken dient, eine gewerbliche Nutzung (Vermietung an Dritte) oder eine Nutzung durch Vereine ist nicht zulässig.

Die Textfestsetzungen (TF 1.4) lautet wie folgt:

TF 1.4 Das Sondergebiet SO 2 „Wochenendhaus“ dient gemäß § 10 BauNVO der Erholung. Als Nutzung ist ein Wochenendhaus zulässig.

Sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 11 BauNVO: Zweckbestimmung Gewächs- und Treibhaus (SO 4 und SO 5)

ZF Innerhalb der Parkanlage der Villa Jacobs wird ein sonstiges Sondergebiet SO 4 „Gewächs- und Treibhaus“ festgesetzt. Im Bereich dieses Baugebiets sind denkmalgeschützte Fundamente und bauliche Überreste von Gewächshäusern vorzufinden, die ehemals dort gestanden haben. Im Rahmen der Rekonstruktion der Parkanlage der Villa Jacobs soll es ermöglicht werden, diese Gebäude wieder zu errichten. Deren Gestaltung soll sich an der historischen Treib- und Gewächshausarchitektur orientieren.

Des Weiteren wird derzeit ein Treib- und Gewächshaus im Bereich der Flurstücke 521/5 und 521/6 (SO 5) neu errichtet. Dessen Standfläche wird entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung als sonstiges Sondergebiet SO 5 „Gewächs- und Treibhaus“ festgesetzt. Das Sondergebiet SO 5 wird in den Bebauungsplan Nr. 172 neu aufgenommen, es ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 10.

Die entsprechende Textfestsetzung lautet wie folgt:

TF 1.5 Die sonstigen Sondergebiete SO 4 und SO 5 „Gewächs- und Treibhaus“ dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Gewächs- und Treibhäusern. Als Nutzung sind jeweils Gewächs- und Treibhäuser zulässig.

Sonstige Sondergebiete mit besonderen Zweckbestimmung gemäß § 11 BauNVO: Zweckbestimmung Bootshaus (SO 1 und SO 3)

Baugebiet SO 3

Im Baugebiet SO 3 befindet sich ein Bootshaus, dessen baulicher Bestand als Teil des Denkmals „Villa Gutmann“ ebenfalls denkmalgeschützt ist. Der Denkmaleintrag lautet wie folgt, vgl. auch S. 31: *„Villa Guthmann mit wertvollen Innenräumen, insbesondere Arabicum, Turnhalle, barocken Deckengemälden und Anbau (Torbau), Wirtschaftsgebäude, Eiskeller, Straßenunterführung zum wasserseitigen Grundstücksteil mit Resten des Bootshauses sowie Villengarten.“*

Das ehemalige Bootshaus bzw. dessen Überreste haben keinen Wasserzugang mehr, da im Rahmen des Ausbaus der Grenzanlage die Uferlinie verschoben wurde. An der Uferlinie befindet sich eine öffentliche Liegestelle der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV, siehe nachrichtliche Kennzeichnung in der Planzeichnung). Das Ziel, die historische Uferlinie wiederherzustellen, wird nicht mehr explizit verfolgt, daher wird das Gebäude voraussichtlich auch zukünftig keinen Wasserzugang mehr erhalten. Gleichzeitig soll vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes dennoch an der Zweckbestimmung Bootshaus festgehalten werden. Es besteht somit die Möglichkeit, in dem Gebäude Boote zu lagern.

Der bauliche Bestand wird über Festsetzung einer Baugrenze gesichert, darüber hinaus soll die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe die bauliche Perspektive eines Holzaufbaus auf dem vorhandenen Untergeschoss entsprechend des historisch belegten Entwurfs des Architekten Mohr ermöglicht werden.

Die Textfestsetzung lautet wie folgt:

TF 1.3 Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 3 „Bootshaus“ dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Bootshäusern. Als Nutzung ist jeweils ein Bootshaus zulässig.

Im Regelfall ist es nicht zulässig, in einem Baugebiet die Anzahl der zulässigen Nutzungen numerisch zu begrenzen, weil es dafür keine Rechtsgrundlage gibt (BVerwG 4 CN 8.18, Urteil vom 17.10.2019). Im Falle der Sondergebiete SO 1 und SO 3 sind die Festsetzungen hinsichtlich Größe und Lage der Baugebiete, überbaubarer Grundstücksfläche und zulässiger Grundfläche jedoch so getroffen, dass die Errichtung von mehr als einem Gebäude ausscheidet.

Baugebiet SO 1

Für das Baugebiet SO 1 wurde im Jahre 2018 die Baugenehmigung für ein Bootshaus erteilt. Der Bau wurde begonnen, ruht jedoch gegenwärtig. Das OVG Berlin-Brandenburg hat im Oktober 2020 mittels Beschlusses entschieden, dass ein vorliegender Widerspruch gegen die Baugenehmigung aufschiebende Wirkung hat. Das Gericht stellt fest, dass eine Klage gegen die Genehmigung in einem Hauptsacheverfahren voraussichtlich erfolgreich wäre. Es begründet dies insbesondere damit, dass das geplante Gebäude nach summarischer Prüfung dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gartens der Villa Starck nicht ausreichend Rechnung trägt.

Hinsichtlich des Bebauungsplan Nr. 10 stellt das Gericht fest, dass nach summarischer Prüfung Überwiegendes dafürspricht, dass der Bebauungsplan unwirksam ist, weil die getroffenen Festsetzungen gegen § 16 Abs. 3 BauNVO verstoßen. Die nach dieser Regelung stets erforderliche Festsetzung einer zulässigen Größe der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl ist in diesem Bebauungsplan – mit Ausnahme eines Baufelds - nicht getroffen worden.

Die Landeshauptstadt Potsdam nimmt diesen Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg zum Anlass, den Bebauungsplan Nr. 172 neu aufzustellen und die Festsetzungen zu den Maßen der Nutzung so zu überarbeiten, dass sie den Vorgaben des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprechen.

Das OVG hat sich nicht zu der Frage geäußert, ob die Festsetzung des Baufeldes SO 1 an sich dem Gebot einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange entspricht. Allerdings hat es im Rahmen einer summarischen Prüfung angenommen, dass der Denkmalwert des zu der Villa Starck gehörenden Gartens durch das Vorhaben, das nach den Festsetzungen des Baufeldes SO 1 zulässig wäre, beeinträchtigt wird. Das OVG verweist zur Begründung auf den Parkcharakter des Gartens, der dessen Denkmalwert maßgeblich bestimmt, sowie auf das Wechselspiel zwischen Garten und See und die Wahrnehmbarkeit des Gartens vom See aus. Dieses Wechselspiel sieht es als beeinträchtigt an.

Der Planungsablauf für das im Baufeld SO 1 geplante Bootshaus und die seinem Standort zugrundeliegende Abwägung werden nachfolgend dargestellt.

Für das Bootshaus sowie für eine dazugehörige Steganlage wurden im Jahr 2004, also noch vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 10, Bauanträge eingereicht. Der Standort des Bootshauses war zunächst nördlich des derzeitigen Baufelds vorgesehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam Einwände gegen die Lage und Größe des neuen Bootshauses vorgebracht. Daraufhin wurde das Vorhaben wie folgt überarbeitet:

- Verschiebung des Bootshauses in den südlichen Teil des Grundstücks
- Leichte Verschmälerung der Kubatur des Gebäudes

Das Gebäude lag nunmehr 42 m von der Villa Starck entfernt und gleichzeitig 18 m aus deren Front versetzt (vgl. Abb. 44). Dadurch sollte insbesondere sichergestellt werden, dass die Blickbeziehungen zwischen der Villa Starck und dem Jungfernsee nicht beeinträchtigt werden.

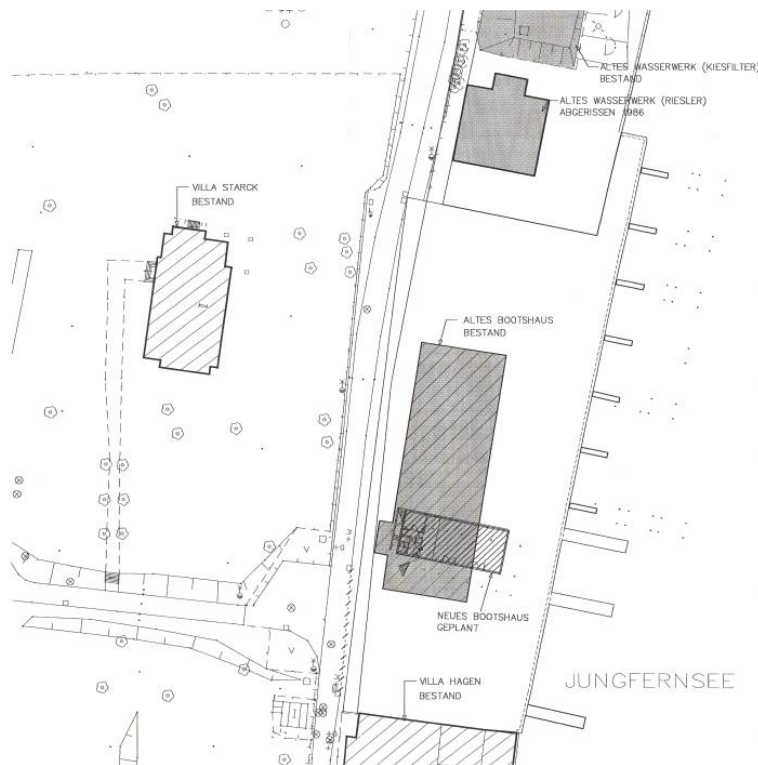


Abbildung 44: Auszug Bauantrag (Concept Bau GmbH Stand 2004)

Des Weiteren befindet sich die Zufahrt des Bootshauses durch die Verschiebung unmittelbar gegenüber der Grundstückszufahrt der Villa Starck. Diese Grundstückszufahrt dient nach der Modernisierung und umfassenden Umgestaltung der Villa um das Jahr 2008, in deren Zuge auch der Garten stark verändert wurde, der Erschließung des Grundstücks und einer in das Gelände eingelassenen Garage sowie weiterer Stellplätze (siehe Fotos, Abb. 45/46).



Abbildung 45 und 46: Darstellung der Zufahrten des Bootshauses und des Grundstücks der Villa Starck. Abb. 45 zeigt die Zufahrt zum Grundstück der Villa Starck mit Garagenanlage und dafür erfolgter Geländemodellierung.²⁰

²⁰ Quelle: Fotoarchiv StadtLandBrehm

Weitere Aspekte der Standortwahl waren die Wahrung eines ausreichenden Abstands zu der südlich gelegenen, inzwischen abgerissenen Villa Hagen und die Tatsache, dass das Bootshaus durch diese Platzierung genau mittig zwischen den beiden dort vorhandenen Spundwandvorstreckungen liegt. Daher wirkt das Gebäude aus der Blickrichtung vom Wasser entsprechend niedriger. Schließlich wurde der Baukörper quer zur Bertinistraße ausgerichtet und seine Länge an der Bertinistraße auf 9 m begrenzt, um die Blickbeziehungen zwischen Bertinistraße und Jungfernsee möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Nicht nur hinsichtlich seiner Lage und seiner Auswirkungen auf Blickbeziehungen, sondern auch hinsichtlich seiner Kubatur und Gestaltung wurde der Baukörper umfassend mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und auch mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) abgestimmt.

Anfang 2005 wurde der Bauantrag zur Errichtung des Bootshauses genehmigt. Dieser Genehmigung lag eine Gesamtabwägung der Belange des Denkmalschutzes zugrunde, die in den vorangegangenen Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und mit der SPSG zum Ausdruck kommen. In diese Abwägung flossen alle denkmalrechtlich relevanten Gesichtspunkte mit ein: Der Schutz des Baudenkmals Villa Starck ebenso wie die zu berücksichtigenden Sichtbeziehungen. Auf Grundlage dieser Abwägung erfolgte die Entscheidung der Landeshauptstadt Potsdam, das Baugebiet SO 1 und die dazugehörige überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 10 festzusetzen.

In die Abwägung eingeflossen ist auch die Tatsache, dass der vor der Villa Starck gelegene Uferstreifen historisch Bestandteil des Villengartens gewesen ist. Dort befand sich vor 1945 ein hölzernes Bootshaus, die Fläche wurde zu großen Teilen von einem Rosarium eingenommen. Allerdings ist diese Fläche nach 1945 und insbesondere nach 1961 im Zuge der Errichtung der Grenzbefestigungen in einer solchen Weise überformt worden, dass sich die historische Zugehörigkeit nicht mehr ablesen lässt. Es befanden sich dort eine Schnellboothalle der NVA, die ca. 50 m lang und 7,40 m hoch war, ein Bootskran und eine Bootstankstelle. Die Abb. 44 zeigt die Standfläche der Schnellboothalle und im Vergleich dazu die Lage des geplanten neuen Bootshauses bzw. des Baugebiets SO 1. An die Stelle der historischen Kaimauer war eine Stahlspundwand getreten, die im Wesentlichen noch vorhanden und Bestandteil der heutigen Steganlage ist. Aufgrund dieser Überformung ist der Uferstreifen nicht als Bestandteil des Gartendenkmals Villa Starck anzusehen. Diese Auffassung vertritt auch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM).

Die Schnellboothalle, der Bootskran, die Bootstankstelle sowie die ebenfalls noch vorhandene Hinterlandmauer wurden nach Erteilung der ersten Baugenehmigung im Jahre 2005 zurückgebaut, die befestigten Flächen wurden entsiegelt. Errichtet wurde nachfolgend auf Grundlage der Baugenehmigung die Steganlage, von der Baugenehmigung bzw. dem Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 10 für das Bootshaus wurde zunächst kein Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2017 wurde ein neuer Entwurf der neuen Bootshalle erstellt, dieser wurde 2018 genehmigt. Er sieht eine Grundfläche von 23 m x 9 m und einer Höhe von ca. 3,40 m über Gelände vor (35,75 m im Höhensystem DHHN (Deutsches Haupt-Höhenetz) 2016). Das Gebäude liegt damit deutlich unterhalb der Villa Starck (Höhe Fußboden des Erdgeschosses

bei etwa 36,40 m). Die Lage des Bootshauses entspricht dem Standort des Gebäudes, das im Jahre 2005 genehmigt worden war.

Die Abbildung 47 zeigt einen Lageplan des aktuell geplanten Bootshauses.



Abbildung 47: Außenanlagenplan. Gut zu erkennen ist die Lage der Zufahrt gegenüber der Zufahrt zum Grundstück der Villa Starck sowie die Lage des Gebäudes zwischen den beiden Spundwandvorstreckungen.²¹

Der beantragte Baukörper des Bootshauses wurde in das Baufeld SO 1 eingepasst, das im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzt ist und in das Gelände eingefügt. Statt der im Jahre 2005 geplanten und auch genehmigten Zweigeschossigkeit soll das Bootshaus nur noch eingeschossig errichtet werden. Die Architektur und insbesondere die Fassadenmaterialien und die Fassadenfarben des neuen Bootshauses wurden im Rahmen der Baugenehmigung

²¹ Bauherrengemeinschaft Bootshaus, Stand 2018

mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam und der SPSG detailliert abgestimmt.

Die nachfolgende Abbildung 48 zeigt eine Gesamtansicht der Uferpartie des Plangebiets. Der Ausschnitt reicht von der Meierei (linker Bildrand) bis zum ehemaligen Verwaltungsgebäude des Wasserwerks rechts im Bild (Baufeld GEe), der Neubau links davon ist das Gebäude Bertinistraße 11. Die Abbildung 49 zeigt einen vergrößerten Ausschnitt der Uferpartie zwischen der weitgehend von Vegetation verdeckten Villa Hagen und dem ehemaligen Wasserwerk mit dem im Bau befindlichen Bootshaus.



Abbildung 48: Blick auf den Uferbereich des Jungfernsees zwischen der Meierei (linker Bildrand) und dem Verwaltungsgebäude des ehemaligen Wasserwerks (rechter Bildrand) von der Eremitage im Neuen Garten aus gesehen (Entfernung ca. 400 m)²²

²² Fotoarchiv: Stadt Land Brehm



Abbildung 49: Uferbereich zwischen der weitgehend von Vegetation verdeckten ehem. Villa Hagen links zur Grenze des ehemaligen Wasserwerks rechts, im Vordergrund die Baustelle des Bootshauses im Baugebiet SO 1 (von der Eremitage im Neuen Garten aus gesehen).²³

Denkmalfachliches Gutachten

Vor dem Hintergrund des oben genannten Urteils des OVG Berlin-Brandenburg wurde die Abwägung, die der Festsetzung des Baugebiets SO 1 zugrunde liegt, noch einmal insgesamt überprüft. In diesem Zusammenhang hat die Landeshauptstadt Potsdam ein denkmalpflegerisches Gutachten beauftragt²⁴. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und wird dieser Begründung als Anlage beigelegt. Es betrachtet nicht nur das Bootshaus, sondern auch das Neubauvorhaben auf dem Grundstück der abgerissenen Villa Hagen.

Bestandteil des Gutachtens ist eine „Visual Impact-Studie“. Aufgabe dieser Studie ist es, *„innerhalb des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (UNESCO World Heritage List) Kurzbezeichnung: Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, die Nah- und Fernwirkungen der vorhandenen und der geplanten baulichen und gärtnerischen Anlagen im südlichen Abschnitt des Bertiniufers anhand einer eine große Zahl von möglichen Blickpunkten und Blickachsen eingehend zu überprüfen“* (Gutachten S. 29).

²³ Fotoarchiv: Stadt Land Brehm

²⁴ Gutachten zum Bauvorhaben für ein Bootshaus sowie für die Errichtung eines Neubaus an der Stelle der Villa Hagen auf den Grundstücken Bertinistraße 20-22 und 23. Prof. i. R. Dr. Gabi Dolff-Bonekämper, Berlin, März 2023

Die Aufgabenstellung wird im Gutachten wie folgt definiert (vgl. dort S. 1 und 2):

„Dieses Gutachten hat die Frage zu klären, ob Standort und Größe des teilerrichteten Bootshauses auf dem Grundstück Bertinistraße 20-22 sowie Standort und Größe des an der Stelle der baufälligen Villa Hagen geplanten Neubaus auf dem Grundstück Bertinistraße 23 in der Umgebung des Baudenkmals Villa Starck, Bertinistraße 6-9 denkmalschutzrechtlich und denkmalpflegerisch zulässig bzw. unbedenklich sind. Des Weiteren ist zu untersuchen, ob und ggf. wie die beiden neuen Gebäude geeignet sind, die UNESCO-Welterbezone der Potsdamer Schlösser und Seenlandschaft, die sie berühren werden, in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen.“

Die Aussagen und Ergebnisse des Gutachtens werden an dieser Stelle zusammenfassend erläutert.

- Zum gegenwärtigen Denkmalwert und Denkmalstatus der Villa Starck mit Gartenanlage

Zur Villa Starck wird festgestellt, dass diese im Zuge der Instandsetzung und des teilweisen Umbaus in den Jahren 2006/2007 stark verändert wurde. Hingewiesen wird insbesondere auf den Verlust des für den Bautypus Villa typischen Sockelgeschosses. Dessen ungeachtet ist aus gutachterlicher Sicht im Zuge des Umbaus ein Bau von hoher Qualität entstanden, der weiterhin als Baudenkmal einzustufen ist.

Anders verhält es sich mit dem dazugehörigen Garten. Dieser wurde teilweise parzelliert und dadurch deutlich verkleinert. Die verbleibende Gartenfläche der Villa Starck wurde in ihrem Relief stark verändert und überdeckt nun eine Garage, die südlich der Villa neu errichtet wurde. Die Gutachterin stellt fest, dass der heutige, gänzlich neu gestaltete Garten der Villa Starck keine Denkmaleigenschaft mehr besitzt (S. 12/13).

Diese Auffassung wird von den Denkmalbehörden geteilt. Im Ergebnis einer Begehung im Februar 2023 mit Vertretern des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam wurde entschieden, die Eintragung der Villa Starck von bisher „Villa Starck mit Gartenanlage“ auf zukünftig „Villa Starck“ zu korrigieren. Die Korrektur erfolgt von Amts wegen, sie wird seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) zeitnah vorgenommen werden.

- Zu dem ehemals vorhandenen Rosarium auf der Fläche vor der Villa Starck zwischen der Bertinistraße und dem Seeufer

Das Grundstück, auf der das Bootshaus errichtet wird, gehörte ehemals zum Garten der Villa Starck. Es befanden sich dort ein Rosengarten (Rosarium) sowie – im nördlichen Bereich des Grundstücks angrenzend an das Wasserwerk – ein kleines hölzernes Bootshaus. Beides wurde spätestens mit Errichtung der Grenzsicherungsanlagen in den 1960er Jahren beseitigt. Das Grundstück war bis zum Jahr 2005 mit Anlagen der ehemaligen Grenzübergangsstelle überbaut (u.a. Bootshalle, siehe Abb. 44). Sichtbare Spuren der Nutzung vor 1945 sind heute nur noch zwei Dalben, die zu einem dort ehemals vorhandenen Bootssteg gehört haben.

Die Gutachterin stellt fest, dass das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz eine Erhaltungspflicht vorsieht (BbgDSchG, § 7), aber keine Rekonstruktionspflicht. Anlagen, die nicht mehr vorhanden sind, haben für den Denkmalschutz keine Relevanz. Der historische

Zustand des Grundstücks mit dem Rosarium ist weder Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte– weil zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung nicht mehr vorhanden – noch kann er Grundlage eines ggf. neu zu begründenden Denkmalsbereichs sein. Das Grundstück hat denkmalrechtlich keine Bedeutung.

- Zu der Nah- und Fernwirkung des im Rohbau fertiggestellten Bootshauses an der Bertinistraße 20-22 sowie des geplanten und genehmigten Neubaus an Stelle der Villa Hagen

Hierzu wird festgestellt, dass von dem Bootshaus aufgrund seiner architektonischen Gestaltung und seiner Platzierung auf dem Grundstück, die in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt ist, keine störenden Auswirkungen auf die Villa Starck ausgehen. Gleiches gilt für den Neubau an Stelle der Villa Hagen. Diese Aussage wird durch die Visual Impact-Studie gestützt, in der die relevanten Sichtbeziehungen auf das Bootshaus und den Neubau überprüft und bewertet werden. Es ergibt sich durch die beiden Gebäude weder eine Beeinträchtigung des Weltkulturerbes noch des Baudenkmals der Villa Starck.

Stellungnahme des Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) hat in einer Stellungnahme vom 30.03.2021 gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam die Anforderungen an den Umgebungsschutz für die Villa Starck dargestellt. Diese Stellungnahme erging vor der denkmalrechtlichen Neubewertung des Gartens der Villa Starck und der Entscheidung, diesen aus der Denkmaleintragung für die Villa zu streichen.

Aus Sicht des Amtes ist der ehemals zum Garten gehörende Uferbereich – wie zuvor bereits beschrieben - aufgrund seiner Überformung und Zerstörung nach 1945 nicht als Teil des Denkmals anzusehen. Der Umgebungsschutz ist somit aus Sicht der Bertinistraße auf die Villa bzw. auf deren dazugehörigen Garten westlich der Bertinistraße zu bewerten. Das Landesamt legt dar, dass für einen Blick aus nördlicher Richtung auf Villa und Garten aufgrund des dortigen Blickwinkels nur Bauten westlich der Straße für den Umgebungsschutz relevant sind. Für den Blick aus südlicher Richtung gilt dies dagegen für Bauten westlich und östlich der Straße und somit potenziell auch für das Bootshaus im Baugebiet SO 1. Weiter wird ausgeführt, dass aus beiden Perspektiven der Umgebungsschutz jeweils hinter der Villa, den Hang hinauf, nicht anlassunabhängig bewertbar sei, da hier die topographische Situation und die Höhe eines potenziellen Baukörpers eine signifikante Rolle für eine visuelle Beeinträchtigung spielen können. Für den Garten ergebe sich eine intendierte Sicht vom Grundstück auf das Wasser, die in angemessener Weise erhalten bleiben muss, um keine erhebliche Beeinträchtigung für das Denkmal zu erzeugen.

In Bezug auf das Bauvorhaben des Bootshauses stellt das Landesamt fest, dass ... *„der in Rede stehende Neubau Bertinistraße 18-22 (...) nach den dem Bauantrag zu entnehmenden Informationen, in Lage und Kubatur, geeignet (sei), den Umgebungsschutz des Denkmals zu berühren. Dies betrifft die oben beschriebene Sicht von Süden auf das Denkmal, in der der Neubau eine Randlage einnimmt. Zusätzlich ist die Sicht aus dem Garten betroffen, in der der Neubau ebenfalls eine Randlage einnimmt.“*

Die Ausrichtung des Baukörpers ist so gewählt, dass das Bauvolumen in den betrachteten Sichten am geringsten in Erscheinung tritt. Eine weitere Abmilderung ist durch eine

geeignete Farb- und Materialwahl möglich, wie sie in der Baugenehmigung durch Auflagen festgeschrieben sind. Weitere Elemente der Freiraumgestaltung, wie die Einfriedung, können durch Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in zurückhaltender Weise ausgebildet werden. Das Entstehen einer erheblichen Beeinträchtigung kann so vermieden werden.“

Somit teilt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) die Auffassung, dass die Zulässigkeit eines Bootshauses im Baufeld SO 1 bei geeigneter Farb- und Materialwahl der Fassaden und Freiraumgestaltung sowie Gestaltung der Einfriedungen mit den Belangen der Denkmalpflege in Bezug auf die Villa Starck und den dazugehörigen Garten vereinbar ist. Entsprechende Abstimmungen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgt.

Die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 in die Abwägung eingestellt. Die Festsetzung des Baugebiets SO 1 bzw. das dort zulässige Bootshaus stellt keine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange dar.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Zulässige Grundfläche

ZF Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete zeichnerisch als Fläche (GR) in Quadratmetern festgesetzt. Dabei entspricht die zulässige Grundfläche jeweils der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, so dass diese vollständig ausgenutzt werden kann.

Die Festsetzung der GR dient auch der Heilung des Mangels, den das OVG Brandenburg in seinem Beschluss vom 27. Oktober 2020 festgestellt hat (voraussichtlich gegebene Verletzung von § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Städtebauliches Ziel ist es, über die vorhandenen bzw. genehmigten Gebäude hinaus keine weitere Bebauung zuzulassen und das Plangebiet im Wesentlichen als öffentliche und private Grünflächen zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen soll für den Bereich der öffentlichen Grünfläche am Jungfernsee sowie den Wassergärten der Villa Gutmann und Mendelsohn-Bartholdy ein Erscheinungsbild erreicht werden, dass dem Charakter der Parkanlage mit vielfältigen Ein- und Ausblicken vom und zum Jungfernsee hin ermöglicht. Die Festsetzungen dienen damit insbesondere dem Schutz des angestrebten Parkcharakters.

Ausnahmen hiervon bilden zum einen das aus dem Bebauungsplan Nr. 10 übernommene Baufeld WA 1, das eine Neubebauung ermöglicht. Eine Neubebauung an dieser Stelle, die etwa 185 Meter vom Ufer entfernt liegt, ist weiterhin städtebauliches Ziel. Bei dem Baufeld WA 1 ist die überbaubare Grundstücksfläche kleiner als das Baugebiet, da südwestlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Herstellung eines Sockelbereichs ermöglicht werden soll, der teilweise aus dem Erdreich ragt. Dies ist ebenfalls der Fall bei dem Baugebiet WA 2 (Villa Jacobs) sowie bei dem nördlich der Villa gelegene Baufeld für ein Ateliergebäude. Das Baufeld der Villa Jacobs orientiert sich in seinen Abmessungen aufgrund historischer Rudimente an der Standfläche der historischen Villa Jacobs. Das Baufeld für ein neu zu errichtendes Ateliergebäude wurde geringfügig (um 15 m²) erweitert.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zu den allgemeinen Wohngebieten in Kap. B 3.1 verwiesen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass es bauliche Anlagen gibt, die zwar vor der Gebäudefassade und damit vor der Baugrenze liegen, jedoch baurechtlich als Teil der Hauptanlage angesehen werden und damit bei der Bemessung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind. Relevant sind in diesem Zusammenhang insbesondere Terrassen. Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet verfügen jeweils über Terrassen. Daher wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Terrassen überschritten werden darf. Diese Festsetzung dient insbesondere der Klarstellung.

TF 2.1 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 10 % überschritten werden. In dem Baugebiet WA 5 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 20 % überschritten werden. In dem Baugebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 5 % überschritten werden.

Es ergeben sich aus den Festsetzungen TF 2.1 die nachfolgend aufgeführten zulässigen Grundflächen für die Hauptanlage bzw. für Terrassen. Für das Baufelder WA 1 ist diese Festsetzung jeweils nicht erforderlich, vgl. Ausführungen zur Begründung der TF 3.2 (Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze).

Auch für die Sondergebiete besteht aufgrund ihrer jeweiligen Zweckbestimmung kein Erfordernis für eine Regelung zu Terrassen, das Gleiche gilt für die im Baugebiet GEe zulässige Büronutzung. Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks steht inselartig innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Ufergrünzugs, Terrassen sind dort nicht vorgesehen.

Tabelle 1 Zulässige Überschreitung GR in den Baufeldern

Baufeld	Zulässige GR in m ²	Zulässige Überschreitung durch Terrassen
WA 2 (Villa Jacobs)	552	5% = 28 m ²
WA 2 (Ateliergebäude)	95	5% = 5 m ²
WA 3 (nördliches Gebäude)	152	10% = 15 m ²
WA 3 (westliches Gebäude)	72	10% = 7 m ²
WA 3 (südliches Gebäude)	94	10% = 9 m ²
WA 4	223	10% = 22 m ²
WA 5	66	20% = 13 m ²
WA 6 (Neubau Villa Hagen)	815	-
Garagen Flurstück 1135	312	-

Die zulässige Größe der Terrasse lässt jeweils eine sinnvolle Nutzung in einer angemessenen Proportion zu der Größe des Hauptgebäudes zu. In Bezug auf das Baugebiet WA 3 ist zu berücksichtigen, dass die Grundflächen ggf. auch zu einer Terrasse addiert werden können. Für das Baugebiet WA 2 (Villa Jacobs) ist wegen der im Vergleich zu den übrigen Baufeldern deutlich höheren Grundfläche eine Überschreitung von 5 % ausreichend, um Terrassen in einer angemessenen Größe anlegen zu können, für das Ateliergebäude im Baugebiet WA 2 hat die Terrasse aufgrund seiner Nutzung nur eine untergeordnete Bedeutung. Umgekehrt ist im Baufeld WA 5 eine Überschreitung um 20 % erforderlich, um eine angemessene Größe der Terrasse zu erzielen. Die zulässige Größenordnung entspricht hier ungefähr der Größe der vorhandenen Terrasse, die südwestlich des Gebäudes gelegen ist. Für das Bau Feld WA 6 (Neubau Villa Hagen) ist keine Überschreitung für Terrassen erforderlich, weil die Terrasse vollständig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt und von der zulässigen Grundfläche erfasst wird. Dem Gleichbehandlungsprinzip wird trotz der teilweise unterschiedlichen Größenordnung der zulässigen Überschreitung entsprochen.

Höhe baulicher Anlagen

ZF Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird zeichnerisch durch die jeweils zulässige Anzahl der Geschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen orientiert sich zumeist wiederum an der Bestandssituation. Die Gebäude in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind jeweils eingeschossig. Das Gebäude im Bau Feld GEe (ehemaliges Verwaltungsgebäude Wasserwerk) sowie das Wochenendhaus SO 2 sind im Bestand zweigeschossig und werden entsprechend festgesetzt. Der Neubau der Villa Hagen (Bau Feld WA 6) soll eingeschossig errichtet werden, die Geschossigkeit wird dementsprechend festgesetzt. Auch das Gewächshaus im Baugebiet SO 4 ist eingeschossig genehmigt und wird entsprechend realisiert. Für das Baugebiet SO 5 wird ebenfalls eine Eingeschossigkeit festgesetzt, die der historischen Situation an dieser Stelle entspricht.

Zum Baugebiet WA 1: Das dort geplante Gebäude soll zwei Geschosse aufweisen. Eine Zweigeschossigkeit wird dementsprechend festgesetzt, auch der Bebauungsplan Nr. 10 sieht hier eine Zweigeschossigkeit vor.

Zum Baugebiet SO 1: Das dort genehmigte Bootshaus weist nur ein Vollgeschoss auf, hinzu kommt ein Untergeschoss, in dem sich die Boote befinden. Statt einer Geschossigkeit wird die Höhe des Gebäudes festgesetzt, diese beträgt 35,75 m (DHHN 2916), das entspricht einer Höhe von ungefähr 3,40 m über Gelände.

Zum Baugebiet SO 3: Dieses Bau Feld umfasst Relikte eines Bootshauses vor der Villa Gutmann. Mit der Errichtung wurde in den 1920er Jahren begonnen, jedoch wurde es damals nicht fertiggestellt. In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Gebäude in der seinerzeit geplanten Form zu errichten. Aus der vorliegenden Entwurfsskizze aus dem Jahre 1926 ergibt sich eine seinerzeit geplante absolute Firsthöhe des Gebäudes von 39,60 m über NHN, die entsprechend festgesetzt wird.

Baugrenzen

ZF In den Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die sich überwiegend an den vorhandenen bzw. genehmigten Gebäuden

orientieren. Die Baugrenzen zeichnen somit die Standflächen der vorhandenen bzw. genehmigten Baukörper nach, so dass Baukörperausweisungen getroffen werden.

Aufgrund der Baukörperausweisung ist auch die Festsetzung erforderlich, dass die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden dürfen:

TF 3.1 In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen im Rahmen der zulässigen GR gemäß der Festsetzung 2.1 in einer Tiefe von bis zu 4 Metern überschritten werden.

Die zulässige Tiefe von 4 Metern erlaubt es, die Terrassen den individuellen Bedürfnissen entsprechend auszugestalten. Für das Baufeld WA 6 ist diese Regelung nicht erforderlich, weil die Terrasse vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Für das Baufeld WA 1 sind abweichende Regelungen erforderlich. Dort ist ein winkelförmiges Gebäude mit einem Sockel geplant. Dieser Sockel ragt nördlich und südwestlich über die Gebäudestandfläche hinaus. Auf der Nordseite verbleibt er aufgrund der Geländesituation (Hanglage) vollständig unterhalb der Geländeoberfläche. Es handelt sich dort um eine nicht sichtbare Unterbauung. Daher wurde auf die Einbeziehung dieses Bereichs in das Baugebiet verzichtet. Stattdessen wird eine Festsetzung getroffen (TF 3.3), dass die private Grünfläche innerhalb des zeichnerisch entsprechend (mit „A“) gekennzeichneten Bereichs unterbaut werden darf. Die unterbaubare Fläche umfasst 9 m x 18 m, das sind insgesamt 162 m².

An der Südwestseite ragt der Sockel hingegen aus dem Gelände heraus, ohne dabei Geschossqualität zu haben. Daher wurde dieser Bereich in das Bauland einbezogen, verbleibt jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Hinblick auf seine Grundfläche ist er dennoch – vergleichbar einer Terrasse – als Anteil der Hauptanlage anzusehen und deswegen in die GRZ für die Hauptanlagen – auch als GRZ I bezeichnet – mit einzurechnen (vgl. hierzu auch die Interpretationshilfe in der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Stand Januar 2020, Kap. B 1.15.1 S. 3-5/6). Somit wird für das Baugebiet eine GR zeichnerisch festgesetzt, die der Gesamtgröße des Baugebiets von 18 m x 21,50 m entspricht, das sind 387 m². Davon entfallen 275 m² auf die überbaubare Grundstücksfläche und 112 m² auf den südwestlichen Sockel.

Um klarzustellen, dass die Baugrenze durch das Sockelgeschoss an der Südwestseite überschritten werden darf, wird folgendes festgesetzt:

TF 3.2 In dem Baugebiet WA 1 darf die Baugrenze durch Unterbauungen, die ganz oder teilweise aus der Geländeoberfläche ragen, im Rahmen der Abgrenzung des Baugebiets und der zulässigen GR überschritten werden.

Gemäß TF 3.1 wäre auf diesem Sockel eine Terrasse zulässig.

Für die nördliche Erweiterung gilt folgende Festsetzung:

TF 3.3 Die private Grünfläche darf nördlich angrenzend an das Baugebiet WA 1 innerhalb der mit A bezeichneten Fläche unterbaut werden.

B.3.3 Fläche für Nebenanlagen

Südlich des Baufelds für den Neubau der Villa Hagen, auf dem Flurstück 1135, befindet sich derzeit ein Garagengebäude aus der Zeit vor 1990. Für dieses Gebäude liegt seitens des

Grundstückseigentümers die Planung für einen Ersatzbau vor. Dieser ist im Vergleich zum Bestandsgebäude deutlich kleiner und bedeutet in städtebaulicher Hinsicht eine wesentliche Verbesserung.

Ziel der Landeshauptstadt Potsdam war es ursprünglich, die Fläche südlich der Villa Hagen vollständig von Bebauung freizuhalten und als Grünfläche zu entwickeln. Dementsprechend waren die Festsetzungen im Vorentwurf getroffen worden. Allerdings hat sich herausgestellt, dass dies tatsächlich nicht durchsetzbar ist und im Ergebnis bedeuten würde, dass die bestehende unattraktive Garagenbebauung auch langfristig erhalten bleibt. Daher wurde entschieden, die Festsetzungen so zu treffen, dass der geplante Garagenersatzneubau an dieser Stelle umgesetzt werden kann. Die Standfläche der neu geplanten Garage mit der dazugehörigen Zufahrt wird als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen festgesetzt. Die dort zulässige Grundfläche beträgt 312 m², davon entfallen 142 m² auf das neue Garagengebäude und 170 m² auf die Zufahrt.

B.3.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen,

In öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig, es sei denn, sie dienen unmittelbar ihrer Funktion als Park (beispielsweise Wege, Sitzbänke, Abfallbehälter, ggf. Skulpturen und Kunstwerke, Aussichtsbereiche). Das entspricht dem städtebaulichen Ziel, das Plangebiet parkartig zu gestalten und von baulichen Anlagen soweit wie möglich freizuhalten.

Zuwegungen, die für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen in den Baugebieten benötigt werden, sind in den umgebenden Grünflächen zulässig, ohne dass es hierzu besonderer Festsetzungen bedarf. Das gilt auch für die Erschließungsanlagen von Nutzungen, die in den Sondergebieten, die der Erholung dienen bzw. in den sonstigen Sondergebieten zulässig sind (beispielsweise Erschließungsanlagen für Bootshäuser, da aufgrund ihrer Zweckbestimmung die Möglichkeit bestehen muss, Boote dort hineinzubringen bzw. von dort aus zu Wasser zu lassen).

Für die Wohnnutzungen sind zudem ggf. bestimmte Nebenanlagen zur technischen Ver- und Entsorgung erforderlich, zudem muss die Möglichkeit bestehen, Stellplätze anzulegen. Daher besteht das Erfordernis, Regelungen zu treffen, nach denen Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie Stellplätze – innerhalb der privaten Grünflächen im Umfeld der Wohngebäude als Ausnahme zugelassen werden können.

Bereich WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 (Flurstücke innerhalb der Gartenanlage der Villa Jacobs):

Dieser Bereich umfasst verschiedene Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern, die die Möglichkeit haben müssen, in Abhängigkeit von der Nutzung die nach Baurecht notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Zudem muss im Bedarfsfall die Errichtung von Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung und sonstiger Nebenanlagen möglich sein. Es wird festgesetzt:

TF 4.1 Auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück der Villa Jacobs (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstücke 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 689, 690, 693, 794, 993, 994, 997) können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Bereich WA 6 (Flurstück Neubau Villa Hagen):

Auf diesem Flurstück wird aufgrund seiner geringen Größe und der exponierten Lage zwischen Bertinistraße und Wasser die Zulässigkeit von Nebenanlagen begrenzt. Stellplätze und Garagen werden ausgenommen, da diese nach dem vorliegenden Entwurf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet sind.

TF 4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück des Neubaus der Villa Hagen (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 1075) können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

B.3.5 Verkehrsflächen

- ZF Der Bebauungsplan setzt – mit Ausnahme der Flurstücke 1013 und 1014 im äußersten Süden des Plangebiets - keine Verkehrsflächen fest. Dieses Flurstück wurden als Verkehrsfläche gewidmet und werden bestandsgemäß als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bertinistraße und der Bertiniweg verlaufen unmittelbar westlich des Plangebiets und erschließen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete. Die westliche Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie fallen somit auf einem langen Abschnitt zusammen. Zur besseren Lesbarkeit des Plans wird der betreffende Abschnitt mit der a-A bezeichnet. Dabei bezeichnet a den nördlichen Beginn und A das südliche Ende dieses Abschnitts.
- ZF Für die nachrichtlich übernommene Betriebsfläche der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (vgl. Kap. 3.10.4) wird ein Zufahrtsbereich festgesetzt. Der Zufahrtsbereich erhält eine Breite von 3,50 m. Die anschließende Zufahrt verläuft zwischen dem festgesetzten öffentlichen Spielplatz und der Funk- und Messstelle. Sie ist auch aufgrund ihrer Erschließungsfunktion als Fläche gekennzeichnet, die von der Festsetzung 6.3 (Befestigungen von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau) ausgenommen ist. Die Wege sind so zu errichten, das im Bedarfsfall (Unterhaltung der Bundeswasserstraße, Havarie, betriebliche Belange, etc.) auch größere Fahrzeuge (Fahrzeuge der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), Feuerwehr, Rettungswagen, Firmenwagen) die Liegestelle sicher und ungefährdet erreichen können.

B.3.6 Grünflächen

- ZF Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird entsprechend den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans als private und öffentliche Grünflächen jeweils mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Ufergrünzug“ festgesetzt. Die Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen orientiert sich an den Eigentumsverhältnissen. Die als öffentlich festgesetzten Flächen stehen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam bzw. der öffentlichen Hand. Im Bereich der Gartenanlage der Villa Jacobs verläuft die Abgrenzung nicht exakt entlang der Flurstücksgrenze, sondern wird durch die topografischen Verhältnisse (Böschung) bestimmt. Sie wird dort durch eine Zaunanlage markiert.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegen der denkmalgeschützte ehemalige Wachturm und der nördlich des Wachturms gelegene und ebenfalls

denkmalgeschützte Stichkanal. Diese Denkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet, sie werden nachrichtlich übernommen. Festsetzungen sind nicht erforderlich. Sie unterliegen dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes und befinden sich auf Flächen in öffentlichem Eigentum, so dass die Landeshauptstadt Potsdam deren Erhaltung in eigener Verantwortung gewährleisten kann.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Ufergrünzug“ ist die Anlage eines Uferwegs, eines öffentlichen Spielplatzes und innerhalb der Flächen ABCDA eine Aussichtsplattform als Teil des Mauerwegs zulässig.

Zielstellung ist es, den an der Meierei endenden Uferweg ab dem Uferabschnitt Bertinistraße über das Gelände der ehemaligen Grenzübergangsstelle bis auf Höhe der Villa Jacobs fortzuführen.

Grundlage hierfür bildet das „Konzept Uferweg an der Bertinistraße“ (Landeshauptstadt Potsdam, FB Klima, Umwelt und Grünflächen, Arbeitsgruppe Kommunale Freiraum- und Spielplatzplanung, 01/2022, vgl. auch Kap. 3.8). Die Planung beinhaltet die Einbindung der noch vorhandenen Substanzen des ehemaligen Wasserwerks und der ehemaligen Grenzübergangsstelle (GÜST), die Einbeziehung der Mauer des Wasserwerks und die Entwicklung des öffentlichen Grüns aus Gehölzen, Sträuchern und Rasenflächen unter Berücksichtigung der Bestandsvegetation. Der Uferweg führt von der Bertinistraße auf das GÜST Gelände, vorbei an den Baulichkeiten.

Die ehemaligen historischen Wegeverbindungen zu diesen Gebäuden werden wiederaufgenommen und in die Wegeführung des Uferwegs integriert. Der gesamte Uferweg, in wassergebundener Bauweise, soll eine Breite von circa 2 m bis 2,50 m aufweisen. Der Verlauf des Wegs orientiert sich stark an den vorhandenen „Trampelpfaden“ und führt geradlinig zum Ufer und linear zur Uferkante, direkt seitlich an den vorhandenen Spundwänden.

Die Fläche für eine Aussichtsplattform wird in den Bebauungsplan als Fläche ABCDA zeichnerisch abgegrenzt. Eine grundsätzliche Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zu dieser Aussichtsplattform liegt vor. Auf Festsetzungen zur konkreten Ausgestaltung dieser Plattform wird verzichtet. In Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung gilt die Festsetzung 7.1:

*TF 7.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung
Parkanlage/Ufergrünzug ist innerhalb der Fläche ABCDA eine
Aussichtsplattform zulässig.*

Der öffentliche Spielplatz soll nahe der Bertinistraße ungefähr in Höhe der Funk- und Messstelle der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) angeordnet werden. Die Fläche des Spielplatzes wird wiederum zeichnerisch im Bebauungsplan abgegrenzt. Die vorgesehene Spielfläche sollte sich landschaftlich z.B. durch Pflanzungen und Verwendung gestalterisch zurückhaltender Spielgeräte (Verzicht auf starke Farbigkeit) in die Umgebung einbetten.

Die für den Ufergrünzug erforderlichen Flächen sind zum Teil im Besitz der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Hier befinden sich betriebliche Anlagen, wie eine öffentliche Liegestelle der WSV für Freizeit- und Binnenschifffahrt, eine Funk- und Messstelle, die entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

Darüber hinaus ist es erforderlich, dass im Havariefall auf der Bundeswasserstraße Rettungskräfte die Liegestelle erreichen können.

Im Zuge der Bebauungsplanung sind die betrieblichen Belange der WSV mit den Planungen zum Uferwanderweg abzustimmen. Eine Zustimmung der Nutzung von wasserseitigen Teilflächen als öffentlicher Uferwanderweg wird seitens der WSV in Aussicht gestellt (E-Mail vom 23.03.2023). Für die angestrebte Nutzung laufen Verhandlungen mit der WSV zum Abschluss einer entsprechenden Nutzungsvereinbarung, die der Sicherung der betrieblichen Belange der WSV hinsichtlich der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Wasser sowie der ungehinderten Erreichbarkeit der betrieblichen Einrichtungen dienen soll.

Entsprechend erfolgt in der Planzeichnung die nachrichtliche Übernahme der genannten betrieblichen Einrichtungen, der Darstellung eines ca. 8 m breiten Streifens für die Sicherung der Erreichbarkeit im Verlauf der Spundwand und eines Zufahrtsbereichs für den Havariefall bzw. notwendige Wartungsarbeiten, vgl. auch Kap. B 3.10.4.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche steht somit der Zweckbestimmung des Ufergrünzugs als Teil einer Bundeswasserstraße nicht entgegen.

B.3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beruhen auf dem Grünordnungsplan, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 im Jahre 2006 aufgestellt wurde. Ziel der Maßnahmen ist die Herstellung eines hochwertigen Landschafts- und Ortsbilds zur Sicherung der Erholungsfunktion und zu Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Schutzgüter. Das Leitbild und die Entwicklungsziele des Grünordnungsplans werden in Kap. B 2.4 erläutert.

Außerdem bestimmte der Grünordnungsplan (GOP) Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Festgestellt wird in dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplans (Ahner/Brehm, Königs Wusterhausen, 30.09.2006), dass Eingriffe infolge des Bebauungsplans Nr. 10 nur für das Schutzgut Erholungsnutzung (Verlust der Klein- und Erholungsgärten) zu erwarten sind und dass die Kompensation dieses Eingriffs außerhalb des Bauleitplanverfahrens vorgenommen wird. Diese Eingriffe sind zwischenzeitlich erfolgt. Die Kompensationsmaßnahmen sind weiterhin vorzunehmen, soweit sie noch nicht umgesetzt worden sind. Da der Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen werden sollte, betrifft er insoweit nicht mehr den Bebauungsplan Nr. 172.

Konflikte für die übrigen Schutzgüter werden im GOP als weder nachhaltig noch erheblich bewertet. Sie werden gemäß Erläuterungsbericht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans über den Umfang bebaubarer und Grünflächen ausgeglichen. Da sich der Umfang der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 172 gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 10 nur geringfügig verändert hat, gilt diese Aussage für den Bebauungsplan Nr. 172 weiterhin.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass das Bebauungsplangebiet Nr. 10 seinerzeit als Kompensationsfläche Gegenstand des benachbarten Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ und des zugeordneten landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Spath und Nagel 2002/2004) gewesen ist.

Vor dem Hintergrund des Zeitablaufs seit 2006 haben sich Planungsziele teilweise geändert. Dies betrifft insbesondere das Gelände des Wasserwerks. Der Bebauungsplan Nr. 10 (und ebenso der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 172) hat noch vorgesehen, dort Anpflanzungen vorzunehmen und den Uferwanderweg entlang des Wasserwerks zu führen. Diese Planung wurde im Zuge der Entwicklung des Uferwegekonzepts verworfen: Der Uferweg soll erst nördlich des Wasserwerks beginnen, auf dem ehemaligen Wasserwerk soll eine Aussichtsplattform entstehen. Daher entfällt die im Vorentwurf festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3, die für die Fläche des Wasserwerks gelten sollte. Die bisherige Maßnahme M4 erhält demzufolge im Entwurf die Bezeichnung M3.

Der Grünordnungsplan von 2006 sieht noch die Wiederherstellung der historischen Uferlinie und die Beseitigung von Spund- und Betonwänden vor. Auch dieses Ziel wird in dieser Form nicht mehr verfolgt. Eine Veränderung der Uferlinie ist nicht mehr vorgesehen.

Die im GOP vorgesehenen Maßnahmen M1, M2 und M3 (bisherige Bezeichnung M4) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Flächen für Maßnahmen M1 und M2

ZF Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 und M2.

*TF 6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M1 und M2 sind als gehölzbestandene Offenflächen so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungferensee möglich werden. Diese Sichtbeziehungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der Maßnahmenflächen sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 % der Maßnahmenfläche sind mit mindestens einem Baum je 300 m² der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m² der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu beseitigen.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

Diese Festsetzung wird redaktionell leicht überarbeitet, inhaltlich jedoch unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 10 übernommen.

Fläche für Maßnahmen M3

ZF Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 3.

TF 6.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 3 sind als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50 % der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 % der Maßnahmenfläche sind mit mindestens einem Baum je 300 m² der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m² der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind zu beseitigen, hiervon ausgenommen sind die öffentliche Treppe auf dem Flurstück 975 sowie die

vorhandenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auch diese Festsetzung bleibt weitgehend unverändert. Aufgrund von Hinweisen des Bereichs Grünflächen im Rahmen der Einstiegskonferenz bzw. in deren Nachgang wird ergänzt, dass die Flächen der baulichen Anlagen des Wasserwerks gehölzfrei zu halten sind und dass der Uferweg zwischen den baulichen Anlagen des Wasserwerks und der Uferkante in die Fläche zu integrieren ist.

Der Grünordnungsplan (GOP) beinhaltet darüber hinaus die folgenden Maßnahmen, die keinen konkreten Flächenbezug aufweisen:

- Luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Aufenthaltsflächen,
- Orientierung von Baukörpern und Nebenanlagen am Baumbestand, weitgehende Erhaltung vitalen Baumbestands,
- Ersatz von Baumverlusten nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam.

Eine luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Aufenthaltsflächen wird festgesetzt. Dies erfolgt auch aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet teilweise Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebiets ist.

TF 6.3 Im Plangebiet sind Befestigungen von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Betriebsflächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, der zukünftige öffentliche Uferweg sowie die vorhandenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.

Bestimmte Flächen werden von dieser Festsetzung ausgenommen. Dies betrifft das nachrichtlich übernommene Betriebsgelände der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) sowie die befestigte Abfahrt zu dieser Fläche, da diese für einen unbefestigten Wegebelag zu steil ist. Es betrifft darüber hinaus eine Treppenanlage im Bereich des Flurstücks 975, die Zufahrt zu dem Gebäude Bertinistraße 18 (GEe) sowie die Zuwegung zu dem denkmalgeschützten Wachturm. Von der Festsetzung ausgenommen wird ferner aufgrund seiner verkehrlichen Bedeutung der zukünftige öffentliche Uferweg. Diese Wege wären ansonsten nicht verkehrssicher herzustellen.

Dem zweiten und dritten Punkt - weitgehende Erhaltung vitalen Baumbestands – wird dadurch entsprochen, dass weiterhin bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden, so dass zur Realisierung des Bebauungsplans kaum Baumfällungen erforderlich werden. Sollte es im Einzelfall zu einer Baumfällung kommen, gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung, auch wenn dies nicht ausdrücklich im Bebauungsplan geregelt ist. Daher besteht zum dritten angeführten Punkt kein Regelungsbedarf.

B.3.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 5 bzw. die dazugehörigen Flurstücke sind historisch Bestandteile des Parkareals der Villa Jacobs. Sie stehen heute in separatem Eigentum. Da die Baugebiete bzw. Flurstücke nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist für die Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich.

ZF Für eine Erschließung der Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 5 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die hierfür vorgesehene Fläche orientiert sich am historischen Wegesystem.

TF 5.1 Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 521/24, 521/25, 690 und 997 zu belasten.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird grundsätzlich aus dem Bebauungsplan Nr. 10 übernommen, allerdings in seinem Verlauf teilweise an die Wege angepasst, die in der Realität vorhanden sind und tatsächlich genutzt werden. Sie sind in dieser Form auch Bestandteil des Parkpflegewerks.

Das Flurstück 997, auf dem sich die beiden nördlichen Baugebiete WA 3 befinden, ist erst nach 2006 neu entstanden. Es wird daher in der Festsetzung ergänzt.

B.3.9 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Bebauungsplan Nr. 10 übernommen. Eine Überprüfung ergab, dass sie weiterhin den städtebaulichen Zielen der Stadt Landeshauptstadt Potsdam entsprechen. Überarbeitungsbedarf besteht nicht.

Dies gilt auch für das Baugebiet WA 1: Dort soll ein flachgeneigtes Dach erstellt werden, das den Charakter der übrigen Wirtschaftsgebäude auf dem Parkareal aufnimmt sowie aus der Sicht der Parkanlage wenig auffällt bzw. nicht massiv wirkt. Zur Gewährleistung der Landschaftsverträglichkeit wird der Dachneigungswinkel auf maximal 25n Grad festgesetzt. Zudem werden Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen ausgeschlossen, weil diese bei Sonneneinstrahlung durch Reflexionen Störungen des Orts- und Landschaftsbilds hervorrufen können.

TF 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 darf die Dachneigung der Gebäude 25 Grad nicht überschreiten.

TF 8.2 Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind innerhalb des Plangebiets unzulässig.

Die Festsetzung des Fassadenmaterials in Sichtziegelmauerwerk dient der Einbindung des Neubaukörpers in den Charakter der ehemaligen Wirtschaftsgebäude der Parkanlage der Villa Jacobs. Hiermit soll ein gestalterischer Zusammenhang zwischen dem Neubau und den anderen vorhandenen Gebäuden wie der Remise sichergestellt werden

TF 8.3 Die Außenwandflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.

Das Planungsziel für den Geltungsbereich ist die Schaffung einer offenen Parkanlage mit vielfältigen Sichtbeziehungen. Diese soll einen offenen Eindruck vermitteln. Einfriedungen

müssen deshalb bestimmten Anforderungen gerecht werden. Die Ausführung der Einfriedungen hat einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Landschaftsbilds.

Aus diesem Grunde sollen sie so transparent wie möglich gehalten werden. Dies betrifft sowohl die Materialwahl der Einfriedungen wie auch ihre maximale Höhe.

TF 8.4 An den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1276 und 1075 sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,60 m.

TF 8.5 An der wasserseitigen Grundstücksgrenze der Flurstücke 359, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 794, 994 sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,50 m.

TF 8.6 An den landseitigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 359, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 794 und 994 sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Draht- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50 m. Der Sockel darf 0,25 m nicht überschreiten.

TF 8.7 An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,20 m.

B.3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.10.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (zeichnerisch)

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" und befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalebereichssatzung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" (vgl. nachrichtliche Übernahme in textlicher Form, Ziffer 9.1. auf der Planzeichnung). Die Bertinistraße bzw. der Bertiniweg bilden gleichzeitig die westliche Grenze des Satzungsgebiets, d.h. die westlich davon gelegenen Bau- und Gartendenkmale (u.a. Villa Starck und Villa Gutmann) liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich darüber hinaus die folgenden Einzeldenkmale, die jeweils in zeichnerischer Form nachrichtlich übernommen werden (Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen):

- das Grundstück der Villa Jacobs (Bertiniweg 2 – 10) mit den darauf befindlichen ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und der aus Nutz-, Obst- und Landschaftsgarten gebildete Park mit den dazu gehörenden baulichen Anlagen und Zeugnissen der künstlerischen Gestaltung, darunter auch die Rudimente eines Gewächshauses,
- bauliche Überreste eines Bootshauses vor dem Gebäude der Villa Gutmann.
- Für die Flächen des ehemaligen „Wasserwerks Bertinistraße“ wurde der Denkmalwert seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege bestätigt (Schreiben vom 22.11.2021), eine Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg ist zeitnah vorgesehen. Zum Schutzzumfang gehören neben dem Reinwasserbehälter, die Enteisungsanlage inkl. Einstieg, das Beamtenwohnhaus sowie sämtliche noch erhaltene bauliche Spuren und Überreste der Wasserwerksanlagen (Einfriedungen, Abdeckungen, Bodenbeläge, Verankerungen, Ufermauern etc.).

Die Fläche der ehemaligen Grenzkontrollstelle auf den Flurstücken 1090 und 1323 wurden gemäß Mitteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) vom 11. Dezember 2024 insgesamt unter Denkmalschutz gestellt. Der bereits zuvor bestehende Denkmalschutz für einzelnen Bestandteile der Grenzanlagen an der ehemaligen Grenzübergangsstelle Wasser (GÜST) Nedlitz (Wachturm, Resten der Sperranlage (Spundwand-Stichkanal), Beleuchtungsmasten, Spundwände, Uferverlauf) wurde damit erweitert. Die Bezeichnung lautet nunmehr:

Grenzanlagen der ehemaligen innerdeutschen Grenze, Grenzübergangsstelle Wasser (GÜST), Nedlitz mit Wachturm, Resten der Sperranlage (Spundwand-Stichkanal), Beleuchtungsmasten, Spundwänden und Verlegung des Uferverlaufs (Gemarkung Potsdam, Flur 001, Flurstücke 1323, 1090)

Daher wurde die nachrichtliche Übernahme dieses Denkmalbereichs überarbeitet und auf die Flurstücke 1090 (landseitig) sowie 1323 erweitert (Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bezeichnung GÜST).

Bestandteile dieses Denkmals sind zudem Widerlager und Signalschaltkasten auf der Sacrower Seite (Gemarkung Sacrow, Flur 003, Flurstück 34), die jedoch außerhalb des Plangebiets liegen.

Bodendenkmale (zeichnerisch, textlich Ziffer 9.2)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam mitgeteilt, das sich geschützte Bodendenkmale im Plangebiet befinden. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Bodendenkmale²⁵:

- **Bodendenkmal 2238**, Siedlung/ Neolithikum; Siedlung/ Neuzeit; Einzelfund/ deutsches Mittelalter; Einzelfund/ Bronzezeit; Rast- und Werkplatz/ Mesolithikum
- **Bodendenkmal 2185**, Siedlung/ Bronzezeit; Einzelfund/ Mesolithikum

²⁵ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam

Gartendenkmale (zeichnerisch)

Der Garten der Villa Jacobs (Bertinistraße 17a) ist als Gartendenkmal eingetragen. Er wurde nach Plänen von Peter Joseph Lenné und Hermann Sello ab 1835 angelegt. Die Gartenanlage wurde seit 2006 nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu großen Teilen wiederhergestellt, allerdings ist die Wiederherstellung noch nicht abgeschlossen.

Ebenfalls als Gartendenkmal eingetragen ist der ehemalige Wassergarten der Villa Gutmann (Flurstück 525/2, 527/2 und die nordöstlich vorgelagerten Flurstücke 1087 und 1088).

Die Gartendenkmale sind entsprechend ihrer Umgrenzung in zeichnerischer Form nachrichtlich übernommen (Bezeichnung DI und DII).

B.3.10.2 Naturdenkmale (zeichnerisch)

Im Plangebiet im Bereich der Villa Jacobs befinden sich drei Bäume, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Es handelt sich um drei alte Stieleichen, die am östlichen Rand des Parks der Villa Jacobs auf der Böschung zum Jungfernsee stehen. Die Baumstandorte sind zeichnerisch übernommen.

Generell ist festzuhalten, dass im Plangebiet untergeordnete Flächen des Landschaftsschutzgebiets sowie geschützte Garten-, Bau- und Naturdenkmale gelegen sind. Alle Maßnahmen sind auf ihre Vereinbarkeit mit den Schutzordnungen zu prüfen.

B.3.10.3 Wasserrechtliche Regelungen

Trinkwasserschutzzone (zeichnerisch, textlich Ziffer 9.3)

Das Plangebiet ist bezogen auf die folgenden Flurstücke Bestandteil der weiteren Schutzzone (SZ III) des Wasserwerks Nedlitz: 359, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 691, 730, 794, 990, 991, 992, 994, 983 (vgl. nachrichtliche Übernahme in textlicher Form, Ziffer 9.3. sowie zeichnerische Darstellung der Umgrenzung).

Hochwasserrisikogebiet (zeichnerisch)

Teile des Plangebiets angrenzend an den Uferbereich sind als Bestandteil eines Hochwasserrisikogebiets mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) in der Hochwasserrisikokarte des Landesamts für Umwelt vermerkt. Die Abgrenzung des HQ extrem wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Betroffen sind ausschließlich öffentliche und private Grünflächen.

B.3.10.4 Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Am Ufer des Jungfernsees befinden sich Betriebsanlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Es handelt sich um:

- eine öffentliche Liegestelle;
- eine Funk- und Messestelle (zur Weiterleitung des nautischen Informationsfunks);
- eine Anlage zur Messung des Wasserstandes

Die landseitige Fläche der Betriebsanlagen mit den genannten technischen Einrichtungen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Abgrenzung wurde im Rahmen

einer Beratung am 29. Juni 2023 zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der WSV abgestimmt. Für diese Fläche wird ein Zufahrtsbereich festgesetzt. Die Funk- und Messstelle wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die verkehrliche Erschließung der Anlagen erfordert die Zuwegung zur öffentlichen Liegestelle der WSV u.a. für Einsatz- und Rettungskräfte sowie Anlieger (Schifffahrtstreibende).

Die Uferzone angrenzend an die öffentliche Liegestelle ist Bestandteil des Flurstücks 1090 (Jungfernsee) und steht im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Diese Flächen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit Bestandteil des Ufergrünzugs. Sie werden bereits als öffentliche Grünfläche genutzt bzw. von der Öffentlichkeit entsprechend wahrgenommen. Betriebliche Belange der WSV werden nicht beeinträchtigt. Die Zuwegungen sind wie bisher nutzbar, die Erreichbarkeit der öffentlichen Liegestelle auch durch Rettungskräfte im Havariefall kann jederzeit sichergestellt werden.

Zwischen der WSV und der Landeshauptstadt Potsdam laufen derzeit Verhandlung über eine Nutzungsvereinbarung. Im Rahmen der Beratung am 29.06.2023 hat die WSV den Abschluss einer solchen Vereinbarung in Aussicht gestellt.

B.3.10.5 Lage des Plangebiets im UNESCO-Weltkulturerbe

Textlich, Ziffer 9.1: Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" und befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft".

B.3.11 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise (Ziffer 10.1 bis 10.8) 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 Hochwasserrisikogebiet

10.1 Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt. Die Grenze des Gebiets „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.²⁶

²⁶ <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

B.3.11.2 Altlasten / Grundwasserschaden

Grundwasserkontaminierung

10.2 *Der südwestliche Bereich der Villa Jacobs ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (LCKW). Die vorhandene Monitoring-Messstelle auf dem Grundstück muss für Grundwasseruntersuchungen erhalten bleiben. Bei Beschädigungen oder Verlust ist die Messstelle auf Kosten des Eigentümers unverzüglich neu zu errichten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwassernutzung sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.*

B.3.11.3 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis aufgenommen:

Munitionsbergung

10.3 *Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.*

Ergänzende Hinweise:

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) 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.

Bei Auffinden von Bodenverunreinigungen während der Bauphase kann im Rahmen der Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen reagiert werden. Gleiches gilt für den Rückbau von Gebäuden oder anderen Bauwerken. Die abfallrechtliche Überwachung erfolgt objekt- oder anlassbezogen z. B. im Baugenehmigungsverfahren oder über Abbruchanzeigen.

B.3.11.4 Artenschutzhinweis

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

10.4 *Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) berührt werden. Ggf. 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.

B.3.11.5 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und das Farbspektrum

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-Vorschriften sowie das Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

B.3.11.6 Weitere Hinweise

Hinweis zum Baumschutz

- 10.5 *Vor Beginn der Bauarbeiten sind Gehölze und andere Vegetationsbestände durch ortsfeste Bauzäune zu schützen.*
- 10.6 *Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen in offener Bauweise im Bereich von Baumscheiben ist nicht zulässig.*

Hinweis zur Umsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen

- 10.7 *Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Plandokumentes sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. In den ersten drei Jahren ist für alle Ausgleichspflanzungen eine Anwachspflege zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen und Pflanzanlagen sind gemäß den Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. In diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.*

Hinweis auf Lage eines Flurstücks im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld

- 10.8 *Das Flurstück 359, Flur 1 der Gemarkung Nedlitz liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets Bornstedter Feld.*

B.3.12 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichnet sind folgende Flächen bzw. Anlagen:

- die Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die für einen luft- und wasserdurchlässigen Belag nicht geeignet sind (vgl. Festsetzung Nr. 6.3),
- die Funk- und Messstelle der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

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“](#) 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 Landeshauptstadt Potsdam 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 beispielsweise 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 Topographie 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 www.potsdam.de/klima einsehbar.

Der Stadtklimakarte sind für den Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ 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 werden im Bereich der Grün- und Freiflächen Kaltluftvolumenstromdichten zwischen 5 bis 25 m³/s*m angegeben. Die ufernahen Bereiche weisen dabei die höheren Werte auf. Die bebauten Bereiche liegen bei einer Temperaturabweichung von bis 1,0 K und max. 3,0 K. Die Kaltluftleitbahnen verlaufen vom Plangebiet hin in Richtung Osten zum Jungfernsee.

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 im Bereich der Grün- und Freiflächen mit überwiegend hoher bioklimatischer Bedeutung gekennzeichnet. Der südliche Geltungsbereich sowie der Uferbereich im Norden liegen im Bereich einer geringen und mittleren bioklimatischen Bedeutung. Im Bereich der bebauten Siedlungsflächen befinden

sich im nördlichen Abschnitt günstige und im südlichen Abschnitt weniger günstige bis teilweise ungünstige Bioklimatische Bereiche.

Die *Bewertungskarte Tag* weist für das Plangebiet im Siedlungsraum schwache bis mäßig schwache Belastungen auf. Die Aufenthaltsqualität für Grün- und Freiflächen liegt bei hoch bis mäßig. Zudem sind die Grünflächen teilweise als verschattet dargestellt.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet keine Belastungen aufzeigt.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** werden für das Plangebiet im Bereich der Siedlungsflächen Temperaturzunahmen innerhalb des Klimawandelsignals von < 1,7 K angenommen. Die nächtliche Erwärmung liegt innerhalb allgemeiner Klimaveränderungen.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für das Plangebiet im mittleren ufernahen Bereich lineare Überflutungsgefahrenbereiche dargestellt. In der Karte zum Überflutungsrisiko liegen punktuelle Bereiche mit mäßigen (10-30 cm) und teilweise hohem Überflutungsrisiko (30-50 cm)

Im **Gutachten zur Stadtklimakarte** wird für Potsdam ein **Katalog aus 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen** zusammengefasst, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmen 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 Kaltfluthaushalt) 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. Im Plangebiet können folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Oberflächen im Außenraum klimaoptimiert gestalten (z.B. Bootshaus)
- Entsieglungsmaßnahmen im Bereich der SPE Maßnahmenflächen
- Öffentliche Grünflächen entwickeln und optimieren (z.B. Pflanzfestsetzungen/SPE - Maßnahmen)
- Schutz bestehender Parks- und Grünflächen (z.B. durch Festsetzung der Grünflächen und SPE-Maßnahmen im Plangebiet)
- Baukörperstellung und Abstandsflächen beachten (z.B. ausreichend Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden, aufgelockerte Bebauung)
- Vermeidung von Austauschbarrieren (Schutz des Luftaustauschsystems)
- Schutz für den Kaltfluthaushalt relevanter Flächen (z.B. Freihaltung großräumiger Grünflächen, Schutz von stärkerer Überwärmung und Verschlechterung der Durchlüftung)
- Einschränkung der Bebaubarkeit
- Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

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 CO₂-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 Ziele und 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 CO₂-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, 06, 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 BMU wurden mit dem „1. Aktionsplan 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.

B.4.1.5 Klimanotstand

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 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.

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

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.2.2 und B.4.2.3 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden. Hierzu zählen u.a.:

- die Flächenversiegelung betrifft in erster Linie Bestandsgebäude, weitere Versiegelungen sind nur im geringen Umfang vorgesehen
- Erhaltung von Grünflächen und Freiflächen
- Baum- und Strauchpflanzungen
- Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen
- Rückbau nicht mehr genutzter Gebäude und Befestigungen

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 Standorts (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 begleitenden 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) zusammenführt. 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 sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien 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).

Die formulierten Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 172 wie folgt berücksichtigt:

- es werden Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Sicherung der Niederschlagswasserversickerung getroffen

- durch die Sicherung, Erhaltung und Pflanzung von Bäumen wird das Plangebiet durchgrünt, dies trägt zur Verbesserung der Luft- und Klimaverhältnisse bei
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch das Verkehrsaufkommen verringert werden kann
- zusätzlich sind eine Bus- bzw. Fuß- und Radwegeverbindung geplant, diese begünstigt die Nutzung des nicht motorisierten Individualverkehrs
- Grünflächen, Erhaltung von Bäumen, Pflanzung von Bäumen und – Sträuchern

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 zu 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: Kompaktheit der Gebäude;
- Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 BbgBO) – Ziel: Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren
- Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell können Ausnahmen zugelassen werden (oder Zulassung als Nebenanlage) (§ 1 – 11 und § 4 BauNVO) – Ziel: Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen
- Festsetzung von Grünflächen, Erhaltung von Bäumen, Pflanzung von Bäumen – und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

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 ff BauNVO) – Ziel: Begrenzung der Verdichtung, Erhalt oder Schaffung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO) – Ziel: Gebäudeausrichtung berücksichtigt Frischluftkorridore
- Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – Ziel: Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen; „Durchgrünung“ von Siedlungen; Beeinflussung des Stadtklimas
- Festsetzung von Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) – Nachrichtliche Übernahme von Trinkwasserschutzzonen

- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – textliche Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen
- Nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Absatz 2 des WHG (§ 9 Abs. 6a BauGB) – Ziel: Maßnahmen zur Flächenvorsorge durch Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten

B.5 Flächenbilanz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben die folgende Flächenbilanz:

Tabelle 2 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m²)
Baugebiete	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)	2.454
	WA (Garage)	312
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) (SO 2)	81
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) (SO 1, SO 3 bis SO 5)	796
	Eingeschränktes Gewerbe (GEe)	113
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlagen/Ufergrünzug inkl. Denkmal Wachturm	17.479
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	53.990
Wasserfläche (Stichkanal)		110
Betriebsfläche WSV (nachrichtlich)		2.636
Geltungsbereich gesamt (gerundet)		77.971

Tabelle 3 Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet	Flächengröße (m²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (GR in m²)
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis 6)	2.454	2.362
Allgemeines Wohngebiet (Garage)	312	312
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) (SO 2)	81	81
Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (SO 1, SO 3-5)	796	796
Eingeschränktes Gewerbe (GEe)	113	113
Zulässige Unterbauung private Grünfläche (Fläche „A“)	-	162
Zulässige GR Terrassen (TF 2.1)	-	99
Summe		3.925

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.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dies betraf u.a. auch die Frage, ob das im Baugebiet SO 1 zulässige Bootshaus im Zusammenhang mit der dort bereits bestehenden Steganlage außerhalb des Geltungsbereichs ein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 13.12 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) darstellen könnte (Bau eines sonstigen Hafens / Jachthafens). In diesem Fall wäre nach dem UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um zu ermitteln, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Diese wäre innerhalb der Umweltprüfung zum Bebauungsplan abzuarbeiten, weil gemäß § 50 Abs. 1 UVPG bei Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Im Rahmen des Verfahrens wurde für das Bauvorhaben Bootshaus und Steganlage eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 Abs. 1 durchgeführt. Der Bericht ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 galt bisher der Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“, rechtswirksam seit dem 29.06.2006. Im Rahmen eines Rechtsstreits um die Errichtung eines Bootshauses im Plangebiet (Grundstück Bertinistraße 20-22) hat das Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“ aller Voraussicht nach materiell fehlerhaft ist (Beschluss vom 27.10.2020 (OVG 2 S 23/20) 2020). Grund hierfür ist, dass die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine Grundlage haben. Sie verstoßen gegen § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wonach bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen ist. Fehlt es hieran, sind die gesamten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung unwirksam.

Vor diesem Hintergrund hält es die Landeshauptstadt Potsdam für geboten, diesen vom OVG Berlin-Brandenburg festgestellten Mangel zu korrigieren und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten.

Ziele des Bebauungsplans Nr. 172 sind weiterhin die Rekonstruktion und Sicherung erhaltenswerter, überwiegend denkmalgeschützter Gebäude und Parkanlagen sowie die Sicherung eines durchgehenden Panorama- und Uferweges am Jungfernsee zwischen der Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Der Uferstreifen zwischen Jungfernsee und Bertinistraße soll im Sinne der Lennéschen Landschaftsverschönerung gestaltet werden.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

- Allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis 6, Fläche für Garagen)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- Sondergebiet, das der Erholung dient „Wochenendhaus“ (SO 2)
- Sonstige Sondergebiete „Bootshaus“ (SO 1 und SO 3)
- Sonstige Sondergebiete „Gewächs- und Treibhaus“ (SO 4 und 5)
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Ufergrünzug, Spielplatz
- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (M1- M3)
- Erhaltung von Bäumen (Naturdenkmale)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Fläche, in deren Umgrenzung eine Aussichtsplattform zulässig ist
- Wasserfläche, Stichkanal

Nachrichtlich übernommen sind folgende Planinhalte:

- Eintragung des Plangebiets in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes
- Bodendenkmale
- Gartendenkmale
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmale)
- Betriebsanlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (öffentliche Liegestelle)
- Wasserrechtliche Regelungen (Grenze Wasserschutzgebiet III des Wasserwerks Potsdam-Nedlitz, Abgrenzung Hochwasserrisikogebiet mit geringer Wahrscheinlichkeit).

C.1.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ mit einer Größe von rund 7,8 ha befindet sich nördlich des Neuen Garten von Potsdam zwischen dem Jungfernsee und der Bertinistraße. Die östliche Grenze bildet der Jungfernsee, die westliche Grenze verläuft entlang der Bertinistraße bzw. des Bertiniwegs. Die südliche Grenze bildet das Grundstück der Meierei mit der dortigen Schiffsanlegestelle. Im Norden läuft die Grenze des Plangebiets entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks der Villa Jacobs bzw. der dazugehörigen privaten Parkanlage. Nördlich und westlich des Plangebiets erstrecken sich Villenviertel mit zahlreichen modernen Neubauten, hinzukommen

Kleingärten. Das Plangebiet bildet einen wichtigen Teil der historischen Parkanlagen der Landeshauptstadt Potsdam.

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die Bertinistraße und durch den Bertiniweg erschlossen. Beide Straßen verlaufen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze. Sie gehen ineinander über. Die Bertinistraße endet vor dem Gebäude Nr. 16 (Villa Gutmann) vor einem bereits zum Bertiniweg gehörenden Wendekreis. Die Einfahrt von diesem Wendekreis in den Bertiniweg ist mit Pollern versehen, so dass keine Durchfahrt mit Kfz möglich ist. In seinem weiteren Verlauf erschließt der Bertiniweg die anliegenden Grundstücke, eine Zufahrtsmöglichkeit für Kfz besteht aus Richtung Norden. Vom Wendekreis zweigt zudem ein Privatweg ab, über den das Grundstück der Villa Jacobs erschlossen wird (die Villa sowie drei weitere Gebäude).

Im Süden des Plangebiets dient die Bertinistraße gleichzeitig als Uferwanderweg. Die zwischen der Bertinistraße und dem Jungfernsee gelegenen Ufergrundstücke sind auf diesem Abschnitt in Privateigentum und nicht zugänglich. Der öffentliche Uferstreifen beginnt nördlich des Flurstücks 554 mit dem Gelände des ehemaligen Wasserwerks. Derzeit zweigt der Uferwanderweg nördlich des Geländes des ehemaligen Wasserwerks von der Bertinistraße ab und führt weiter Richtung Norden am Ufer des Jungfernsees entlang. Der Weg ist hier teilweise unbefestigt bzw. mit Schotter teilversiegelt worden. Er führt bis zur nördlichen Plangebietsgrenze vorbei am Grundstück der Villa Jacobs und setzt sich nach Norden weiter fort. Der Weg führt an dem ehemaligen DDR-Grenzkontrollpunkt (Wachturm) vorbei. Insgesamt gestaltet sich der Uferbereich des Jungfernsees als relativ eben mit weiten Grünflächen und in den Randbereichen mit vereinzelt Baumgruppen. In Richtung Villa Jacobs nimmt der Strauchbestand in den Randbereich zu. An der nördlichen Grenze des Plangebiets auf Höhe der Parkanlage der Villa Jacobs stehen die früheren Wirtschaftsgebäude der Villa, welche heute zu Wohnzwecken genutzt werden. Am Seeufer befindet sich zudem eine öffentliche Liegestelle der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Der Uferweg wird intensiv durch Spaziergänger und Fahrradfahrer genutzt.

Westlich der Bertinistraße befinden sich Wohngebäude, darunter die denkmalgeschützten Gebäude Villa Mendelssohn-Bartholdy und Villa Starck, die jeweils von parkähnlichen Gärten umgeben sind. Die Gebäude westlich der Bertinistraße sind deutlich höher gelegen und ermöglichen eine freie Sicht über den Jungfernsee.

Östlich der Bertinistraße auf der Fläche zwischen der Straße und dem Seeufer befand sich bis März 2023 als einziges größeres Wohngebäude die Villa Hagen (Gebäude Bertinistraße Nr. 23, Baugebiet WA 6). Die Villa Hagen war in einem schlechten baulichen Zustand mit Anzeichen der Verwahrlosung, Denkmalschutz bestand nicht. Sie wurde im März 2023 abgerissen. An ihrer Stelle soll ein eingeschossiger Neubau errichtet werden, ein entsprechender Bauantrag wurde im September 2022 genehmigt.

Nördlich der Villa Hagen schließt sich eine ebenfalls private Grünfläche an, innerhalb der sich ein in Bau befindliches Bootshaus befindet. Die Baustelle liegt in Höhe des südlichen Endes des Grundstücks der Villa Starck, die Grundstückszufahrten der Villa Starck und des Bootshauses liegen einander gegenüber. Das Bootshaus wird auf Grundlage einer Baufeldaussweisung im Bebauungsplan Nr. 172 (bzw. des Vorgänger-Bebauungsplans Nr. 10) errichtet. Die Baustelle liegt aufgrund eines Beschlusses des OVG Berlin-Brandenburgs derzeit still. Ansonsten sind zwischen der Bertinistraße und dem Uferstreifen nur noch

vereinzelt Gebäude vorhanden: Ein kleines Gebäude (Bertinistraße Nr. 18, ehemaliges Verwaltungsgebäude des Wasserwerks) sowie ein weiteres kleines Gebäude mit Aussichtsterrasse und die baulichen Überreste eines ehemaligen Bootshauses, die beide der Villa Gutmann vorgelagert sind.

Ab der Wendestelle der Bertinistraße führt der Bertiniweg Richtung Norden entlang des Grundstücks der Villa Jacobs bis zur Fritz-von-der-Lancken-Straße. Hier befinden sich ebenfalls zahlreiche neu entstandene Gebäude in villenartiger Architektur. Vom Bertiniweg aus bestehen Blickbeziehungen zur Villa Jacobs und dem dazugehörigen Garten. Das Gelände im Bereich des Gartens ist stark abschüssig und mit zahlreichen neuen Bäumen bestanden. Auf dem Grundstück der Villa Jacobs wird nahe dem Bertiniweg ein Gewächshaus neu errichtet.

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

Tabelle 4 Geplante Nutzungen und Flächengrößen

Geplante Nutzung	Flächengröße (m²)	davon bebaubar gemäß GR (m²)	max. zulässige Überschreitung der GR durch Terrassen (m²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m²)
Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis 6, Garage	2.766	2.674	99	2.773
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) SO 2	81	81	-	81
Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO 1, SO 3-5	796	796	-	796
Eingeschränktes Gewerbe GEe	113	113	-	113
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlagen/ Ufergrünzug inkl. Denkmal Wachturm	17.479	nicht quantifizierbar	-	
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	53.990	nicht quantifizierbar	-	

Geplante Nutzung	Flächengröße (m²)	davon bebaubar gemäß GR (m²)	max. zulässige Überschreitung der GR durch Terrassen (m²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m²)
Zulässige Unterbauung private Grünfläche (Fläche „A“)		162	-	162
Betriebsfläche WSV	2.636	nicht quantifizierbar		
Wasserfläche (Stichkanal)	110	-	-	
Summe	77.971			3.925

Bestandsversiegelung / zulässige Versiegelungen

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 172 entsprechen den Inhalten des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“. Dementsprechend ist der überwiegende Teil der ausgewiesenen Baugebiete bereits bebaut bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 10 als entsprechend festgesetzt. Dies betrifft die Baugebiete WA 2 (Villa Jacobs), WA 3 bis WA 5, die Sondergebiete SO 1, 2, 3 und 4 sowie das GEe. Das Baugebiet WA 6 (ehemalige Villa Hagen) wurde hinsichtlich Abgrenzung und zulässiger Grundfläche an das dort neu zu errichtende Gebäude angepasst. Für dieses Gebäude liegt eine Genehmigung vor. Ebenso genehmigt ist das Gewächshaus im Baugebiet SO 5, es befindet sich derzeit in Bau.

An die Villa Hagen angrenzend befindet sich ein Garagengebäude mit rund 240 m² Grundfläche, einschließlich Zufahrt umfasst die versiegelte Fläche etwa. Dieses Gebäude soll zukünftig zurückgebaut werden und durch eine kleinere neue Garage ersetzt werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan Nr. 172 eine GR von 312 m² festgesetzt (142 m² für die Garagen zzgl. 170 m² für die Zufahrt). Die Versiegelung wird sich dementsprechend im Vergleich zur bestehenden baulichen Nutzung deutlich verringern.

Neue Baurechte ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 172 im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 und unter Berücksichtigung bereits erteilter Baugenehmigungen somit nur in geringem Umfang. Die überbaubare bzw. versiegelbare Fläche im Baugebiet WA 1 wurde um 137 m² von 250 m² auf 387 m² angehoben. Zusätzlich darf das Gelände im Bereich der privaten Grünfläche mit 162 m² unterbaut werden. Dies entspricht einer Mehrversiegelung im WA 1 von insgesamt rund 300 m². Des Weiteren wurde das Baugebiet für ein neu zu errichtendes Ateliergebäude nördlich der Villa Jacobs geringfügig (um 15 m²) erweitert.

Der Bebauungsplan ermöglicht für die Baugebiete WA 2 bis WA 5 eine Überschreitung der zulässigen GR durch Terrassen um insgesamt bis zu 99 m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass Terrassen zumeist bereits vorhanden sind und es sich somit tatsächlich nur zu einem kleinen Anteil um Neuversiegelung handelt. Auf eine Quantifizierung der Neuversiegelung

wurde aufgrund des damit verbundenen Aufwandes im Verhältnis zu der geringen Fläche verzichtet.

Zusammenfassend ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 172 relevante Neuversiegelungen durch Neuausweisung bzw. Änderung von Baufeldern im Umfang von rund:

- 300 m² im Bereich des WA 1, (Neuausweisung – Unterbauung mit anschließender Begrünung)
- 15 m² im Bereich des WA 2, (Erweiterung Atelier – im Bereich befestigter Wegeabschnitte)

Dies entspricht einer Mehrversiegelung im Vergleich zu dem Bebauungsplan Nr. 10 von rund 315 m².

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 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Land schaf t	Mens ch	Kultur-, Sachg üter
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	☐	☒	☐	☐	☒	☐	☐	☐
BNatSchG § 30: gesetzlicher Biotopschutz	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
BNatSchG § 44: Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1: nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2: Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen.	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☐
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) § 18: Schutz bestimmter Biotope	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) § 54 Abs. 4 Wassergesetz Brandenburg: Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen.	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐
Trinkwasserschutzverordnung für das Wasserwerk Potsdam Nedlitz	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Landschaftsschutzgebietsverordnung „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☐
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) § 1: Ziel dieser Verordnung ist es, Bäume, die nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt sind, zu erhalten, zu pflegen und zu bewahren	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) §§ 1, 7, 9 und 11: Schutz von Denkmalen, Anzeige- und Erhaltungspflicht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒

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

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Landesentwicklungsplan (LEP HR) Das Plangebiet befindet sich gemäß LEP HR – Festlegungskarte - im Gestaltungsraum Siedlung und im Randbereich des Freiraumverbundes.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
Landschaftsprogramm (LaPro): Arten und Lebensgemeinschaften: Verbesserung der Wasser- und Stoffretention in den Einzugsgebieten nährstoffarmer Gewässer, Sicherung extensiver Nutzungsformen; Regulation der Erholungsnutzung; Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich Boden: größere Siedlungsflächen, stehende Gewässer Wasser: Schutz und Entwicklung von stehenden Gewässern entsprechend den regionalen Qualitätszielen; Trinkwasserschutzgebiet (rechtlich festgesetzt); Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten (Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☐

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz Klima/Luft: Größere Siedlungen (Wirkungsräume); Stehende Gewässer Landschaftsbild: Größere Siedlung; Landschaftsbild nicht bewertet; stehende Gewässer Erholung: Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung; größere Siedlungsflächen, sonstige Gewässer; Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung, Erhalt und Sanierung der landesweit bedeutsamen Parke und Parklandschaften								
Regionalplan Havelland-Fläming (RP): nicht relevant, da aufgehoben	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Flächennutzungsplan (FNP) Potsdam, Darstellung Grünfläche und Wohnbaufläche	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan, Ziele Das Plangebiet befindet sich gemäß Zielkonzept des Landschaftsplans Potsdam im Teilraum Nr. 18 Pfinstberg / Alexandrowka / Neuer Garten. Für diesen Teilraum wurde folgendes Leitbild formuliert: <i>„Mit dem nördlichen Stadtzentrum und der umgebenden Gewässerlandschaft verzahntes, frei zugängliches und naturnah</i>	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<i>gepflegtes Ensemble historischer Parks und Gärten, durchzogen von einem Band lockerer Villenbebauung</i> <i>a) Sicherung / Erhalt der historisch bedeutsamen Villenbebauung und der zugehörigen parkartigen Gärten (Villa Gutmann, Villa Jacobs, Villa Starck etc.), Sicherung auch von historisch bedeutsamen Spuren der Nachkriegszeit, Verzicht auf übermäßige Nachverdichtung der hochwertigen Wohngebiete, Aufgabe störender Nutzungen, Abwehr von übermäßiger Verkehrsbelastung des Gebietes</i> <i>b) Erhalt und Pflege des wertvollen geschützten Biotopbestandes, insbesondere der Landschaftswiesen im Neuen Garten sowie der dortigen und im Bereich des Kapellen- und Pfingstberges befindlichen Restbestockungen natürlicher Waldgesellschaften</i> <i>c) Abschluss der historischen Gartengestaltung und Fortführung der überregional bedeutsamen Sammlung alter Obstsorten in der Alexandrowka</i> <i>d) Erhaltung / Entwicklung attraktiver Grünverbindungen im Gebiet unter Einbindung der Kleingärten; Verbesserung der Zugänglichkeit des Jungfernseeufers und Freihaltung von weiterer Bebauung, Erhalt natürlicher Uferabschnitte, Herstellung</i>								

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<i>möglichst naturnaher Uferverbauung</i> <i>e) Wiederherstellung von Sichtbeziehungen in die Landschaft und die Stadt</i> <i>f) Erhalt und Regelung der Naherholungs- und Verbindungsfunktion des Neuen Gartens (Badestellen, Joggen, Radfahren), Sicherung der freien Zugänglichkeit</i> <i>g) Grundsätzlich Überprüfung der beabsichtigten baulichen Entwicklung im Bereich Vogelweide hinsichtlich einer verträglichen Einbindung in die Kulturlandschaft“</i>								
Luftreinhalteplan Potsdam Nicht relevant	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Lärmaktionsplan Potsdam Nicht relevant	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Integriertes Klimaschutzkonzept Das Plangebiet liegt in einem eher klimatisch unbelasteten Gebiet. Konkrete Maßnahmen werden für das Plangebiet nicht getroffen. Zudem werden durch den Bebauungsplan nur geringfügige Änderungen der bestehenden Bauflächen vorgenommen. Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Gebäude, schafft neue hochwertige Landschaftsräume und sichert bestehende Landschaftselemente. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich überwiegend um denkmalgeschützte Gebäude, welche nur bedingt klimagerecht	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kultur-, Sachgüter
saniert werden können. Die neuen Gebäude werden auf dem neuesten Stand der Technik errichtet.								
Klimaschutzteilkonzept Anpassung an den Klimawandel Folgende Maßnahmen können ganz allgemein mit dem Bebauungsplan in Verbindung gebracht werden: MA 4-6 Sicherung und Steigerung des innerstädtischen Grünvolumens sowie Entsiegelung MA 4-3 Erhalt und Optimierung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐
1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050 Insbesondere die Handlungsfelder 01, 06, 08 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt 01 nachhaltige Planung 06 Verkehr 08 CO2-Senken und Anpassen	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐
Stadtklimakarte für die Landeshauptstadt Potsdam (November 2022) Das Plangebiet weist keine wesentlichen Beeinträchtigungen/ Belastungen auf und es ist im Wesentlichen bis 2050 (Vergleich Szenario) mit den allgemeinen Klimaveränderungen im Plangebiet zu rechnen. Relevant sind jedoch im Plangebiet die Uferbereiche, welche teilweise mit Überflutungsrisiko deklariert sind.	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Im Plangebiet können folgende Maßnahmen umgesetzt werden: – Oberflächen im Außenraum klimaoptimiert gestalten (z.B. Bootshaus) – Entsieglungsmaßnahmen im Bereich der SPE Maßnahmenflächen – Öffentliche Grünflächen entwickeln und optimieren (z.B. Pflanzfestsetzungen/ SPE-Maßnahmen) – Schutz bestehender Parks- und Grünflächen (z.B. durch Festsetzung der Grünflächen und SPE-Maßnahmen im Plangebiet) – Baukörperstellung und Abstandsflächen beachten (z.B. ausreichend Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden, aufgelockerte Bebauung) – Vermeidung von Austauschbarrieren (Schutz des Luftaustauschsystems) – Schutz für den Kaltlufthaushalt relevanter Flächen (z.B. Freihaltung großräumiger Grünflächen, Schutz von stärkerer Überwärmung und Verschlechterung der Durchlüftung) – Einschränkung der Bebaubarkeit – Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen								
Ufer- und Stegekonzept Potsdam:	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☒	☒

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Gewässerabschnitt Jungfernsee Südwestufer III b. Leitbild: Uferparklandschaft mit punktueller Bebauung am Wasser. Ziele: Förderung der Erlebbarkeit des Gewässers und der Ufer Annäherung an die historische Ufergestaltung in Denkmalsbereichen Vermeidung negativer Umweltauswirkungen bei der Errichtung von Steganlagen und ufernaher Bebauung Sicherung naturnaher Uferbereiche als Verbindungselemente im Biotopverbund. Das Leitbild und die Ziele des Ufer- und Stege Konzeptes wird gefolgt und entsprechenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.								
Konzept Uferweg an der Bertinistraße: Ziel ist es den an der Meierei endenden Uferweg ab dem Uferabschnitt Bertinistraße über das Gelände der ehemaligen Grenzübergangsstelle bis auf Höhe der Villa Jacobs fortzuführen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Realisierung des Uferweges.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐

C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Weitere Datengrundlagen zur Prüfung umweltrelevanter Belange sind Biotopkartierungen, ein Artenschutzbeitrag²⁷ und der Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/Jungferensee“.

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, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

²⁷ Stadt Land BREHM, Stand Juni 2021

C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

Naturräumliche und landschaftliche Eingliederung

Im System der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs wird das Plangebiet dem Charlottenburg-Potsdamer Havelgebiet, einer Untergruppe der mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, zugeordnet (Schultze 1955).

Dabei handelt es sich um ein Mosaik von mittelsteilen, kiesigen Hügeln, flachwelligen Lehmplatten und Sandflächen, letztere mit Dünen und feuchten Talniederungen.

Die Morphologie des Havelgebietes wird durch Endmoränenhügel und Kames, Grundmoränenplatten, Sander- und Talsandflächen mit Dünen sowie alluviale Talniederungen bestimmt.

Das Plangebiet liegt am Steilabfall der Grundmoränenplatte zur rinnenartig eingeschnittenen Niederung des Jungfernsees auf Höhen zwischen 29 und 47 m ü. NN.

C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

Durch die Planung sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen.

C.2.1.2 Fläche und Boden

Gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bodenart und Bodengüte

Bei den örtlichen Bodenformen handelt es sich um podsolige Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet kiesführendem Sand. Es handelt sich um Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen. Die Bodenzahlen liegen bei < 30. Im gesamten Geltungsbereich ist nicht mit Grund- und Stauwassereinfluss zu rechnen²⁸. Die Böden sind wasserdurchlässig und bieten einen geringen Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers²⁹.

Große Teile des Uferbereichs wurden durch Aufschüttungen wesentlich überformt. Zwischen dem ehemaligen Wasserwerk und dem Garten der Villa Jacobs wurde auf knapp 400 m Länge der vorhandenen Böschung eine durch Spundwände gefasste Ebene vorgelagert. Die

²⁸ <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

²⁹ <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>

Aufschüttungen von mehreren Metern Stärke waren im Zusammenhang mit Grenzsicherungsmaßnahmen vorgenommen worden.

Eine potentielle Gefährdung durch Wassererosion ist im Plangebiet nicht bekannt. Die Gefährdung durch Winderosion wird als hoch eingeschätzt³⁰.

Altlasten

Zur Altlastensituation teilt die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10 mit, dass sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet befinden. Schnellboothalle und Bootshebeanlagen wurden bereits entfernt. Die ehemals vorhandene Tankstelle einschließlich des zugehörigen Ölabscheiders wurden ebenfalls beseitigt.

Des Weiteren wurden im Bebauungsplan Nr. 10 Aussagen zur ehemaligen militärischen Nutzung des nordöstlichen Plangebiets getroffen. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe).

„Die vorhandenen Monitoringmessstellen auf den Grundstücken des Bebauungsplans sind für Grundwasserüberprüfungen zu erhalten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwassernutzung sowohl zu Brauchwasser als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich. Finanzielle Mehraufwendungen bei Grundwasserabsenkungsarbeiten müssen berücksichtigt werden.“ (Aussagen aus dem Bebauungsplan Nr. 10)

Bodendenkmale

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam mitgeteilt, dass sich geschützte Bodendenkmale im Plangebiet befinden. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Bodendenkmale³¹:

- **Bodendenkmal 2238**, Siedlung/ Neolithikum; Siedlung/ Neuzeit; Einzelfund/ deutsches Mittelalter; Einzelfund/ Bronzezeit; Rast- und Werkplatz/ Mesolithikum
- **Bodendenkmal 2185**, Siedlung/ Bronzezeit; Einzelfund/ Mesolithikum

Versiegelung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist unbefestigt und teilweise mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Die Uferbereiche sind weitgehend durch Trittrassen geprägt. Im Uferbereich befinden sich zudem ein unbefestigter Weg und abschnittsweise Uferbefestigungen in Form von Spundwänden als Überreste der ehemaligen Grenzsicherungsanlagen (Bereich private Grünfläche /Baufeld SO 1, Liegestelle der WSV).

Die im Plangebiet festgesetzten Baufelder sind bereits bebaut bzw. befinden sich im Bau. Lediglich das Baufeld WA 2 nördlich der Villa Jacobs, das Baufeld WA1 sowie das Baufeld SO 5 (Zweckbestimmung Gewächs- und Treibhaus) sind noch unbebaut. Das Gewächs- und

³⁰ <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

³¹ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam

Treibhaus im Baufeld SO 4 ist aktuell in Bau, ebenso das Bootshaus im Baufeld SO 1 (Bau derzeit unterbrochen). Die Villa Hagen (Baufeld WA 6) wurde im März 2023 abgerissen, an deren ehemaligen Standort ist ein eingeschossiges Wohngebäude als Nachfolgebau geplant. Eine Baugenehmigung liegt vor. Südlich des Baufelds WA 6 befindet sich ein Garagengebäude aus der Zeit vor 1990, das durch einen kleineren Nachfolgebau ersetzt werden soll.

Insgesamt ist das Plangebiet zu rund 3,5 % mit Hauptgebäuden bebaut bzw. bestehen Baurechte.

Bewertung der Bodenverhältnisse

Der Boden des Plangebiets ist relativ nährstoffarm, teilweise durch Aufschüttungen und bauliche Anlagen geprägt. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Verunreinigungen. Weniger stark beeinflusst sind die Böschungsbereiche und baumbestandenen Bereiche im Bereich der Villa Jacobs.

C.2.1.3 Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Grundwasser

Die Böden im Plangebiet sind frei von Grundwasser- und Staunäseeinflüssen. Der nördliche und zentrale Bereich des Plangebiets ist weitgehend durch trockene Sande geprägt und befindet sich im Bereich von Grundwassergeringleitern. Der Zustand des Grundwasserkörpers im Planbereich (HAV_NU_3) wird gemäß Zustandsbewertung des LUGV hinsichtlich seiner Grundwassermenge als gut bewertet³². In Bezug auf die Schadstoffbelastung wird der Grundwasserkörper als chemisch belastet ausgewiesen³³.

Der südlichere Teil des Plangebiets befindet sich weitgehend im Bereich unbedeckter Grundwasserleiter.

„In Folge der früheren militärischen Nutzung nördlich benachbarter Flächen sind für das Plangebiet Grundwasserkontaminationen nachgewiesen. Es handelt sich um leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe. Aufgrund der gegebenen Konzentrationen wird jede Grundwassernutzung im Gebiet ausgeschlossen.“ (Auszug Bebauungsplan Nr. 10).

³² https://lfu.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/lugv_fb142.pdf

³³ https://lfu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/guetebericht_lgb.pdf

Schmutz- und Regenwasser

Eine Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet ist gegeben und ist bedarfsweise zu erweitern.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam-Nedlitz³⁴.

Oberflächengewässer

Der Jungfernsee grenzt als seenartige Aufweitung der Havel an das Plangebiet. Die Havel wird im betroffenen Abschnitt der Gewässerklasse III zugeordnet. Auf einer 7-stufigen Skala wird sie der Stufe 5 „stark verschmutzt, ausgeprägt alphanmesosaprob“ zugeordnet (LUA 1996). Die Ufer sind weitgehend befestigt. Im Norden (nördliche Plangebietsgrenze bis Beginn Grenzschutzaufschüttung) besteht die Befestigung aus vegetationsbestandener Steinschüttung, der künstlich aufgeschüttete Uferbereich und die südlich anschließenden Grundstücke sind mit Stahlspundwänden und Mauern befestigt. Nur das Ufer des ganz im Süden gelegenen Grundstücks ist unbefestigt.

Gemäß der Qualitätszuordnung hat das Gewässer einen mäßigen ökologischen Zustand/Potential und einen nicht guten chemischen Zustand (Gewässersteckbrief: (Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027).

Niederschlagswasser

Derzeit erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers über das Bankett.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Potsdam-Nedlitz, daher sind gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde folgende Punkte zu beachten:

Die gemäß § 4 der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ vom 19. August 2003 genannten Verbote sind zu beachten.

Des Weiteren sind die Vorgaben des § 55 Abs. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten. Es wird zudem auf das Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11.10.2011 verwiesen.

Bewertung des Wasserhaushaltes

Das Grundwasser des Plangebiets ist hoch empfindlich gegenüber Verschmutzungen und mit Lösungsmittelrückständen kontaminiert. Die Wasserdurchlässigkeit ist als extrem hoch (< 300 cm/d) eingestuft worden. Das Rückhaltevermögen der Böden im Plangebiet wird als gering mit einer Rückhaltung des Niederschlagswassers von mehreren Monaten bis 3 Jahre, bewertet (<http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2018).

³⁴ http://luaplms01.brandenburg.de/wsg_www/viewer.htm

Die Wasserbindung wird im Plangebiet als sehr gering (<13 Vol. %) beschrieben. Der Jungfernsee ist stark verschmutzt.

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

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C.

Das regionale Klima des Brandenburg-Potsdamer Havelgebiets wird durch folgende Werte beschrieben³⁵:

Jahresmitteltemperatur	8,5 °C
Temperaturmittel der Extremmonate	-0,5 °C im Januar 17,5 °C im Juli
jährlicher Niederschlag	510 - 590 mm

Die Phänologie stellt sich wie folgt dar:

- Apfelblüte 7.5. - 12.5.
- Winterroggenernte 16.7. - 22.7.

Das Lokalklima ist im Plangebiet durch die großflächigen unversiegelten Flächen (Grünflächen) gekennzeichnet. Der Boden wirkt hier als Retentions- und Anreicherungsraum für das Niederschlagswasser. Klimatisch entlastend wirkt außerdem, durch Staubbinding und Frischluftproduktion, die Vegetation.

Die im Plangebiet versiegelten Flächen wirken hingegen aufgrund der beschleunigten Verdunstung und der höheren Wärmespeicherkapazität klimatisch belastend. Insgesamt wirkt das Plangebiet aufgrund seines eher geringen Versiegelungsgrads und des umfangreichen Gehölzbestandes als Frischluftentstehungsgebiet. Die Frischluft fließt entsprechend der Geländeneigung in die Umgebung ab und beeinflusst damit das Lokalklima der näheren Umgebung.

Das Plangebiet ist aufgrund des hohen Durchgrünungsgrads, der umfangreichen Vegetationsflächen, der Nähe zum Jungfernsee sowie des geringen Versiegelungsgrads als klimatischer Ausgleichsraum einzuordnen. Die Gefährdung durch Inversion, Kaltluftstaus und Schadstoffanreicherung im Winter wird als gering, die Abkühlung im Sommer als ungehindert beurteilt.

Der **Stadtklimakarte** sind für den Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ 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 werden im Bereich der Grün- und Freiflächen Kaltluftvolumenstromdichten

³⁵ MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg

zwischen 5 bis 25 m³/s*m angegeben. Die ufernahen Bereiche weisen dabei die höheren Werte auf. Die bebauten Bereiche liegen bei einer Temperaturabweichung von bis 1,0 K und max. 3,0 K. Die Kaltluftleitbahnen verlaufen vom Plangebiet hin in Richtung Osten zum Jungferensee.

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 im Bereich der Grün- und Freiflächen mit überwiegend hoher bioklimatischer Bedeutung gekennzeichnet. Das südliche Plangebiet sowie der nördliche Abschnitt des Seeufers liegen im Bereich einer geringen und mittleren bioklimatischen Bedeutung. Im Bereich der bebauten Siedlungsflächen befinden sich im nördlichen Abschnitt günstige und im südlichen Abschnitt weniger günstige bis teilweise ungünstige bioklimatische Bereiche.

Die *Bewertungskarte Tag* weist für das Plangebiet im Siedlungsraum schwache bis mäßig schwache Belastungen auf. Die Aufenthaltsqualität für Grün- und Freiflächen liegt bei hoch bis mäßig. Zudem sind die Grünflächen teilweise als verschattet dargestellt.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet keine Belastungen aufzeigt.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** werden für das Plangebiet im Bereich der Siedlungsflächen Temperaturzunahmen innerhalb des Klimawandelsignals von < 1,7 K angenommen. Die nächtliche Erwärmung liegt innerhalb allgemeiner Klimaveränderungen.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für das Plangebiet im mittleren ufernahen Bereich lineare Überflutungsgefahrenbereiche dargestellt. In der Karte zum Überflutungsrisiko liegen punktuelle Bereiche mit mäßigen (10-30 cm) und teilweise hohem Überflutungsrisiko (30-50 cm).

Bewertung des Schutzgutes Klima

Das Plangebiet wirkt aufgrund der Offenflächen als klimatischer Ausgleichsraum. Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen sind derzeit nicht zu beobachten. Der vorhandene Baumbestand trägt zur Frischluftproduktion bei und ist lokalklimatisch von besonderer Bedeutung.

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Pflanzendecke prägt in hohem Maße das Erscheinungsbild einer Landschaft und erfüllt wichtige ökologische Funktionen. Kenntnisse über die derzeitige Vegetation lassen weitgehende Rückschlüsse auf die aktuelle Umweltqualität zu. Der Grad der Naturnähe ist ein geeigneter Anhaltspunkt für die Beurteilung der landschaftsökologischen Bedeutung von

Vegetationsflächen. Aber auch extensive Nutzflächen übernehmen oft sehr wichtige Funktionen im Landschaftshaushalt.

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten
- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder (Wilmanns 1984).

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke.

Im Bereich des Plangebiets würde sich entsprechend der örtlichen Standortverhältnisse ein Traubeneichen-Hainbuchenwald als natürliche Waldgesellschaft ausbilden (MLUV 2005).

Reale Vegetation / Biototypen

Die Biototypen und Gehölzstrukturen wurden im Rahmen einer Bestandserfassung auf der Grundlage der Kartierungsanleitung Brandenburg im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 (August 2005) und April 2021 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 sowie in den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen erfasst.

Die Kartierungsgrundlage für die Biotopbestimmung im Jahr 2005 erfolgte auf Grundlage der Liste der Biototypen des Landesumweltamtes (LUA 2003) im Zusammenhang mit der Kartieranleitung des LUA (LUA 1995). Diese Kartierung aus dem Jahre 2005 bildet die Grundlage und wird durch die erneute Begehung im April 2021 ergänzt.

Biototypen mit geringer / eingeschränkter Wertigkeit

Die im Plangebiet vorhandenen Wohn- und Sondergebietsflächen sind größtenteils befestigt. Die bebauten Bereiche sind in erster Linie anthropogen überformt und aufgrund der geringen Artenzusammensetzung von geringer bis eingeschränkte Bedeutung. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich zudem ein altes Wasserwerk in Form einer Aufschüttung/ Hügels mit Grünflächen.

Die im Plangebiet vorhandenen Wege sind aufgrund ihres Befestigungsgrads ebenfalls von geringer Wertigkeit.

Biotoptypen mit mittlerer / hoher Wertigkeit

Als Biotope mit mittlerer bis hoher Wertigkeit sind die Bäume im Bereich der Villa Jacobs sowie die Grünflächen mit Strauchbeständen im Bereich der Böschungen zu nennen. Innerhalb der Grünflächen und Böschungsbereiche befinden sich zahlreiche Altbaumbestände.

Code-Nr.	Biotoptyp	Nähere Beschreibung, Lage innerhalb der geplanten Baugebiete und Grünflächen des Bebauungsplans
Flüsse und Ströme		
01124	Ufer weitgehend verbaut	Im Norden außerhalb des Plangebiets im Bereich des vorhandenen Stegs befinden sich am Ufer vegetationsbestandene Steinschüttung. Röhricht oder Schwimmpflanzen sind dort nicht vorhanden, die Sichttiefe ist gering. Im Plangebiet befindet sich ein Stichkanal, welcher vom Jungfernsee in das Plangebiet hereinragt. Der Stichkanal ist durch eine Spundwand gekennzeichnet. (Stichkanal-Wasserfläche)
Gras- und Staudenflur		
051422	Staudenflur (Säume) nährstoffreicher Standorte, ruderalisierte Ausprägung	Auf den Steinschüttungen im nördlichen Plangebiet hat sich Ufervegetation nährstoffreicher Standorte entwickelt. Neben den standorttypischen Arten wie Breitblättriger Rohrkolben (<i>Typha latifolia</i>), Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>) oder Zaunwinde (<i>Calystegia sepium</i>) kommen Arten der frischen ruderalisierten Standorte – Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>), Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>) u.a. – vor. Außerdem breitet sich Gehölzaufwuchs verschiedener Arten (<i>Salix spec.</i>, <i>Ulmus spec.</i>) aus. (Private und Öffentliche Grünfläche)
05160	Trittrasen	Der Uferbereich entlang des Jungfernsees ist durch Trittrasen/Scherrasen gekennzeichnet,

		da die Flächen durch Fußgänger stark beansprucht werden. (Öffentliche Grünfläche)
Feldgehölze und Bäume		
071021	flächige Laubgebüsche, frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	Im Norden des Plangebiets stocken auf einem Abschnitt der Uferböschung und auf der Böschung zwischen Ufer und Villa Jacobs sowie im Bereich des Gartendenkmals (DII) der Villa Gutmann Laubgebüsche. Unterhalb der ehemaligen Villa sind dies u.a. Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Schneebeere (<i>Symphoricarpos spec.</i>) und Aufwuchs von Ahorn (<i>Acer platanoides</i> , <i>Acer negundo</i>). Einzelne Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) und Stieleichen (<i>Quercus robur</i>) fungieren als Überhälter. Die Laubgebüsche der Uferböschung bestehen aus Strauch- und Baumweiden (<i>Salix spec.</i>) sowie aus Aufwuchs von Eschenahorn (<i>Acer negundo</i>). (Öffentliche und Private Grünflächen)
071511	Solitärbäume und Baumgruppen, heimische, Baumarten, überwiegend Altbäume	Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Baumbestände. Im Bereich der Villa Jacobs handelt es sich insbesondere um Altbäume (Linden). Während im Bereich des Grenzübergangsgeländes Baumreihen gepflanzt wurden (Ahorn).
07131	Hecken- und Windschutzstreifen ohne Überschirmung	Im Bereich der ehemaligen Grenzkontrollstelle befinden sich vereinzelte Heckenstreifen. (Öffentliche Grünfläche)
Grün- und Freiflächen		
10111	Gärten	Die rückwärtigen Bereiche der Villa Hagen und der daran anschließenden Garagenkomplexe sind als private Gärten angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Zudem befindet sich im Bereich der Garagenkomplexe ein Zugang zum Jungfersee.

		<i>Hinweis: Die Villa Hagen wurde im März 2023 abgerissen, dadurch hat sich das Erscheinungsbild des Grundstücks verändert. Derzeit befindet sich auf dem Flurstück 1075 eine Brachfläche ohne Gehölze. Eine Neubebauung ist geplant</i> (Private Grünfläche und Wohnbaufläche (WA6 / WA-GA))
10113	Gartenbrachen	Teilbereiche des Uferstreifens der südlichen Plangebietshälfte werden als Gartenbrachen eingeordnet. Die Vegetation setzt sich aus ruderalen Hochstaudenfluren (<i>Solidago canadensis</i>, <i>Artemisia vulgaris</i>, <i>Calamagrostis epigeios</i>) und Aufwuchs von Weichhölzern (<i>Populus spec.</i>, <i>Salix spec.</i>, <i>Betula pendula</i>) zusammen. Die Flächen werden extensiv durch Schafe und Ziegen genutzt.
Einzel- und Reihenhausbauung		
12260	Einzel- und Reihenhäuser	Das Grundstück der ehemaligen Villa Hagen als auch das ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks (GEe) werden dieser Kategorie zugeordnet. Des Weiteren befindet sich angrenzend an das Gartendenkmal der Villa Gutmann ein Wochenendhaus.
Villenbauung		
12270	Villenbauung	Bei der Villa Hagen handelt es sich um eine neuzeitlichere Villenbauung, die sich jedoch augenscheinlich im schlechten Zustand befindet. Die Villa Hagen wurde im März 2023 abgerissen.
12271	Alte Villenbauung mit parkartiger Gartenanlage	Hier sind insbesondere die Villa Jacobs als auch die ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Villengarten gemeint. Sie wurden der Villenbauung mit parkartigen Gärten zugeordnet. Der Baumbestand ist Teil der ursprünglichen denkmalgeschützten Gartenanlage, darüber hinaus finden sich Obst- und Ziergehölze jüngeren Alters. Die Freiflächen sind teils intensiv gepflegt. Der Vegetationsbestand in den Randbereichen des ehemaligen

		Villengeländes ist u.a. mit Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>), Brombeeren (<i>Rubus spec.</i>), Brennesseln (<i>Urtica dioica</i>), aber auch mit einzelnen Obstbäumen bewachsen. Der nördliche Bereich der Villa Jacobs ist insbesondere durch Altbäume gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Spitzahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Ulme (<i>Ulmus spec.</i>), Linde (<i>Tilia spec.</i>) sowie vereinzelt Stieleiche (<i>Quercus robur</i>). In der Strauchschicht sind verstärkt Robinien (<i>Robinia pseudoacacia</i>) und Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) anzutreffen. Einige Bäume im Plangebiet weisen zudem eine Efeu Berankung auf. In der Krautschicht ist überwiegen Efeu, Giersch und Springkraut anzutreffen.
Ver- und Entsorgung		
12511	Ver- und Entsorgungsanlagen mit hohem Grünflächenanteil	Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein altes Wasserwerk, welches teilweise unterirdisch verläuft. Die Oberfläche ist durch Rasen gekennzeichnet.
Verkehrsflächen		
12651	Unbefestigte Wege	Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über unbefestigte Wege (ehemalige Villenzufahrt).
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	Der Uferweg entlang des Seeufers, in der Nordhälfte des Plangebiets, ist mit wasserdurchlässigen Belägen (Split, Asche) versehen.
12640	Parkplätze/ Garagen	Südlich angrenzend an das Grundstück der Villa Hagen befindet sich ein Garagenkomplex mit Nebengebäude und PKW-Stellplätzen.
anthropogene Sonderflächen		
12730	Bauflächen/ Baustellen	Im Plangebiet befinden sich aktuell zwei Baustellen. Zum einen das neue Bootshaus und zum anderen ein neues Gewächs- und Treibhaus im Bereich der Parkanlage der Villa Jacobs. Die Gelände sind überwiegend vegetationslos. In den Randbereichen der

		Baustelle des Treib- und Gewächshauses befinden sich Baum- und Strauchbestände (siehe Biotop 12271). (SO 1 und SO5)
12740	Lagerflächen	Im Bereich des Gartendenkmales II, gegenüber der Villa Gutmann, werden derzeit Baustoffe und Holz gelagert. (Private Grünfläche)
Sonderformen der Bauflächen		
12810	Historische Bauwerke und Anlagen	Der ehemalige DDR Grenzkontrollturm wird heute als Aussichtsturm genutzt und steht unter Denkmalschutz. (Denkmalgeschütztes Gebäude)
12835	Alte Mauer	Gegenüber der Villa Gutmann, im Bereich der Lagefläche befinden sich Überreste einer Mauer.

Bewertung der Biotope

Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

Naturnähe

Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.

Gefährdung Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg

Lebensraumfunktion für gefährdete Arten Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten

Trittsteinfunktion Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.

Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

Die Fähigkeit eines Biotops, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren bzw. die Möglichkeit, ein Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Naturnähe

Die vorgefundenen Biotope sind in ihrer Naturnähe im Bereich des Plangebiets unterschiedlich ausgeprägt. Bei den naturfernen Bereichen handelt es sich beispielsweise um die Baustelle (Bootshaus), die Wege, Abschnitte der Seeufer (Spund- und Betonwände). Starke anthropogene Einflüsse herrschen z.B. im Bereich der Einzelhausbebauung und deren Gartenbereichen vor. Die Gärten und der Parkbereich der Villenbebauung (Wirtschaftshof) weisen aufgrund ihres anthropogenen Einflusses eine mittlere Naturnähe auf. Die gehölzgeprägten Biotope unterliegen nur geringem direktem anthropogenem Einfluss und sind daher relativ naturnah. Hierzu zählen insbesondere der nördliche Parkteil der Villa Jacobs sowie die Böschungsbereiche zwischen dem Park der Villa Jacobs und dem Uferweg.

Als naturfern sind z.B. die künstlichen senkrechten Uferbefestigungen und Steinaufschüttungen zu nennen.

Gefährdung

Die im Plangebiet vorhandenen Alleen sind gemäß § 17 BbgNatSchAG und § 29 Absatz 3 BNatSchG geschützt.

Lebensraumfunktion für gefährdete Arten

Das Plangebiet ist, aufgrund der Lage zum Jungfernsee, der vorhandenen Gewölbe im Bereich des Wasserwerks (Fledermäuse) sowie Altbaumbestände potentieller Lebensraum für gefährdete Arten. Nach erfolgter Relevanzprüfung für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten wurde eine mögliche Betroffenheit der potentiell vorkommenden relevanten Arten geprüft. Dabei handelt es sich um zwei xylobionte Käferarten, Zauneidechsen, 13 Fledermaus- sowie 76 Vogelarten des Gebiets.

Trittsteinfunktion

Als Trittsteine wirken potentiell alle Freiflächen, insbesondere baumbestandene Flächen oder Feuchtbiopte in bebauten Gebieten. Die baumbestandenen Freiflächen des Plangebiets liegen zum größten Teil im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und sind daher als Trittsteine von untergeordneter Bedeutung. Feuchtbiopte sind nicht vorhanden. Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam, in der Karte Zielkonzept, wird entlang des Jungfernsees der Erhalt und die Entwicklung von Biotopstrukturen als Ziel festgelegt.

Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

Die Wiederherstellbarkeit der gehölzgeprägten Biotope ist nur langfristig gegeben. Die Standortverhältnisse aller vorkommenden Biotope sind hinsichtlich ihrer natürlichen Ausgangsbedingungen kleinräumig von großer Verschiedenheit (Seeufer, Böschung, trockene Sandböden). Sie sind jedoch durch Bebauung und gärtnerische Bearbeitung weitgehend überformt, so dass sie als insgesamt für Brandenburger Verhältnisse durchschnittlich beurteilt werden. Vergleichbare Biotope sind daher auch an anderer Stelle als am Eingriffsort herstellbar.

Insgesamt werden die Biotope des Plangebiets als durchschnittlich wertvoll eingeordnet. Entwicklungspotential weisen insbesondere das Seeufer und die Baum- und Strauchbestände im Plangebiet auf.

Vorkommen geschützter Arten

Eine ausführliche Erfassung und Bewertung des Bestands bzw. des Standortpotentials der örtlichen Tierwelt wurde im Rahmen eines Artenschutzbeitrages auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse durchgeführt (Stadt Land Brehm (a) 2022).

Zur Abschätzung des planungsrelevanten Arteninventars erfolgte eine Erfassung der potentiell besonders betroffenen Tiergruppen. Weiterhin wurde für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung eine Struktur- und Biotopkartierung durchgeführt auf deren Grundlage eine Potentialabschätzung über das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten erfolgen konnte. Des Weiteren wurde von der Landeshauptstadt Potsdam mitgeteilt, dass sich im Bereich des Wasserwerkes und in den Gewölben Fledermäuse befinden. Hier gab es enge Abstimmungen mit dem NABU zur Erhaltung der Fledermäuse.

Die artenschutzrechtlich relevanten faunistischen Untersuchungen erfolgten im April 2021. Darüber hinaus erfolgte bei Geländebegehungen eine Einschätzung der vorhandenen Habitatsausstattung, auf deren Grundlage eine Einschätzung über das Vorkommen für alle anderen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-RL erfolgt. Zudem sind verfügbare Quellen ausgewertet worden.

Für zahlreiche Arten können bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbestandliche Betroffenheit auslöst. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- alle Pflanzenarten (keine geeigneten Standorte für höherer Pflanzen des Anhangs IV. Flechten und Moose nach Anhang IV kommen in Deutschland nicht vor)
- alle Landsäuger (z.B. Wolf) mangels geeigneter Lebensräume oder Verteilung im Land Brandenburg (LfU, 2019))
- alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor).

Eine weitere Betrachtung dieser Artengruppen im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Fledermäuse, Biber, Fischotter, xylobionte Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Amphibien, Reptilien, Vögel und Weichtiere.

Ausnahmslos konnte bereits bei der ersten Begehung am Jungfernsee festgestellt werden das, dieser von zahlreichen Tierarten als Lebensraum genutzt wird. Neben Wasservögeln wie Stockente (*Anas platyrhynchos*), Schwan (*Cygnus olor*) und Kormoran (*Phalacrocorax carbo*), kommen auch andere nahrungssuchende Arten wie die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) vor. Einige Fledermausarten jagen bevorzugt entlang der Ufer und über Gewässer, so dass Vorkommen dieser Artengruppe möglich sind.

Insgesamt bietet sich innerhalb des Plangebiets ein Mosaik aus verschiedenen Landschaftsräumen, die miteinander vernetzt sind und so einer Vielzahl an Tierarten Habitat bieten.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung für das Plangebiet ergab sich eine mögliche Betroffenheit von zwei xylobionte Käferarten, Zauneidechsen, 13 Fledermaus- sowie 76 Vogelarten des Gebiets³⁶.

C.2.1.6 Landschaft

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für die Schönheit des Landschaftsbildes und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft gewählt. Prägende Charakteristika des Landschaftsbilds im Plangebiet sind:

Das Plangebiet lässt sich charakteristisch in zwei Bereiche unterteilen zum einen in den Norden, der auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist und zum anderen in den Süden, welcher im privaten Besitz und umzäunt ist.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Jungfernsee im Osten und die Bertinistraße und den Bertiniweg im Westen. Der südliche Teil des Plangebiets ist aufgrund der Lage zwischen dem Jungfernsee und der Bertinistraße sehr schmal. Nach Norden weitet sich das Plangebiet auf und umfasst das gesamte Areal der Villa Jacobs.

Südliches Plangebiet

Der südliche Bereich ist, bis zur Abzweigung des Uferweges „Am Horn“, öffentlich nicht zugänglich und teilweise bebaut (Grundstück ehem. Villa Hagen, Nebengebäude, Bootshaus, Wasserwerk). Die Sichtbeziehungen über den Jungfernsee sind durch die Bebauung teilweise eingeschränkt.

Das neue Bootshaus befindet sich derzeit im Bau und ist eingefriedet. Das Gelände des Bootshauses ist derzeit ohne Vegetation und lässt Sichtbeziehungen von der Bertinistraße über den Jungfernsee zu.

An das Grundstück des neuen Bootshauses grenzt ein altes Wasserwerk an. Dieses ist von außen nicht sichtbar, da es in einen Hügel integriert wurde und durch eine Vegetationsdecke gekennzeichnet ist. Vor dem Grundstück befindet sich eine Mauer mit Zaunelementen. Durch die Höhe der Aufschüttung sind Blickbeziehungen in Richtung Jungfernsee nicht möglich.

Im Kurvenbereich der Bertinistraße weitet sich das Plangebiet auf und ist auch für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Markant ist hier das ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks (Bertinistraße 18), welches an diese angrenzt und in den öffentlichen Raum hineinwirkt. Der Bereich „Am Horn“ mit dem ehemaligen Grenzturm ist als Offenfläche

³⁶ Stadt Land Brehm, Artenschutzfachbeitrag, 2022

angelegt und vereinzelt durch Bäume bestanden. Von hier aus kann man den Blick weit über den Jungfernsee schweifen lassen.

Nördliches Plangebiet

Das nördliche Plangebiet umfasst das parkartige Grundstück der Villa Jacobs, den angrenzenden Ufer- und Wassergarten der Villa Gutmann. Die genannten Bereiche sind über den Uferweg, die Bertinistraße und dem Bertiniweg zugänglich.

Im Bereich der Villa Jacobs und den höher gelegenen Böschungsbereichen ist eine gewisse Naturnähe erkennbar. Zum Teil handelt es sich hier um Altbaumbestände. Die Uferbereiche weisen ebenfalls Strauchbestände auf.

Entlang des Uferwegs in Richtung Jungfernsee befindet sich keine Bebauung, wodurch eine gewisse Weiträumigkeit der Blickbeziehungen den Eindruck der Naturnähe vermittelt. In den Uferbereichen befinden sich zudem einige Bootsanleger und Spundwände.

Landschaftliche Vielfalt ist im Norden des Plangebiets in hohem Maße gegeben: Sie entsteht sowohl durch die Unterschiede in der Reliefgestalt als auch durch die verschiedenen Nutzungen, Vegetationsformen und der Belichtung. Auch die landschaftliche Eigenart ist im hier deutlich wahrnehmbarer.

Im Uferbereich verweisen die Aufschüttungen und Befestigungen auf die damalige Nutzungsgeschichte des Gebiets im Zusammenhang mit der Errichtung des Wasserwerks im Jahre 1876 und der Sicherung der deutsch-deutschen Grenze von 1945 – 1990 hin.

Bewertung der Landschaft

Insgesamt wird die Landschaftsbildqualität im nördlichen Plangebiet als hoch bewertet. Hier sind insbesondere der Baumbestand, das belebte Relief und die Erlebbarkeit des Ufers und Jungfernsees zu nennen. Landschaftliche Vielfalt und Naturnähe als auch eine hohe Landschaftsbildqualität sind im südlichen Plangebiet dagegen nicht gegeben. Die Villa Hagen wurde im März 2023 abgerissen, das Grundstück ist derzeit eine Brachfläche. Eine Neubebauung ist geplant.

Erholungssuchende haben im nördlichen Teil des Plangebiets die Möglichkeit den Uferweg und Uferbereich zu nutzen. Der südliche Bereich des Plangebiets ist lediglich über die Bertinistraße erlebbar.

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, so dass die Analyse des Umweltzustands insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die genannten Abschnitte verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzguts Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante lufthygienische und bioklimatische Situation wurde bereits in Kapitel C.2.1.4 (Schutzgut Klima/ Luft) hingewiesen. Es sind keine

Luftverschmutzungen bekannt. Das Plangebiet wirkt aufgrund der Lage zum See und den Offenflächen als klimatischer Ausgleichsraum.

Landschaftsgebundene Erholungsnutzung hängt vom Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft ab und steht daher im engen Zusammenhang mit der Qualität des Landschaftsbildes (s. Kapitel C.2.1.6, Landschaft).

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10 jährliches Ereignis – HQ 10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100 jährliches Ereignis – HQ 100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200 jährliches Ereignis – HQ 200)“ dargestellt.³⁷

Immissionen

Lärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da die Bertinistraße und der Bertiniweg lediglich als Anliegerstraße genutzt werden.

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet befinden sich Bau-, Garten-, Natur- und Bodendenkmale.

Baudenkmale

Das Grundstück der Villa Jacobs (Bertiniweg 2 – 10) mit den darauf befindlichen ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und der aus Nutz-, Obst- und Landschaftsgarten gebildete Park mit den dazu gehörenden baulichen Anlagen und Zeugnissen der künstlerischen Gestaltung, darunter auch die Rudimente eines Gewächshauses.

Die Grenzanlagen der ehemaligen innerdeutschen Grenze, „Grenzübergangsstelle Wasser (GÜST) Nedlitz“ mit Wachturm, Resten der Sperranlage (Spundwand-Stichkanal), Beleuchtungsmasten, Spundwänden und der Verlegung des Uferverlaufs, sowie bauliche Überreste eines Bootshauses vor dem Gebäude der Villa Gutmann.

Für die Flächen des ehemaligen „Wasserwerks Bertinistraße“ wurde der Denkmalwert seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege bestätigt (Schreiben vom 22.11.2021), eine Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg ist zeitnah vorgesehen. Zum

³⁷ <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

Schutzumfang gehören neben dem Reinwasserbehälter, die Enteisungsanlage inkl. Einstieg, das Beamtenwohnhaus sowie sämtliche noch erhaltene bauliche Spuren und Überreste der Wasserwerksanlagen (Einfriedungen, Abdeckungen, Bodenbeläge, Verankerungen, Ufermauern etc.).

Gartendenkmale

Ehemaliger Gartenbereich der Villa Gutmann (DI)
Parkanlage der Villa Jacobs (DII)

Bodendenkmale

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam mitgeteilt, das sich geschützte Bodendenkmale im Plangebiet befinden. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Bodendenkmale³⁸:

- **Bodendenkmal 2238**, Siedlung/ Neolithikum; Siedlung/ Neuzeit; Einzelfund/ deutsches Mittelalter; Einzelfund/ Bronzezeit; Rast- und Werkplatz/ Mesolithikum
- **Bodendenkmal 2185**, Siedlung/ Bronzezeit; Einzelfund/ Mesolithikum

Naturdenkmale

Im Bereich der Parkanlage der Villa Jacobs befinden sich drei Bäume, welche als Naturdenkmale ausgewiesen wurden.

C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

-nicht zutreffend-

Fläche und Boden

Eine weitere Bebauung im Plangebiet wäre im Falle einer nicht Durchführung der Planung nicht möglich. Es würde keine weitere Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen im Plangebiet geben. Die Bodenfunktionen würden entsprechend erhalten bleiben.

Wasser

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Lediglich die Bereiche für die eine weitere Bebauung vorgesehen ist, könnten nicht bebaut werden. Das Niederschlagswasser würde an diesen Stellen dem Wasserhaushalt erhalten bleiben.

³⁸ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam

Klima (-wandel) / Luft / Luftthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine weiteren bauzeitlichen- und betriebsbedingten Emissionen entstehen. Die Luft- und Klimasituation würde sich nicht wesentlich ändern.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Nichtdurchführung der Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, da nur in geringem Umfang Flächen baulich neu in Anspruch genommen werden. Die betroffenen Flächen sind Gartenflächen (Grundstück Villa Jacobs), die nur einen mäßigen ökologischen Wert haben.

Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Gebäude weiterhin erhalten bleiben. Der Bau neuer Gebäude wäre nur insoweit möglich, wie bereits Genehmigungen vorliegen. Die Vegetationsbestände würden sich weiterentwickeln. Das Orts- und Landschaftsbild würde im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Kultur- und Sachgüter

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Die im Plangebiet festgelegten Denkmale und Denkmalbereiche bleiben weiterhin wirksam.

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.

C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete

Baubedingte Auswirkungen

- nicht zutreffend -

Anlagebedingte Auswirkungen

- nicht zutreffend -

Betriebsbedingte Auswirkungen

- nicht zutreffend -

C.2.2.2 Fläche und Boden

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die geplante Versiegelung bewirkt den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Da die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sehr unterschiedlich sind, können diese entsprechend qualifiziert werden. So führt – im Gegensatz zu einer asphaltierten Straße - die Anlage eines Stellplatzes mit durchlässiger Deckschicht nur zu einem Funktionsverlust. Die am Ende ermittelte Fläche stellt daher den tatsächlich erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Baubedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird es baubedingt zu einer Verdichtung, Verformung und Versiegelung des Bodens in Teilen des Plangebiets (WA1, WA2 sowie SO 4) kommen. Die anderen Baugebiete sind bereits bebaut bzw. waren es bis vor kurzem und werden neu bebaut (WA 6, Grundstück ehem. Villa Hagen). Der Bebauungsplan übt hier lediglich Bestandsicherung aus. Belebter Oberboden (Mutterboden) ist zu schützen; er wird regelmäßig beim Baubeginn abgetragen und ist an geeigneter Stelle wiederzuverwerten.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Anlage von Fundamenten der Gebäude/ Baukörper wird zu einem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und -strukturen führen.

Der Ermittlung der maximal zulässigen Versiegelung liegen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenausnutzungen zugrunde. Die Baugrenzen und Baugebiete sind an den Kubaturen der weitgehend bereits vorhandenen Gebäude ausgerichtet. Dies ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Nebenanlagen sind im überwiegenden Teil des Plangebiets im Bereich der Grünflächen ausgeschlossen.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 172 entsprechen den Inhalten des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“. Dementsprechend ist der überwiegende Teil der ausgewiesenen Bauflächen bereits bebaut bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 10 als Baufläche festgesetzt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die ausgewiesenen Baufelder wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 10 abgehandelt sind nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Lediglich die Mehrversiegelungen werden betrachtet.

Die im Bebauungsplan Nr. 172 ausgewiesenen Baufelder sind an die bestehenden Baukörper und Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 orientiert. Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 10 ergeben sich lediglich im Bereich des WA 1 sowie WA 2 des Plangebiets. Die bebaubare Fläche im WA 1 wurde von 250 m² auf 387 m² angehoben. Zusätzlich darf das Gelände im Bereich der privaten Grünfläche mit 162 m² unterbaut werden. Dies entspricht einer Mehrversiegelung im WA 1 von insgesamt rund 300 m². Des Weiteren wurden das Baugebiet WA 2 im Bereich der Villa Jacobs sowie das nördlich der Villa gelegene Baufeld für ein Ateliergebäude angepasst. Das Baufeld der Villa Jacobs orientiert sich nunmehr in seinen Abmessungen aufgrund historischer Rudimente an der Standfläche der historischen Villa Jacobs. Das Baufeld für ein neu zu errichtendes Ateliergebäude wurde geringfügig (um 15 m²) erweitert.

Eine weitere Änderung gab es im Bereich des WA 6 (Villa Hagen). Hier wurden die Baugrenzen entsprechend eines bereits genehmigten Wohngebäudes angepasst. Hierfür wurde das Bestandsgebäude zurückgebaut und wird durch ein 1-geschossiges Bauwerk ersetzt werden. Die GR wurde entsprechend dem genehmigten Gebäude auf 815 m² angepasst. Aufgrund der bereits vorliegenden Genehmigung ist dieses Vorhaben gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in der Bilanzierung nicht zu berücksichtigen.

An das Baugebiet WA 6 angrenzend befindet sich ein Garagengebäude mit Zufahrt, die versiegelte Fläche umfasst insgesamt etwa 430 m². Diese Garage soll zukünftig zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Für diese Garage wurde im Bebauungsplan Nr. 172 eine GR von 312 m² festgesetzt, davon entfallen 142 m² auf das Garagengebäude und 170 m² auf die Zufahrt. Die Versiegelung wird sich im Vergleich zur bestehenden baulichen Nutzung deutlich verringern.

Der Bebauungsplan ermöglicht für die Baugebiete WA 2 bis WA 5 eine Überschreitung der zulässigen GR durch Terrassen um insgesamt bis zu 99 m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass Terrassen zumeist bereits vorhanden sind und es sich somit tatsächlich nur zu einem kleinen Anteil um Neuversiegelung handelt. Auf eine Quantifizierung der Neuversiegelung wurde aufgrund des damit verbundenen Aufwandes im Verhältnis zu der geringen Fläche verzichtet.

Zusammenfassend ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 172 relevante Neuversiegelungen durch Neuausweisung bzw. Änderung von Baufeldern im Umfang von

- 300 m² im Bereich des WA 1, (Neuausweisung – Unterbauung mit anschließender Begrünung)
- 15 m² im Bereich des WA 2, (Erweiterung Atelier – im Bereich befestigter Wegeabschnitte)

Dies entspricht einer Zunahme der zulässigen Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 172 im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 10 von 315 m².

Die im WA 1 zulässigen Unterbauungen werden oberflächlich mit einer Bodenschicht versehen und begrünt. Die Erweiterungen des Ateliergebäudes um 15 m² (WA 2) wird im Bereich bereits befestigter Wege erfolgen. Der Boden ist an dieser Stelle bereits überprägt und vorversiegelt. Das Gebäude wird zudem denkmalgerecht in die bestehende Gartenanlage eingepflegt und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Insgesamt handelt es sich bei der zulässigen Mehrversiegelung um einen minimalen Eingriff auf teilweise bereits anthropogen überformten Bereichen. Gleichzeitig wurden im Laufe der Zeit bereits einige Gebäude zurückgebaut (Klein- und Erholungsgärten, einzelne Gebäude und Nebenanlagen). Unter Hinzuziehung der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung und der geringen Mehrversiegelung, ist das Defizit im Rahmen der Abwägung hinnehmbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.3 Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Grundwasser

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist von einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung auszugehen. Eine Einschränkung der Grundwasseranreicherung ist in den Bereichen zu erwarten, in denen Flächen neu versiegelt werden (Baufeld WA 1, Ateliergebäude als Teil des Baufelds WA 2, Gesamtfläche 315 m²). Baulich bedingt sind während der Bauphase übliche Grundwasserentnahmen zu erwarten.

Grundwassergefährdende Nutzungen sind aufgrund der angestrebten Nutzung als Wohnbebauung, Atelier, Gewächshaus und eines Bootshauses ausgeschlossen, so dass regelmäßig keine Verschmutzungen zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers kann ausgeschlossen werden.

Des Weiteren ist die Trinkwasserschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam, unabhängig vom Bebauungsplan, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgeblich. Der Bebauungsplan wird in Übereinstimmung der Trinkwasserschutzverordnung erstellt.

Dennoch kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und der Niederschlagswasserrückhaltung reagieren, um die Umweltauswirkungen zusätzlich verringern. Stellplätze, Wege, Zufahrten sind in den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Aktuell sind keine temporären Grundwasserabsenkungen vorgesehen, sollte dies jedoch notwendig sein, ist hierfür im Rahmen der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landesamt für Umwelt zu beantragen.

Oberflächengewässer

Baubedingte Beeinträchtigungen des Jungfernsees und des Stichkanals sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Grundwasser

Anlagebedingte Auswirkungen wie beispielsweise Verunreinigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Das Niederschlagswasser soll dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleiben.

Oberflächengewässer

Beeinträchtigungen des Stichkanals und des Jungfernsees sind nicht zu erwarten, da in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind.

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

Die im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen befinden sich außerhalb der als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesenen Flächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Betriebsbedingte Verunreinigungen sind regelmäßig nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Betriebsbedingte Verunreinigungen oder Beeinträchtigungen sind regelmäßig nicht zu erwarten.

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt³⁹.

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

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder die Errichtung von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den temporären Bau- und permanenten Betriebsverkehr kommt es zu einer erhöhten Emissionsbelastung und einem erhöhten Lärmpegel. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und bewirken keine langfristigen nachteiligen Auswirkungen.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt ist durch die Umwidmung von Vegetationsflächen zu bebauten Flächen mit geringen kleinklimatischen Änderungen zu rechnen. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün- bzw. Freiflächen erhöht. Somit strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück. Weiterhin werden die Frischluftproduktion und lufthygienische Funktion

³⁹ <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

durch den Verlust von Grünflächen gemindert. Demzufolge kommt es im Bereich des Mikroklimas zu einem Anstieg der durchschnittlichen Temperatur. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen.

Insgesamt ist jedoch kaum mit Veränderungen zu rechnen, da im Plangebiet der überwiegende Teil der Gebäude bereits im Bestand vorhanden ist und lediglich geringfügige Erweiterungen bzw. Umbauten vorgesehen sind. Die im Bereich der Grün- und Freiflächen vorhandenen Kaltluftvolumenstromdichten (5 bis 25 m³/s*m) sowie die Kaltluftbahnen in Richtung Jungfernssee werden nicht wesentlich beeinflusst. Auch die bioklimatischen Bedingungen werden sich aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und dem hohen Grün- und Freiflächenanteil nicht verschlechtern. Im Bebauungsplan sind zudem zahlreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, welche die vorhandenen Grünstrukturen in ihrer Funktion stärken und aufwerten. Hierzu zählen:

- Oberflächen im Außenraum klimaoptimiert gestalten (z.B. Bootshaus)
- Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der SPE-Maßnahmenflächen
- Öffentliche Grünflächen entwickeln und optimieren (z.B. Pflanzfestsetzungen/ SPE-Maßnahmen)
- Schutz bestehender Parks- und Grünflächen (z.B. durch Festsetzung der Grünflächen und SPE-Maßnahmen im Plangebiet)
- Baukörperstellung und Abstandsflächen beachten (z.B. ausreichend Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden, aufgelockerte Bebauung)
- Vermeidung von Austauschbarrieren (Schutz des Luftaustauschsystems)
- Schutz für den Kaltlufthaushalt relevanter Flächen (z.B. Freihaltung großräumiger Grünflächen, Schutz von starker Überwärmung und Verschlechterung der Durchlüftung)
- Einschränkung der Bebaubarkeit
- Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Negative stadtklimatische Veränderungen aufgrund der Planung und unter Beachtung der geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt treten regelmäßig keine Schadstoffemissionen auf.

Es wird erwartet, dass durch den hohen Grün- und Baumbestand des Plangebiets die mikroklimatischen Veränderungen kompensiert werden können und somit von geringer Bedeutung sind. Zudem wird die Versiegelung im Plangebiet reduziert, was zu einer Verbesserung der Klima- und Luftverhältnisse führt.

In Folge der Umsetzung der Planung ergibt sich kein signifikanter anlagen- oder betriebsbedingter Anstieg der schadstoff- oder lufthygienischen Belastungen. Bei einer Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Emissionen durch Licht, Strahlung oder Schall zu erwarten. Zusätzliche bzw. erhöhte Treibhausgas-Emissionen sind in Folge der Umsetzung der Planung ebenfalls nicht zu erwarten, da die Gebäude im Bestand bereits

vorhanden sind und die zukünftigen Gebäude auf den neuesten Stand der Technik errichtet werden. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet keine stark frequentierten Verkehrsflächen, welche bei Umsetzung der Planung zu erhöhten Treibhausgasimmissionen führen würden. Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch das Verkehrsaufkommen verringert werden kann. Darüber hinaus sind eine Bus- bzw. Fuß- und Radwegeverbindung geplant, diese begünstigen die Nutzung des nicht motorisierten Individualverkehrs. Nachteilige Effekte im Sinne des Klimawandels sind aufgrund der Kleinteiligkeit und vorgesehenen Nutzungsarten nicht zu erwarten.

C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Ein Artenschutzbeitrag liegt vor.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

Vegetation

Der Vegetationsflächenverlust ist insgesamt als gering einzustufen und betrifft überwiegend Grünanlagen und Laubgebüsche sowie den Baumbestand durch Überbauung mit Gebäuden, Verkehrsflächen und Parkplätzen.

Tierwelt

Baubedingte Wirkfaktoren stellen hier in erster Linie die Inanspruchnahme von Boden und Vegetation durch Baufahrzeuge, Baumaterialien und Baustelleneinrichtungen sowie Scheuchwirkung durch Lärm, Erschütterungen und visuelle Störreize dar. Baubedingt sind auch Tötungen oder Verletzungen von Tierarten denkbar. So würde die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Fällung von Bäumen), in denen sich z.B. Nester mit Eiern oder Jungtieren von Vögeln befinden, zur unmittelbaren Gefährdung dieser Tiere führen. Dies trifft ebenfalls auf Baumaßnahmen an Gebäuden (bspw. Sanierung, Ausbau) als auch auf Gebäudeabriss zu.

Als temporärer Wirkfaktor ist der auf die Bauzeit begrenzte Flächenverbrauch, der durch Bau-, Lager- und Rangierflächen entsteht, zu nennen. Dadurch können Lebensräume von Tieren und Pflanzen zerstört oder beeinträchtigt werden. Die Nutzungen sind zeitlich auf die Bauphase und räumlich auf die Baustellenbereiche beschränkt. Grundsätzlich ist eine Wiederherstellung betroffener Biotop- und Nutzungsstrukturen möglich⁴⁰.

⁴⁰ Stadt Land Brehm, Artenschutzbeitrag 2022

Anlagebedingte Auswirkungen

Vegetation

Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die höherwertigen vorhandenen Vegetationsstrukturen und damit auch die Biodiversität weitgehend erhalten bleiben sollen.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 172 entsprechen den Inhalten des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“. Dementsprechend ist der überwiegende Teil der ausgewiesenen Bauflächen bereits bebaut bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 10 als Baufläche festgesetzt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die ausgewiesenen Baufelder wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 10 abgehandelt und sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Lediglich die Mehrversiegelungen werden betrachtet.

Zusammenfassend ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 172 relevante Neuversiegelungen durch Neuausweisung bzw. Änderung von Baufeldern im Umfang von

- 300 m² im Bereich des WA 1, (Neuausweisung – Unterbauung mit anschließender Begrünung)
- 15 m² im Bereich des WA 2, (Erweiterung Atelier – im Bereich befestigter Wegeabschnitte)

Dies entspricht einer Änderung zu den Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 von 315 m² auf bereits teilweise vorbefestigten/ versiegelten Flächen.

Die Neuversiegelungen sind im Bereich der Gartenanlage der Villa Jacobs durch die Erweiterung (15 m²) des Ateliers sowie durch die Unterbauung im Bereich des WA 1 zu erwarten. Im Bereich des WA 1 und WA 2 diesen Bereichen befinden sich Gartenanlagen bzw. gärtnerisch angelegte Bereiche der Villa Jacobs, welche unter denkmalpflegerischer Leitung wiederhergestellt werden sollen. Das Gelände wird intensiv gärtnerisch gepflegt. Das geplante Atelier (hier Erweiterung) wird im Bereich bereits befestigter Wegeflächen errichtet. Betroffen ist hier unter Umständen ein Baum, welcher im Rahmen der Baumschutzsatzung auszugleichen ist. Im Bereich des WA 1 werden die vorgesehenen Unterbauungen durch Grünflächen wieder begrünt und gärtnerisch angelegt. Insgesamt handelt es sich bei den Biotopverlusten um naturferne Biotope aus Wegen, gärtnerisch angelegten oder bereits versiegelten Flächen. Die Neubebauung wird sich landschaftlich und denkmalgerecht in das bestehende Gesamtbild einordnen.

Vegetationsflächenverluste infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172 sind somit nur im westlichen im Bereich der Gartenanlage der Villa Jacobs zu erwarten. Hierbei handelt sich um einen Vegetationsverlust von ca. 315 m². Ein Verlust wertvoller Biotope tritt nicht ein. Der Eingriff in das Schutzgut ist insgesamt geringfügig.

Tierwelt

Dauerhaft anlagebedingte Flächeninanspruchnahme entsteht infolge der Überbauung. Die resultierende Wirkungsintensität differiert in Abhängigkeit von der Art dieser und von der jeweils betrachteten Tier- oder Pflanzenart. Eine hohe Wirkungsintensität besteht generell bei Vollversiegelung, da damit der vollständige Verlust aller Naturhaushaltsfunktionen und des Lebensraums der entsprechenden Arten verbunden ist. Neben der Veränderung der Habitatstruktur und -diversität ist die Flächeninanspruchnahme der Wirkfaktor, der bei dem betrachteten Projekt am stärksten und nachhaltigsten auf die Tier- und Pflanzenwelt einwirkt.

Weiterhin sind anlagebedingte Trennwirkungen möglich. Beeinträchtigung von Vernetzungs- und Verbundbeziehungen treten z.B. auf, wenn funktionale Zusammenhänge von Lebensräumen gestört werden (z.B. Trennung von Brut- und Nahrungsräumen einer Tierart), wenn Wanderwege unterbrochen oder miteinander in Kontakt stehende Teilpopulationen durch ein Vorhaben voneinander getrennt werden (Barriereeffekte). Weiterhin können sich Auswirkungen auf Artvorkommen insgesamt ergeben, wenn Teilpopulationen bestimmter Arten beeinträchtigt werden und dadurch die Gesamtpopulation unter eine für den Fortbestand notwendige Größe sinkt.

Vögel

Erheblich wären diese Beeinträchtigungen dann, wenn Nist-, Brut oder Zufluchtsstätten betroffen sind bzw. die langfristigen Lebensbedingungen der geschützten Arten nachhaltig verschlechtert werden und deren Überlebenswahrscheinlichkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten wesentlich reduziert werden.

Flächige Rodungen sind nicht für das Bebauungsplangebiet geplant. Mit Fällung oder Rodung von potentiellen Habitatbäumen, der Sanierung oder dem Abriss der Bestandsgebäude kann die Eignung als Brutlebensraum für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten entfallen. Bevor Maßnahmen umgesetzt werden, die in potentielle Strukturen eingreifen, sind diese vorab durch fach- und sachkundiges Personal zu untersuchen. Möglich ist auch eine ökologische Begleitung der jeweiligen Maßnahme, die die Strukturen auf möglichen Besatz und Niststätten untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung und ggf. notwendige Ersatzmaßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG i.V. mit Absatz 5 treten nicht ein. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht derzeit nicht.

Fledermäuse

Unter Berücksichtigung des Erhalts von Gehölzen und ggf. Neupflanzungen im Plangebiet sowie des Erhalts von Quartierstrukturen bei der planerischen Umsetzung, verbleibt geeigneter Lebensraum, um das langfristige Überleben der Arten zu sichern. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der vorkommenden lokalen Fledermauspopulationen ist zudem durch die ggf. erforderliche Schaffung von Ersatzquartieren abwendbar.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG treten damit nicht ein. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht derzeit nicht⁴¹.

Zauneidechsen

Mit dem Vorhandensein potentieller Lebensräume ist bei bau- und anlagebedingter Inanspruchnahme der Habitate eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen.

Bei der Neuanlage von Gebäuden, Wegen etc. können potentiell geeignete Quartiere (u.a. Tages- und Nachtverstecke, Überwinterungsquartiere) verloren gehen. Insbesondere im Bereich des Weinhangs der Villa Jacobs könnten Vorkommen der Zauneidechse bestehen,

⁴¹ Stadt Land Brehm, Artenschutzbeitrag, 2022

wodurch die Errichtung des Gewächs- und Treibhauses (SO4) baubedingte Beeinträchtigungen auslösen kann.

Vor Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine gezielte Untersuchung durch sach- und fachkundiges Personal auf Zauneidechsenvorkommen im entsprechenden Vorhabenbereich durchzuführen. Ggf. sind dann weitere Maßnahmen wie das Absammeln von Individuen und das Errichten eines Schutzzauns während der gesamten Bauphase vorzunehmen, um Verletzungen oder Tötungen von Individuen der Art durch den Baubetrieb zu verhindern.

Die Verbotstatbestände der baubedingten Verletzung / Tötung von Individuen der Zauneidechse werden durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vermieden. Bei Inanspruchnahme von Habitaten sind vorgezogene Ersatzhabitate zu schaffen, die besiedelt werden können. Vor diesem Hintergrund ist eine langfristige bzw. eine nachhaltige Beeinträchtigung oder gar Auslöschung der jeweiligen potentiell ansässigen lokalen Population nicht anzunehmen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kann vermieden werden und ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht nicht.⁴²

Käfer

Fällungen als auch nachhaltige Beeinträchtigungen des Baumbestands durch das Vorhaben sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 nicht vorgesehen, so dass eine signifikante Beeinträchtigung des Lebensraums der streng geschützten Arten Heldbock und Eremit ausgeschlossen werden kann. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der ggf. vorhandenen lokalen Population ist hier nicht auszugehen.

Werden Fällungen im Nachhinein bzw. nach Satzungsbeschluss notwendig, ist der Artenschutz zu berücksichtigen und muss eine artenschutzfachliche Baumkontrolle durchgeführt werden. Generell ist der Erhalt tatsächlicher und potentieller Brutbäume essenziell für die xylobionten Käferarten.

Vorhabenbedingte Wirkungen und daraus resultierende Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können vorerst ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Vegetation

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tierwelt

Insbesondere Lärm und visuelle Wirkungen gehören zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren. Schallimmissionen können nachhaltig negative Einflüsse auf Tierindividuen und -populationen haben. Die Mehrheit der gut dokumentierten Effekte betrifft die Vogelwelt. So gilt ein negativer Einfluss von Lärm auf die Siedlungsdichte bestimmter Brutvögel als

⁴² Stadt Land Brehm, Artenschutzbeitrag 2022

gesichert. Beschreibungen von Vogelarten, die nicht oder nur in besonders extremen Situationen lärmempfindlich sind, finden sich zunehmend. Für einige Arten spielt Lärm, und zwar insbesondere, wenn er als Dauerlärm wirksam wird, keine entscheidende Rolle (vgl. Garniel et al. 2007). Reaktionen auf Lärm sind also artspezifisch und teilweise sogar individuell unterschiedlich und weiterhin abhängig von Intensität, Art und Dauer des Lärms. Dies zeigt sich auch daran, dass einige Arten auf lärmbelasteten Flächen wie Flughäfen, Truppenübungsplätzen oder an bedeutsamen Verkehrsknotenpunkten in großer Dichte siedeln und sich erfolgreich fortpflanzen.

Auch Säugetiere können grundsätzlich aufgrund des hoch entwickelten Gehörsinns empfindlich gegenüber Lärm reagieren. Wie Vögel können sie sich aber ebenfalls an Schallpegel bzw. Schallereignisse in ihrem Lebensraum gewöhnen. Somit sind auch bei Säugetieren die artspezifischen Empfindlichkeiten in die Betrachtung einzubeziehen, sofern wichtige Teillebensräume (vor allem Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch das Vorhaben betroffen sind.

Neben der akustischen, stellen optische Störungen durch die Anwesenheit von Menschen und optische Wirkungen, die von künstlichen Lichtquellen ausgehen, die Hauptursachen für Lebensraumstörungen dar. Sie sind entsprechend der unterschiedlichen Ansprüche der Lebewesen an ihre Umwelt sehr artspezifisch.

C.2.2.6 Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen treten zum einen in Form von Baustellenverkehr und zum anderen durch den Verlust von Vegetationsflächen auf.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die geplanten baulichen Anlagen zu erwarten, da sich Landschafts- bzw. Ortsbild durch neue Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungswege verändern wird.

Im Bebauungsplan werden die materielle Beschaffenheit und das Äußere der Neubauten genau bestimmt, um dem Denkmalschutz und dem äußeren Erscheinungsbild als Ensemble gerecht zu werden.

Die geplanten Neubauten am Uferbereich – das Bootshaus im Baugebiet SO 1 und der Ersatzbau für die ehemalige Villa Hagen – wurden im Rahmen eines denkmalfachlichen Gutachtens untersucht. Untersuchungsgegenstand waren insbesondere mögliche Auswirkungen dieser geplanten Gebäude auf das Baudenkmal der Villa Starck. In diesem Gutachten wird festgestellt, dass von dem Bootshaus aufgrund seiner architektonischen Gestaltung und seiner Platzierung auf dem Grundstück, die in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt ist, keine störenden Auswirkungen auf die Villa Starck ausgehen. Gleiches gilt für den Neubau an Stelle der Villa Hagen. Diese Aussage wird durch eine Visual Impact-Studie gestützt, in der die relevanten Sichtbeziehungen auf das Bootshaus und den Neubau überprüft und bewertet werden. Es ergibt sich durch die beiden Gebäude weder eine Beeinträchtigung des Weltkulturerbes noch des Baudenkmals der Villa Starck.

Konflikte für die Erholungsnutzung entstehen nicht. Durch die Neugestaltung und Aufwertung des Uferstreifens wird der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft vielmehr verbessert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter und Untersuchungsgegenstände vor dem Horizont der Interessen und vom Blickwinkel des Menschen aus geprüft werden.

Baubedingte Auswirkungen

Das Vorhaben führt baubedingt zu Emissionen aus KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Dennoch wirken die baubedingten Emissionen nur über einen begrenzten Zeitraum.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Festsetzung von Maßnahmen zur Wiederherstellung des Charakters als Parkanlage (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Herstellung von Sichtbeziehungen etc.) und Errichtung des Uferwegs tragen zur Aufwertung des Plangebiets bei. Der Uferbereich und das Umfeld werden für die Bevölkerung zugänglich und erlebbar gestaltet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale, Bodendenkmale und Gartendenkmale. Durch die weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Denkmale. Das gilt auch im Hinblick auf das neu zu errichtende Bootshaus im Baugebiet SO 1.

Dieses Vorhaben kann zwar potentiell den Umgebungsschutz für die denkmalgeschützte Villa Starck berühren. Durch die festgelegte Lage, Höhe und Ausrichtung des Baukörpers und durch Abstimmungen der baulichen Gestaltung (Fassadenmaterialien etc.) kann auf Ebene des Bebauungsplans in Verbindung mit dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Die Auswirkungen des neu zu errichtenden Bootshauses und des eingeschossigen Neubaus auf dem Grundstück der ehemaligen Villa Hagen wurde im Rahmen eines denkmalpflegerischen Gutachtens im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam bewertet. Das Gutachten kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Belange des Denkmalschutzes durch diese Vorhaben wie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172 insgesamt nicht nachteilig berührt werden.

Zu den Bodendenkmalen im Plangebiet hat die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die folgende Stellungnahme abgegeben⁴³:

„Im Planungsgebiet sind aktuell zwei Bodendenkmale bekannt. Sie sind in der Landesdenkmalliste als Bodendenkmal 2238, Siedlung/ Neolithikum; Siedlung/ Neuzeit; Einzelfund/ deutsches Mittelalter; Einzelfund/ Bronzezeit; Rast- und Werkplatz/ Mesolithikum und Bodendenkmal 2185, Siedlung/ Bronzezeit; Einzelfund/ Mesolithikum verzeichnet.

Schutzgut sind die im Boden erhaltenen Zeugnisse und Spuren der ur- und frühgeschichtlichen Besiedlung und Geländenutzung in diesem Areal. Der Schutz erstreckt sich auf die im Boden/im Gewässer erhaltenen gegenständliche Funde, die Befunde und den zwischen ihnen bestehenden Zusammenhang.

Damit unterliegt dieses Areal den Schutzvorschriften gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl.Bbg. Nr. 9, S. 215ff.). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Sind Bodendenkmale durch geplante Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen o.ä. in ihrer Substanz oder dem dauerhaften Erhalt bedroht, werden in der Regel archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen hat der Verursacher der Eingriffe in das Bodendenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. (§7 (3) BbgDSchG).

Art und Umfang der archäologischen Maßnahmen ist von der angetroffenen archäologischen Befundsituation und vom geplanten Bauvorhaben abhängig. Zur Ermittlung der Befundlage und des zu erwartenden Aufwandes für bauvorbereitende archäologische Maßnahmen bei umfangreichen Bauvorhaben sind archäologische Vorerkundungen in einem frühen Planungsstadium zu empfehlen.

Auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale besteht auf Grund der Lagebeziehung zu den bereits bekannten Bodendenkmalen, [...] eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass noch unerkannte Bodendenkmale im Boden vorhanden sein können.

In den für Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorgesehenen Flächen in Bodendenkmalen und Bodendenkmalverdachtsgebieten sind bauvorbereitende archäologische Vorerkundungsmaßnahmen sinnvoll, um die Ausdehnung und Erhaltung bekannter Bodendenkmale detailliert zu ermitteln und eventuell vorhandene Bodendenkmale fachgerecht und sicher zu erkennen. Damit kann Planungssicherheit in Bezug auf eventuell notwendig werdende archäologische Schutz-, Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen hergestellt werden.

Werden Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl.Bbg. Nr. 9, S. 215ff.)“

⁴³ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam vom 06.08.2021

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu neben der Ertragsfähigkeit auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Der Oberflächenwasserabfluss erhöht sich, während die Versickerung unterbunden wird. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen oder Verlagerungseffekte ist nicht zu erwarten. Die Planung führt insgesamt zu geringen Flächenverlusten und Versiegelungen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf Planungen in der näheren Umgebung des Bebauungsplans sind derzeit nicht erkennbar.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern

- Die Vermeidung von Emissionen ausgehend von den noch zu errichtenden Gebäuden wird im Bereich des Plangebiets u.a. durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.
- Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. Betriebsverkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erhöhten Emissionen zu erwarten. Lediglich zu den An- und Abfahrtszeiten kann es zu erhöhten Emissionen durch den KFZ-Verkehr kommen.
- Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Netz angeschlossen. Die Müllentsorgung wird durch die Landeshauptstadt Potsdam wahrgenommen. Hier sind voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umfang mit Energie

- Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Anbringung von regenerativen Energiequellen (z.B. Solaranlagen) ist möglich. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

- Die Vorgaben aus übergeordneten Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

- Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 172 werden in geringem Umfang Neubautätigkeiten verbunden sein. Die Neuversiegelungen/Neuausweisung betreffen im Wesentlichen das WA 1 (ca. 300 m²) und WA 2 Erweiterung des Ateliers (ca. 15 m²). Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden:

- Eingriffe in das Schutzgut Boden auf 315 m² (Neuausweisung)
- Eingriff in Vegetationsflächen (Schutzgut Biotope) im Umfang von ca. 315 m²
- Ggf. Beeinträchtigung/Verlust von Lebensräumen für Tiere

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich, innerhalb des Gebietes, ansonsten außerhalb des Gebietes, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

- Nicht relevant-

C.2.3.2 Fläche und Boden

Tabelle 7 Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden

Maßnahme	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Während der Bauzeit sind alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen unterzubringen.	☒	☐	☐	☐

Maßnahme	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Anlagenbezogene Maßnahme 1: Teilversiegelung statt Vollversiegelung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahme 2: Entsiegelung nicht mehr benötigter Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen	☐	☐	☐	☒
Anlagenbezogene Maßnahme 3: Beschränkung der Flächenversiegelung durch enge Baukörperfestsetzung und Festsetzung von Grünflächen	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahme 4: Bodenauftrag und Begrünung im Bereich der Unterbauung (WA1)	☐	☐	☐	☒
Anlagenbezogene Maßnahme 5: Versiegelung im Bereich befestigter Flächen (Erweiterung Atelier)	☒	☐	☒	☐

C.2.3.3 Wasser

Auf die Umweltauswirkungen kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung reagieren.

Tabelle 8 Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Anlagenbezogene Maßnahmen 1: Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 2: Erhalt von Vegetationsflächen durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 3: Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung durch Reduzierung des Versiegelungsgrads durch enge Baukörperfestsetzung	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 4:	☐	☐	☐	☒

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Begrünung von Unterbauungen				
Betriebsbezogene Maßnahmen 1: Das im Bereich der geplanten Gebäude anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt	☒	☐	☐	☐

C.2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Tabelle 9 Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Anlagenbezogene Maßnahme 1: Durch die Sicherung, Erhaltung und Pflanzung von Bäumen wird das Plangebiet durchgrünt, dies trägt zur Verbesserung der Luftqualität und Klimaverhältnisse bei	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahme 2: Förderung naturnaher Verdunstungs- und Versickerungsverhältnisse durch die Festsetzung, dass Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahme 3: Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung durch Reduzierung des Versiegelungsgrades durch enge Baukörperfestsetzung und Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen	☒	☐	☐	☐
Betriebsbezogene Maßnahme 1: Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wodurch das Verkehrsaufkommen verringert werden kann	☐	☐	☒	☐
Betriebsbezogene Maßnahme 2: Im Plangebiet wird ein Uferweg für Fußgänger und Radfahrer angelegt	☐	☐	☒	☐

C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Aussagen zu Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes beruhen auf dem vorliegenden Artenschutzbeitrag.

Tabelle 10 Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen	CEF-Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahmen 1: Bei Bauarbeiten, Baufeldberäumung, Baumfällungen etc. innerhalb der Verbotszeiträume hat vor Beginn der jeweiligen Maßnahme eine Kontrolle auf Besatzfreiheit von Käfern, Zauneidechsen, Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren zu erfolgen.	☐	☒	☒	☐	☐
Bauzeitliche Maßnahmen 2: Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung, Baumfällungen etc. unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf Mitte November bis Ende Februar beschränkt. Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.	☐	☒	☒	☐	☐
Bauzeitliche Maßnahmen 3: Arbeiten, die Lebensräume von Reptilien beanspruchen, dürfen erst nach Fertigstellung der/des Ersatzhabitate/s und dem Abfangen und Verbringen der Tiere in diese Ersatzhabitate erfolgen.	☒	☒	☒	☐	☐
Bauzeitliche Maßnahmen 4: Sicherung der Bäume während der Bauzeit	☐	☐	☒	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 1: Die hochwertigen gehölzgeprägten Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets werden gesichert	☐	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 2: Begrünung von Unterbauungen	☐	☐	☐	☐	☒
Anlagenbezogene Maßnahmen 3: Erhalt von Vegetationsflächen durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Maßnahmenflächen	☐	☒	☐	☐	☒
Anlagenbezogene Maßnahmen 4: Entsiegelung nicht mehr benötigter Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen und anschließende Begrünung	☐	☐	☐	☐	☒

Maßnahmen	CEF-Maßnahme	Verminderung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Betriebsbedingte Maßnahmen 1: Während der Bauzeit sind alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen unterzubringen. Vegetationsbestände können dadurch erhalten bleiben.	☐	☒	☐	☐	☐

C.2.3.6 Landschaft

Tabelle 11 Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft

Maßnahmen	Verminderung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Anlagenbezogene Maßnahmen 1: Sichtbeziehungen werden hergestellt	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 2: Die prägenden naturnahen Landschaftsstrukturen und der schützenswerte Gehölzbestand werden erhalten	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 3: Wiederherstellung der historischen Gartenanlagen	☐	☒	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 4: Neue Baukörper werden denkmalgerecht in das Gelände eingepflegt	☐	☒	☐	☐

C.2.3.7 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Tabelle 12 Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Maßnahmen	Verminderung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Anlagenbezogene Maßnahme 1: Errichtung eines Spielplatzes für die Öffentlichkeit	☐	☐	☐	☒
Anlagenbezogene Maßnahme 2: Herstellung und Ausbau des bestehenden Uferwegs und Aussichtsplattform	☐	☐	☐	☒
Betriebsbezogene Maßnahme 1: Nutzung und Zugänglichkeit des Uferwegs durch die Öffentlichkeit	☐	☐	☐	☒

C.2.3.8 Kultur- und Sachgüter

Tabelle 13 Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Bauzeitliche Maßnahmen 1: Erhaltung und Sicherstellung von Bodendenkmalen. Für alle Baumaßnahmen in den geschützten Bodendenkmalen ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die Untere Denkmalschutzbehörde festzulegen, welche bauvorbereitenden oder baubegleitenden archäologischen Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen erforderlich werden. Eingriffe in das Schutzgut eines Bodendenkmals sind bei Tiefbauarbeiten in der Regel nicht zu vermeiden, da (auch bei deren Ausgrabung) Teile des Denkmals an Ort und Stelle verlorengehen. Erläuterung: Die archäologische Dokumentation bewirkt als Ausgleich die Überführung eines Teils des zerstörten Bodendenkmals in eine sekundäre Form der Erhaltung, damit dieser für die wissenschaftliche Forschung und die Darstellung vergangener Lebensweisen weiterhin zur Verfügung steht. Sollte sich in Bereichen außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Bodendenkmale während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden.	☒	☐	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 1: Erhaltung der Gartendenkmale	☐	☒	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 2: Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude	☐	☒	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 3: Erhaltung von Naturdenkmalen	☐	☒	☐	☐
Anlagenbezogene Maßnahmen 4: Berücksichtigung und behutsame Entwicklung des Plangebiets insbesondere im Hinblick auf den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Villen und Gartendenkmale	☒	☒	☐	☐

C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird in hoher Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Bebauungsplans zur baulichen Nutzung, Erhaltung, Schutz und Pflege von Grünflächen und Ausweisung von Bauflächen des Plangebiets erfolgt in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam und entspricht den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planungen und Programme.

Vor dem Hintergrund der geltenden denkmalpflegerischen und landschaftsplanerischen Vorgaben bestehen keine Alternativen dazu, weitgehend bestandbezogene Festsetzungen zu treffen. Denkbar wären Alternativen hinsichtlich der konkreten Festsetzungen der Art der Nutzung und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Als Art der Nutzung käme alternativ zu den allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich auch ein reines Wohngebiet (WR) in Betracht. Allerdings ermöglicht dieses Baugebiet andere Nutzungen als das Wohnen – abgesehen von Anlagen für die Kinderbetreuung – nur als Ausnahme. Dies widerspricht dem Ziel, in den großen Villengebäuden auch andere, insbesondere kulturelle Nutzungen auch regelhaft zu ermöglichen. Für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kämen diverse Alternativen in Betracht. Die im Bebauungsplan Nr. 10 getroffenen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen werden, beruhen auf einem Grünordnungsplan, der im Jahre 2006 aufgestellt wurde und dessen gestalterische Ziele weiterhin gelten.

Denkbar wäre ein Verzicht auf die Planung, allerdings könnten die städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam für das Plangebiet dann nicht umgesetzt werden.

C.2.4.1 Standortalternativen

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele hinsichtlich der Erhaltung und Gestaltung des Plangebiets sind an den Geltungsbereich gebunden. Daher stehen keine Standortalternativen zur Verfügung.

C.2.4.2 Konzeptalternativen

Konzeptalternativen liegen nicht vor, da es sich bei dem Bebauungsplan in erster Linie um Bestandssicherung handelt.

C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Bebauungsplan Nr. 172 wird der maßgebliche Teil des Plangebiets als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt. Die im Plangebiet festgesetzten Baufelder sind bereits bebaut bzw. befinden sich im Bau. Lediglich das Baufeld WA 2 nördlich der Villa Jacobs und das Baufeld WA 1 sind noch unbebaut. Des Weiteren ist die bauliche Wiederherstellung eines im Baugebiet SO 4 „Gewächs- und Treibhaus“ noch nicht erfolgt. Im Bereich der Villa Hagen im WA 6, ist ein neues Wohngebäude sowie Garage vorgesehen. Im Bereich des WA 3 befinden sich zu den Hauptgebäuden kleinere Nebengebäude sowie die Fahrwege zu den Gebäuden über das Gelände der Villa Jacobs.

Da es sich im Plangebiet um überwiegend Bestandsbebauung handelt und keine erheblichen Mehrversiegelungen vorgesehen sind, ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel auszugehen (vgl. Kapitel B.4).

Erhebliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB beziehen sich auf Auswirkungen, die unbeschadet der Regelung des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und i, das sind:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Durch die infolge der Planung zulässigen Vorhaben sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle und Katastrophen) zu erwarten. Auch in der Umgebung des Plangebiets sind keine Nutzungen vorhanden, von denen entsprechende Gefahren für die Plangebiet ausgehen könnten.

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung der Planung nennenswerte Beeinträchtigungen lediglich für das Schutzgut Biotop und Arten durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen. Der Umfang der entsprechend betroffenen Fläche ist mit 315 m² geringfügig. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und Versiegelung des Plangebiets sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als mäßig zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Folgende Tabelle stellt die Schwere der Beeinträchtigung dar:

Schutzgüter	Beeinträchtigungen
Mensch	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Klima/Luft	nicht erheblich
Landschaft	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

C.2.6.2 ➤ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Die nachfolgende Tabelle stellt die Eingriffe und Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 172 dar.

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung, Minderung	Maßnahmen im Plangebiet	Bilanz
Boden und Fläche	Zulässigkeit 315 m ² zusätzliche Versiegelung: - 300 m ² Unterbauung (WA 1) - 15 m ² Erweiterung Atelier (WA 2)	Baustelleneinrichtung auf versiegelten Flächen	Begrünung von Unterbauung auf 162 m ² (nördlich Baugebiet WA 1)	kein wesentlicher Eingriff
Wasserhaushalt	Zulässigkeit 315 m ² zusätzliche Versiegelung:	bei Neuanlage befestigter Flächen: Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge	Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet	kein wesentlicher Eingriff
Arten und Biotope	Vegetationsflächenverlust auf ca. 315 m ² Fläche (Gartenland im Bereich der Villa Jacobs)	Baustelleneinrichtungen auf versiegelten Flächen, Erhaltung von Gehölzen, Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen	Neuanlage von Vegetationsfläche auf bisher versiegelten Flächen. Aufwertung des Schutzgutes auf öffentlicher und privater Grünfläche (Maßnahmenflächen M1 bis M3)	kein wesentlicher Eingriff Ggf. Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich
Klima	kein Eingriff	Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge, Entsiegelungsmaßnahmen, Festsetzung von Grünflächen, Baumerhaltung	Entsiegelung, Durchgrünung, Erhaltung von Bäumen	kein Eingriff

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung, Minderung	Maßnahmen im Plangebiet	Bilanz
Landschaft	kein Eingriff	Erhaltung der größtmöglichen Anzahl vitaler Gehölze	Neuanlage öffentlicher Grünflächen, Anlage eines öffentlichen Uferweges, Herstellung von Sichtbeziehungen zum Jungfernsee, Rekonstruktion geschützter Gärten	kein Eingriff
Mensch	Kein Eingriff	- - -	Herstellung eines durchgehenden Uferweges	Kein Eingriff

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz zurück. Diese wird zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Weitere Vorlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten, Untersuchungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, sodass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist nach Beendigung der Baumaßnahme zu überprüfen und die Bilanz fortzuschreiben. Die Landeshauptstadt Potsdam ist für die Umsetzung und Funktionskontrolle der Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen in den Baugebieten verantwortlich.

Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (vgl. § 4c BauGB).

Bei Umsetzung der Planung lässt sich beispielsweise die Beeinträchtigung einer ganzjährig geschützten Lebensstätte einer streng geschützten Tierart, die im Rahmen der faunistischen Erhebungen nicht mit erfasst wurde oder erst zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung im Planungsraum auftritt, erst im Rahmen der tatsächlichen Überwachung ermitteln.

Gegenstand der Überwachung ist darüber hinaus auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen, die dem Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dienen (§ 4c BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB). Hierbei ist die Wirksamkeit der Maßnahmen im Hinblick auf die im Umweltbericht dargelegte Ausgleichswirkung hin zu überprüfen.

Der Bebauungsplan ist selbst nur in sehr geringem Maße mit nachteiligen bau-, anlage- und betriebsbezogenen Umweltauswirkungen verbunden, die einer Umweltüberwachung bedürfen. Im Wesentlichen ist hier eine Kontrolle der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. M1 bis M3) von besonderer Bedeutung. Die Herstellung der privaten Grünfläche nach den Vorgaben der Maßnahme M2 erfolgt im Rahmen der Errichtung des Bootshauses, die Unterhaltung obliegt nachfolgend im Wesentlichen den dortigen Eigentümern. Die Maßnahme M3 betrifft öffentliche Flächen, so dass auch die nachfolgende Unterhaltung und Pflege in Verantwortung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgen werden.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrags wurden zudem nachfolgende Festlegungen getroffen. Die Maßnahmen sind fachmännisch auszuführen und mit der Landeshauptstadt Potsdam sowie der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung weiter abzustimmen.

- Bei Bauarbeiten, Baufeldberäumung, Baumfällungen etc. innerhalb der Verbotszeiträume hat vor Beginn der jeweiligen Maßnahme eine Kontrolle auf Besatzfreiheit von Käfern, Zauneidechsen, Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren zu erfolgen.
- Bei festgestelltem Besatz ist zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.
- Bei vorhandenen Habitaten der Zauneidechse ist eine Umsiedlung durch fach- und sachkundiges Personal rechtzeitig und im geeigneten Zeitraum durchzuführen. Arbeiten, die Lebensräume von Reptilien beanspruchen, dürfen erst nach Fertigstellung der/des Ersatzhabitate/s und dem Abfangen und Verbringen der Tiere in diese Ersatzhabitate erfolgen.
- Bäume mit tatsächlicher und potentieller Besiedlung xylobionter Käfer (Eremit, Heldbock) sind vorerst zu erhalten und weitere Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.
- Vorgezogene Maßnahmen müssen ggf. getroffen werden, wenn durch die Kontrolle auf Lebensstätten positive Befunde festgestellt werden. Beispielsweise sind bei Beseitigung von Höhlenbäumen artspezifische Nistkästen und/oder Quartiere als Ersatz im Verhältnis 1:2 im Umfeld des betroffenen Baumbestands anzubringen.

Diese artspezifischen Maßnahmen müssen in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse im Detail mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.⁴⁴

C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Beschluss vom 27.10.2020 (OVG 2 S 23/20) hat das Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg den Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“ im Rahmen einer Auseinandersetzung um das geplante Bootshaus auf dem Grundstück Bertinistraße 20-22 für unwirksam erklärt. Aufgrund der fehlenden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) hat das Oberverwaltungsgericht einen nicht präkludierten Fehler festgestellt, der zu einer Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führte.

Um diesen Fehler zu heilen, wird der Bebauungsplan Nr. 172 neu aufgestellt. Dieser Bebauungsplan überplant den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 und verfolgt identische Planungsziele.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernsee“ mit einer Größe von rund 7,8 ha befindet sich nördlich von Potsdam zwischen der Bertinistraße/ Bertiniweg und dem Jungfernsee. Der Geltungsbereich besteht aus zwei unterschiedlich zu betrachtenden Teilen. Das sind zum einen der Uferstreifen zum Jungfernsee und zum anderen das Gelände der Villa Jacobs. Ziel des Bebauungsplans Nr. 172 (und zuvor des Bebauungsplans Nr. 10) ist zum einen weiterhin die Rekonstruktion und Sicherung erhaltenswerter, überwiegend denkmalgeschützter Gebäude und Parkanlagen der Villa Jacobs. Ziel ist zum anderen die Sicherung eines durchgehenden Panorama- und Uferweges am Jungfernsee zwischen der Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Der Uferstreifen zwischen Jungfernsee und Bertinistraße soll im Sinne der Lennéschen Landschaftsverschönerung gestaltet werden. Diese Ziele wurden seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10 im Jahre 2006 zu großen Teilen, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 172 dient, wie der Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 10, insgesamt der Sicherstellung und Weiterentwicklung der landschaftlichen Gestaltqualitäten des Uferbereichs zwischen Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Ziel ist es, das Plangebiet in seinem Bestand zu erhalten, die geplanten Bebauungen in die Landschaft denkmalgerecht einzuordnen und die öffentlichen und privaten Grünflächen weiterzuentwickeln. Des Weiteren soll das Plangebiet im Uferbereich durch einen Uferweg für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Weiterhin zielt der Bebauungsplan darauf ab, die wertvollen Vegetationsbestände im Plangebiet zu bewahren und zu schützen.

Der überwiegende Teil der ausgewiesenen Baugebiete ist bereits bebaut bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 10 als entsprechend festgesetzt. Änderungen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 10 ergeben sich lediglich im Bereich des WA 1 sowie WA 2 des Plangebiets. Die bebaubare Fläche im WA 1 wurde von 250 m² auf 387 m² erweitert. Zusätzlich darf das Gelände im Bereich der privaten Grünfläche mit 160 m² unterbaut werden. Dies entspricht einer Mehrversiegelung im WA 1 von insgesamt rund 300 m². Des

⁴⁴ Stadt Land Brehm, Artenschutzbeitrag April 2022

Weiteren wurde das Baugebiet WA 2 nördlich der Villa Jacobs das Baufeld für ein neu zu errichtendes Ateliergebäude geringfügig (um 15 m²) erweitert.

Eine weitere Änderung gab es im Bereich des WA 6 (ehemalige Villa Hagen). Hier wurden die Baugrenzen an die Standfläche des dort geplanten neuen Wohngebäudes angepasst. Die GR wurde entsprechend dem genehmigten Gebäude mit 815 m² festgesetzt. An die Villa Hagen südlich angrenzend befindet sich ein Garagengebäude mit rund 240 m² Grundfläche, einschließlich Zufahrt beträgt die versiegelte Fläche dort etwa 430 m². Dieses Garagengebäude soll zukünftig zurückgebaut werden und durch eine kleinere neue Garage ersetzt werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan Nr. 172 eine GR von 312 m² festgesetzt, davon entfallen 142 m² auf das Garagengebäude und 170 m² auf den Zufahrtsbereich.

Zusammenfassend ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 172 relevante Neuversiegelungen durch Neuausweisung bzw. Änderung von Baufeldern im Umfang von rund:

- 300 m² im Bereich des WA 1, (Neuausweisung – Unterbauung mit anschließender Begrünung)
- 15 m² im Bereich des WA 2, (Erweiterung Atelier – im Bereich befestigter Wegeabschnitte)

Umweltauswirkungen ergeben sich dadurch, dass durch die zusätzlich mögliche Bodenversiegelung im Umfang von 315 m² in den betreffenden Teilbereichen Boden und Bodenfunktionen und damit verbunden der Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich können jedoch bereits vorab negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet reduziert und teilweise kompensiert werden. Unter anderem sind dies:

- Festsetzung öffentliche- und private Grünflächen
- Festsetzung überbaubarer Flächen im Wesentlichen bestandsgemäß
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzungen zur Anlage luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Maßnahmen waren bereits Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 10. Auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, um die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 10 zulässige Mehrversiegelung von 315 m² auszugleichen, wird vor dem Hintergrund der Geringfügigkeit dieses Eingriffs verzichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden mögliche Auswirkungen der Festsetzungen auf die im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend vorhandenen Kulturgüter (Baudenkmal Villa Starck) und das Landschaftsbild (Uferbereich als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes) untersucht. Dies erfolgte mittels eines denkmalfachlichen Gutachtens. Gegenstand dieses Gutachtens waren die Bauvorhaben Bootshaus im Baufeld SO 1 sowie der geplante Ersatzbau für die Villa Hagen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Belange des Denkmalschutzes und das Landschaftsbild durch diese

Vorhaben wie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172 nicht nachteilig berührt werden.

C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- 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,
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 03, bar. (GVBl./13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, [Nr. 28]),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl./12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl./17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVbl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl./19, [Nr. 15])
- Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG) vom 2.11.2009, Geändert am 15. März 2020
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017,
- 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
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2020
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz vom [19. August 2003]
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl.II/99, [Nr. 01], S.2), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Landschaftsprogramm Brandenburg vom Dezember 2000, letzte Fortschreibung März 2020
- Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014)
- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012)
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2015/2016 vom 10.02.2017
- Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam vom 03.05.2017
- Landeshauptstadt Potsdam: Konzept Uferweg an der Bertinistraße vom Januar 2022
- Ufer- und Stegkonzept Potsdam vom 02.10.2002
- Landeshauptstadt Potsdam: Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen – Eingriffsbewertung in der Verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam vom November 2013
- Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996
- Landesumweltamt Brandenburg 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen. Potsdam
- Meyen, E., Schmidhäuser, J. et al 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg
- Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt Und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalde
- Runge, F. 1990: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster: Aschendorff. 309 S.
- Schultze, Joachim 1955: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha
- AHNER BREHM 2006: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/ Jungfernsee“, Stand 2005. Königs Wusterhausen
- Stadt Land Brehm 2022: Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Potentialanalyse, Stand April 2022. Königs Wusterhausen
- Stadt Land Brehm 2025: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/Jungfernsee“, Stand Februar 2025. Königs Wusterhausen

Internetseiten

- <http://www.geo.brandenburg.de/boden/> – Internetseite des Landesamtes für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Fachinformationssystem Boden 2021
- <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50/> - Internetseite des Landesamtes für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Hydrologische Karten Brandenburg 2021

- https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris / Internetseite des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburg / Fachinformationsdienst Schutzgebiete 2021
- http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_WO/ Internetseite des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburg / Fachinformation Hydrologie 2021
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> - Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg / Fachinformation Lagepläne 2021
- https://lfu.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/lugv_fb142.pdf - Internetseite des Landesamtes für Umwelt / Fachinformation Grundwasserkörper
- https://lfu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/quetebericht_lqb.pdf - Internetseite des Landesamtes für Umwelt / Fachinformation Grundwasserkörper

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Das Plangebiet umfasst räumlich und erschließungsmäßig bereits vorhandene bebaute Bereiche. Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert, städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr sollen mit dem Ausbau die städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam umgesetzt werden. Das sind insbesondere der Abschluss der Wiederherstellung des Parkareals der Villa Jacobs und die weitere Neugestaltung des Uferbereichs des Jungfernsees insbesondere durch die Beseitigung von Versiegelungen und den Rückbau störender baulicher Anlagen.

Die Flächen des Plangebiets werden durch das Vorhaben einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die zu erwartenden Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen, wie z.B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen, wie die Versiegelung von Vegetationsflächen sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen treten schließlich dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die nachfolgend aufgeführten umweltbezogenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Erholung) wird ergänzend auf den Umweltbericht verwiesen.

Boden

Der Boden übt eine Vielzahl von Funktionen im Ökosystem aus: Er dient als Lebensraum für Organismen, die sich auf seiner Oberfläche oder in den Hohlräumen aufhalten. Er fungiert als Filter, Puffer und Transformator von Schadstoffen, die in den Boden gelangen. Bodenart (d.h. die Korngröße der Bodenbestandteile, z.B. Sand, Schluff, Ton) und Bodengefüge (der Zusammenhalt der Bodenpartikel) sind maßgebend für physikalische Störungen, wie Verdichtung und Erosion.

Der Boden erfüllt somit wichtige Aufgaben und ist nicht vermehrbar, die Funktionen eines versiegelten Bodens sind bis zur Entsiegelung verloren. Grundsätzlich soll daher die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

Die vorgesehene Entwicklung des Plangebiets sieht nur eine geringfügige bauliche Entwicklung vor. Gleichzeitig wurden im Laufe der Zeit bereits einige Gebäude zurückgebaut (Klein- und Erholungsgärten, einzelne Gebäude und Nebenanlagen). Insgesamt kommt es im Vergleich zum bestehenden Planrecht zu Veränderungen durch Überplanung, Neubebauung oder Neuausweisung von 315 m². Da es sich jedoch um geringfügige und kleinteilige Neuversiegelungen handelt und diese auf bereits vorbelasteten Flächen/ Böden (z.B. versiegelten oder befestigten Flächen) stattfinden, besteht hier kein gesonderter Kompensationsbedarf.

Wasser

Grundsätzlich führt die Bebauung einer Freifläche zu deren Befestigung. Da über befestigte Flächen kein oder nur wenig Niederschlagswasser versickern kann, entsteht durch die Bebauung ein Eingriff in den bestehenden Wasserhaushalt. Flächenhafte Versiegelung bewirkt einen starken Anstieg der Oberflächenabflüsse und in der Folge ggf. Überlastungen von Kanalisation und Vorflut sowie erhöhte Gewässerverschmutzung.

Da das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III liegt und das oberflächennahe Grundwasser von hoher Verschmutzungsempfindlichkeit ist, bestehen im Plangebiet besondere Risiken für das Schutzgut. Durch die Altlast auf dem nördlich angrenzenden ehemaligen Kasernengelände besteht außerdem eine Vorbelastung des Grundwassers.

Aufgrund der geringen Mehrversiegelung (315 m²) entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Niederschlagswasserableitung. Insgesamt soll das Niederschlagswasser auf den Flächen auf denen es anfällt versickert werden.

Im Laufe der Zeit wurden bereits Flächen entsiegelt. Somit stehen zusätzliche Flächen für die Niederschlagsversickerung vor Ort zur Verfügung.

Es entsteht kein Eingriff in den Wasserhaushalt. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser werden entsprechend nicht erforderlich.

Klima/ Luft

Versiegelung und Bebauung beeinträchtigen den Boden in seiner Funktion als Retentions- und Anreicherungsraum für Niederschlagswasser.

Durch die Wegnahme von Vegetation wird die Staubbindung und Luftreinigung durch das Blattwerk, sowie der Kühlungseffekt durch die Transpiration der Pflanzen vermindert.

Der Bebauungsplan erzeugt keine zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut Klima. Entsprechend entsteht kein Eingriff in das Lokalklima.

Temporär kann es baubedingt zu zusätzlichen Belastungen mit Staub und Luftschadstoffen kommen. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima werden daher nicht erforderlich.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Prinzipiell wirkt der Eingriff der Bebauung auf den eigentlichen Bauflächen unmittelbar auf Flora und Fauna. Dort wird während der Bauphase i.d.R. die Vegetation beseitigt. Der Oberboden wird abgeschoben, der Untergrund wird mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet. Bislang vorhandene Lebensräume werden durch die Bebauung zerstört.

Darüber hinaus treten Konflikte auf angrenzenden Flächen auf: Diese werden durch Baumaßnahmen und spätere siedlungsbedingte Störungen zumindest beeinträchtigt.

Vegetationsflächenverluste entstehen in geringem Umfang durch den Aufbau des nördlich gelegenen Nebengebäudes der Villa Jacobs (WA 2) sowie die Realisierung des WA 1 im Nordwesten des Plangebiets. Wesentliche Beeinträchtigungen und Eingriffe für das Schutzgut Biotop sind nicht erkennbar. Vegetationsfläche geht durch den Bebauungsplan Nr. 172 nur in geringem Umfang (315 m²) verloren. Hierbei handelt es sich um naturferne

Biotopflächen. Nicht mehr benötigte Flächenversiegelungen werden hingegen zurückgebaut und neu begrünt. Die Unterbauung im Bereich des WA 1 wird beispielsweise neu begrünt.

Konflikte können außerdem im Rahmen der Rekonstruktion der Gartendenkmale entstehen. Werden ehemals vorhandene Gehölzformationen, Sichtbeziehungen und Offenflächen wiederhergestellt, muss von Verlusten im Gehölzbestand ausgegangen werden.

Bedeutende Eingriffe stellen dann flächenhafte Rodungen oder die Entfernung von Altbäumen mit wertvollem Totholzanteil dar.

Diese Verluste werden allerdings hier nicht als Eingriffe behandelt, da sie nicht aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern als Konsequenz aus dem Status des eingetragenen Gartendenkmales ergeben.

Für die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen und Käfer) sind vor Baufeldfreimachung, Abriss, Umbau oder Baumfällung potentielle Strukturen nochmal vorab durch fach- und sachkundiges Personal zu untersuchen.

Da für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG derzeit nicht erforderlich.

Vorgezogene Maßnahmen müssen ggf. getroffen werden, wenn durch die Kontrolle auf Lebensstätten positive Befunde festgestellt werden. Beispielsweise sind bei Beseitigung von Höhlenbäumen artspezifische Nistkästen und/oder Quartiere als Ersatz im Verhältnis 1:2 im Umfeld des betroffenen Baumbestands anzubringen.

Sollten ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten durch künftige Bauvorhaben beseitigt werden, ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Artspezifische Maßnahmen müssen dann in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse im Detail mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Landschaft

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Neu entstehen werden zwei Gebäude im Umfeld der Villa Jacobs sowie ein Bootshaus (Baufeld SO 1) und ein Ersatzbau für die Villa Hagen (WA 6). Lage und Gestaltung des Bootshauses im Baufeld SO 1 wurden im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt. Das Bootshaus und der Ersatzbau der Villa Hagen wurden zudem in einem denkmalfachlichen Gutachten untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Belange des Denkmalschutzes und das Landschaftsbild durch diese Vorhaben wie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172 nicht nachteilig berührt werden.

Der Uferbereich soll aufgewertet und hinsichtlich der Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit attraktiver gestaltet werden. Es liegt eine Uferkonzeption der Landeshauptstadt Potsdam vor, deren Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie festsetzungsrelevant sind. Im Bereich des ehemaligen Wasserwerks ist die Errichtung einer Aussichtsplattform vorgesehen. Des Weiteren soll ein Kinderspielplatz in die öffentlichen Grünflächen integriert werden. Insgesamt ist von einer Aufwertung des Plangebiets sowohl ästhetisch als auch von der Nutzungsqualität auszugehen. Konflikte für die Erholungsnutzung entstehen daher nicht.

Uferlinie

In dem zuvor geltenden Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße/Jungfernsee“ bzw. dem dazugehörigen Grünordnungsplan wurde als langfristiges Ziel definiert, die Uferlinie, die im Zuge des Ausbaus der Grenzkontrollstelle verändert worden ist, entsprechend ihrem historischen Verlauf wiederherzustellen. In der Begründung wurde ausgeführt (Stand Februar 2006, S. 43):

Mit Rücksicht auf den Welterbe Status des Geländes und die herausragende Bedeutung der Landzunge für die Erlebbarkeit von Sichtbeziehungen wird von den Bereichen Natur- und Landschaftsschutz sowie Gartendenkmalpflege der Landeshauptstadt Potsdam empfohlen, langfristig die Landzunge wiederherzustellen.

Ebenso wird von den genannten Abteilungen empfohlen, die natürliche Uferlinie im Bereich der Aufschüttung durch Abtragung derselben wiederherzustellen.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 10 gelten zum größten Teil weiterhin. Dies gilt jedoch nicht für die Wiederherstellung der historischen Uferlinie und die Beseitigung von Spund- und Betonwänden. Diese lassen sich heute auch als Spuren der deutschen Teilung interpretieren, die nicht getilgt, sondern im Rahmen der Ufergestaltung weiterhin erkennbar bleiben sollten. Der Blickwinkel auf diese Anlagen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 in der ersten Hälfte der 2000er Jahre noch ein anderer: Seinerzeit wurden diese Relikte – wohl auch aufgrund des geringeren zeitlichen Abstands zur Öffnung der Grenze – noch in erster Linie als Verletzungen wahrgenommen, die zu heilen sind.

Eine abschließende Entscheidung zum Umgang mit der Uferlinie als Relikt der deutschen Teilung kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans getroffen werden.

Mensch/ Bevölkerung

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Vielmehr tragen die geplanten Maßnahmen zu mehr Erholungsqualität der Bevölkerung bei.

Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale, Bodendenkmale und Gartendenkmale. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind mehrere Denkmale vorhanden (u.a. die Villa Starck und die Villa Mendelssohn-Bartholdy). Durch die weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Denkmale.

Das gilt auch im Hinblick auf das neu zu errichtende Bootshaus im Baugebiet SO 1. Dieses Vorhaben kann potentiell den Umgebungsschutz für die Villa Starck berühren. Durch die festgelegte Lage und Ausrichtung des Baukörpers und durch Abstimmungen der baulichen Gestaltung (Fassadenmaterialien etc.) kann auf Ebene des Bebauungsplans in Verbindung

mit dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Das Bootshaus und der Ersatzbau der Villa Hagen wurden zudem in einem denkmalfachlichen Gutachten untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Belange des Denkmalschutzes und das Landschaftsbild durch diese Vorhaben wie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172 nicht nachteilig berührt werden.

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 weniger als eine Wohnung bzw. weniger als 75 m² Wohnfläche neu festgesetzt. Da nur geringfügiger zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht wird, wird im Verfahren entsprechend Nr. 3.6 der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Potsdamer Baulandmodell 2019) auf vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells verzichtet.“

D.3.2 Sonstige soziale Auswirkungen

Es sind bisher keine sonstigen sozialen Auswirkungen der Planung ersichtlich.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebiets ist vollständig vorhanden. Die Flurstücke Nr. 521/24, 521/25 und 690 im Bereich der Villa Jacobs werden über Geh- und Fahrrechte erschlossen. Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine relevanten Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlicher Gutachten und Untersuchungen tragen die Flächeneigentümer bzw. die späteren Investoren. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger regelt die Kostenübernahme für das Vorhaben.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Es entstehen keine Unterhaltungskosten für die öffentliche Hand.

D.5.3 Grunderwerb

Es ist kein Grunderwerb vorgesehen, daher fallen keine Kosten für den Grunderwerb an.

D.5.4 Planungsschaden

- nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten -

D.5.4.1 Entschädigung

- nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten -

D.5.4.2 Übernahmeanspruch

- nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten -

D.5.5 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird im laufenden Verfahren jeweils ergänzt und fortgeschrieben. In einem Regelverfahren sind nach dem BauGB eine frühzeitige Beteiligung sowie eine darauffolgende Auslegung vorgesehen. Während dieser Beteiligungsphasen wird der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raums der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf seiner Sitzung am 13.04.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/Jungfernsee“ befürwortet.

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 12.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.07.2021 im Amtsblatt Nr. 29 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht und zeitgleich wurden diese Unterlagen in den Räumlichkeiten der Verwaltung öffentlich ausgelegt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

E.2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden acht Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 172 abgegeben. Folgenden Themen wurden dabei angesprochen:

- Ablehnung der Errichtung des Bootshauses im Baugebiet SO 1 und eines Ersatzbaus für die Villa Hagen wegen Beeinträchtigung von Sichtbezügen von und zum Jungfernsee,
- Forderung nach Offenlage städtebaulicher Verträge,
- Der Aussage in der Begründung, dass es keine Planungsalternativen gebe, wird widersprochen,
- die Auslegungsfrist war zu kurz,
- es werden Einschränkungen der fischereilichen Nutzung befürchtet,
- Forderung nach Berücksichtigung des Bestandsschutzes für eine vorhandene Steganlage in Höhe des Baufeldes WA 3 und deren Festsetzung im Bebauungsplan,

- Forderung nach Korrektur von sachlich falschen Aussagen in der Begründung, Bestandsschutz und Eigentumsverhältnisse bzgl. der vorgenannten Steganlage,
- Anregung, am Ufer eine untergeordnete Bebauung und einen Bootssteg zu ermöglichen,
- Anregung, am Uferbereich eine Möglichkeit zur Einrichtung fester Stände mit Gastronomieangeboten zu schaffen,
- Forderung, die nachrichtliche Übernahme des Flurstücks 1135 als Gartendenkmal zu entfernen, da es sich um kein Gartendenkmal handelt,
- Ablehnung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme M1, vielmehr sollen die dort vorhandenen Garagen weiterhin genutzt werden, es existiert keine Abrissverpflichtung,
- Forderung nach Baurecht für ein Bootshaus,
- Bitte um Korrektur der Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Grünfläche und Bereich der Villa Jacobs,
- Anregung, zusätzliche Baurechte für Nebenanlagen auf den Flurstücken 521/4/5/6, 691 und 993 zu ermöglichen,
- Forderung nach Anpassung der Geh- und Fahrrechte zur Erschließung der Baufelder WA 3, WA 4 und WA 5 an deren tatsächlichen Verlauf,
- Forderung nach Wiederherstellung der historischen Uferlinie und Renaturierung des Ufers.

E.2.1.3 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf teilweise überarbeitet. Folgenden Hinweisen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde gefolgt:

- Die Begründung wurde hinsichtlich der Aussagen zu der bestehenden Steganlage in Höhe des Baufeldes WA 3 korrigiert. An dem Ziel, die hier in Rede stehende Steganlage nicht in den Bebauungsplan zu übernehmen, wird festgehalten. Generell trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Steganlagen.
- Eine nochmalige Überprüfung ergab, dass das Flurstück 1135 nicht Teil eines Gartendenkmals ist. Auf die Darstellung als nachrichtlich übernommenes Gartendenkmal wird verzichtet (ebenso wie die südlich davon gelegenen Flurstücke).
- Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche M1 wurde angepasst: Einbeziehung der zuvor nachrichtlich als Gartendenkmal übernommenen Fläche, gleichzeitig jedoch Herausnahme des Flurstücks 1135.
- Festsetzung eines Baufeldes für einen Ersatzbau für die bestehenden Garagen südlich der ehemaligen Villa Hagen.
- Die Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Grünfläche im Bereich der Villa Jacobs / Ufergrünzug wurde entsprechend der seinerzeit geschlossenen Vereinbarung korrigiert.
- Der Forderung nach Baurecht für Nebenanlagen auf den Flurstücken 521/4/5/6, 691 und 993 wurde entsprochen, ebenso der Forderung nach Anpassung der Geh- und

Fahrrechte zur Erschließung der Baufelder WA 3, WA 4 und WA 5 an deren tatsächlichen Verlauf entsprechend dem Parkpflegewerk.

E.2.1.4 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 12.07.2021 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Auf die Beteiligung von Nachbargemeinden wurde verzichtet, da nicht erkennbar ist, dass die Belange von Nachbargemeinden durch die Planung berührt würden.

E.2.1.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)

Zu folgenden Themen wurden Stellungnahmen abgegeben:

- Forderung nach Berücksichtigung der Lage von Teilen des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit „HQextrem“ als nachrichtliche Übernahme.
- Forderung nach Verzicht auf Überplanung des Ufergrundstücks, das im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) steht,
- Forderung nach Berücksichtigung der öffentlichen Liegestelle der WSV,
- Forderung, auf Regelungen zu Steganlagen im Bebauungsplan zu verzichten

E.2.1.6 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Unterlagen sowohl redaktionelle als auch inhaltliche Korrekturen vorgenommen. Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde weitgehend entsprochen: Die Grenze des Hochwasserrisikogebiets „HQextrem“ wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Mit der WSV erfolgte eine Abstimmung, in deren Ergebnis die Betriebsfläche der WSV im Bebauungsplan verbleibt, jedoch in ihrer Abgrenzung nachrichtlich übernommen wird. Die öffentliche Liegestelle sowie die Funk- und Messstelle der WSV werden gekennzeichnet.

Auf Regelungen zu Steganlagen im Bebauungsplan wird verzichtet.

Weitere Überarbeitungen der Planung erfolgten aufgrund von Hinweisen der beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung:

Denkmalbereiche

Für die Flächen des ehemaligen „Wasserwerk Bertinistraße“ wurde der Denkmalwert seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege bestätigt (Schreiben vom 22.11.2021). Eine Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg ist zeitnah vorgesehen. Zum

Schutzumfang gehören neben dem Reinwasserbehälter, die Enteisungsanlage inkl. Einstieg, das Beamtenwohnhaus sowie sämtliche noch erhaltene bauliche Spuren und Überreste der Wasserwerksanlagen (Einfriedungen, Abdeckungen, Bodenbeläge, Verankerungen, Ufermauern etc.). Die Denkmalsignatur des „Alten Wasserwerkes“ wurde korrigiert.

Hinzugekommen sind mit Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 11.12.2024 die Grenzanlagen der ehemaligen innerdeutschen Grenze „Grenzübergangsstelle Wasser (GÜST)“. Diese umfassen den Wachturm, Reste der Sperranlage (Spundwand-Stichkanal), Beleuchtungsmasten, Spundwände und die Verlegung des Uferverlaufs). Im Begründungstext wurden die Aussagen zum Denkmalschutz der Villa Hagen korrigiert, es handelt sich nicht um ein Baudenkmal. Die Villa Starck ist nunmehr ein Einzeldenkmal ohne denkmalgeschützte Gartenanlage. Die Abgrenzung und Bezeichnung der Bodendenkmale wurden in der Planzeichnung und Begründung korrigiert.

Baufelder

Für das bisherige Baufeld WA 6 wird die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aufgegeben und in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) geändert. Die dort beantragte Nutzung als Bürogebäude wäre im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets nicht genehmigungsfähig, eine Büronutzung stellt in städtebaulicher Hinsicht eine sinnvolle Nutzung für dieses Gebäude dar. Ausgeschlossen werden Lagerplätze, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die Bezeichnung der Baufelder wurden redaktionell angepasst (aus WA 7 alt wurde WA 6).

Öffentliche Grünflächen

Planungsziel ist es die Öffentliche Grünfläche als Grünanlage zu gestalten und deren öffentliche Zugänglichkeit zu sichern. Die Zweckbestimmung wird um den Zusatz „Parkanlage / Ufergrünzug“ ergänzt. Des Weiteren wurden wesentliche Inhalte des vorliegenden Uferkonzepts in die Planung übernommen, darunter insbesondere ein öffentlicher Spielplatz.

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

Die frühere Festsetzung 5.2 bzw. die dazugehörige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 (alt) wurde insgesamt gestrichen. Die nach dieser Festsetzung vorgesehenen Maßnahmen entsprechen nicht mehr den Entwicklungszielen für diesen Teil des Uferbereichs und widersprechen dem Uferkonzept. Das Uferkonzept sieht vor, den Uferweg weiterhin nördlich des ehemaligen Wasserwerks beginnen zu lassen und ihn nicht mehr, wie in der früheren Festsetzung 5.2 und zuvor im Bebauungsplan Nr. 10 noch vorgesehen, über das bzw. entlang dem Wasserwerksgelände zuführen. Die in der früheren Festsetzung 5.2. vorgesehenen Gehölzpflanzungen entsprechen ebenfalls nicht mehr planerischen und gestalterischen Zielen für diese Fläche. Im Bereich der bisherigen Maßnahmenfläche M 3 ist im Bereich des Wasserwerks eine Fläche für eine Aussichtsplattform festgesetzt.

Die Bezeichnung der übrigen Maßnahmenflächen wurde entsprechend geändert. Die bisherige Bezeichnung M4 erhält die Bezeichnung M3 (neu), die dazugehörige Festsetzung

erhält die Bezifferung 6.2. Die Maßnahmen M1, M2 und M3 (zuvor M4) werden im Übrigen beibehalten, weil sie weiterhin den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam für den Uferbereich entsprechen.

Die Maßnahmenfläche M1 wurde auf die Flurstücke 1251, 1020, 1014 und 1019 ausgeweitet (zuvor nachrichtlich Darstellung als Gartendenkmal, diese war jedoch unzutreffend). Davon ausgenommen ist das Grundstück des bestehenden Garagengebäudes (Flurstück 1135). Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die dort vorhandene Garage aus der Zeit vor 1990 durch einen kleineren und dabei gestalterisch deutlich anspruchsvolleren Neubau ersetzt werden soll.

Pflanzqualitäten

Die Textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 wurden um Baumqualitäten (Stammumfang) ergänzt.

Umweltbericht

Aussagen zu den Schutzgütern Boden (Bestandsversiegelungen) und Wasser (Grundwasserkörper) wurden ergänzt. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ergänzt und korrigiert. Die für die Landeshauptstadt Potsdam vorliegenden Fachplanungen und Fachgesetze wurden ergänzt. Ausführungen zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurden ergänzt. Allerdings kommt die Eingriffsregelung nur begrenzt zum Tragen, weil nur in einem untergeordneten Umfang neue Baurechte geschaffen werden. Aussagen zu Störfallbetrieben wurden ebenfalls ergänzt.

Des Weiteren wurden redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

E.2.2 Förmliche Beteiligung

E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.2023 bis 17.11.2023. Die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28.09.2023 im Amtsblatt Nr. 11, Jahrgang 34 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße / Jungfernsee“ 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.

Insgesamt gingen sechs Stellungnahmen sowie die Stellungnahme des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände ein.

E.2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Folgenden sind die Inhalte der abwägungsrelevanten

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB thematisch zusammengefasst und der Umgang im Rahmen des Abwägungsprozesses dargelegt.

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit liegen im Wesentlichen zu folgenden Themenfeldern vor:

1. Mangelnde Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte bei den Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche Parkanlage/Ufergrünzug
2. Nichtberücksichtigung einer vorhandenen Steganlage
3. Einwände gegen die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 auf dem Flurstück 1251
4. Einwände gegen die Festsetzungen auf dem Flurstück 1135 (WA mit Festsetzung einer Fläche für Garagen, Forderung nach Festsetzung einer überbaren Grundstücksfläche für ein Wohngebäude)
5. Beeinträchtigung des Baudenkmals Villa Starck durch das festgesetzte Baugebiet SO 1 „Bootshaus“, fehlerhaftes denkmalpflegerisches Gutachten, fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplans, fehlerhafte Abwägung denkmalpflegerischer Belange
6. Einwände gegen die Festsetzung einer Eingeschossigkeit für das Baufeld SO 3 „Bootshaus“

E.2.2.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingestellt worden. Nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entschieden, dem Einwand Ziffer 6 zu folgen.

Auf den wasserseitigen Flächen des eingetragenen Denkmals Villa Gutmann finden sich entsprechend der Eintragung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg „Reste des Bootshauses“, die Bezeichnung wird synonym in der Begründung und der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 172 nachrichtlich übernommen. Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan als SO 3 „Bootshaus“ festgesetzt.

Die ursprünglich geplante Ausführung mit einem Holzdach mit Terrasse zum Jungfernsee ist baulich nicht realisiert worden. Eigentümerseitig besteht die Absicht, dieses Bootshaus denkmalgerecht zu erhalten und nach dem ursprünglichen Entwurf des Architekten Mohr aus Jahr 1926 mit einem Holzdach nunmehr zu errichten. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die Errichtung des Gebäudes an dieser Stelle in der ursprünglich geplanten Form denkmalrechtlich erlaubnissfähig wäre. Der Anregung des Eigentümers soll daher entsprochen werden. Das Maß der baulichen Nutzung im „SO 3 Bootshaus“ wird entsprechend dem Entwurf von 1926 mit einer Gebäudehöhe von 39,60 m über NHN festgesetzt. Die zuvor festgesetzte Eingeschossigkeit entfällt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Für diese Änderung nach der Auslegung, mit der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde ein Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 13.01.2025 bis zum 27.01.2025 durchgeführt.

Den übrigen Anregungen und Bedenken wurde nicht gefolgt. Die Begründung wurde redaktionell, also ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, konkretisiert und/oder aktualisiert. Dies betrifft insbesondere die folgenden Punkte:

Wasserflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV: Ufer und angrenzende Landflächen) der Bundeswasserstraße „Untere Havel-Wasserstraße“ (UHW), Jungfernsee von ca. km 18,1 bis km 19,1.), die Betriebsflächen werden nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen und Regelungen innerhalb der Wasserflächen der Bundeswasserstraße getroffen, d.h. keine Regelungen zu Steganlagen. Für die landseitigen Betriebsflächen erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der nachrichtlichen Übernahme der Betriebseinrichtungen der WSV (Liegestelle mit Hinterland, Funk- und Messstelle). Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist zulässig, da sie den betrieblichen Belangen der WSV nicht entgegensteht. Dessen ungeachtet besteht die Notwendigkeit einer vertraglichen Nutzungsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der WSV. Diese wird durch die WSV in Aussicht gestellt.

Steganlagen

Für Steganlagen an bzw. in der Bundeswasserstraße „Untere Havel-Wasserstraße“ ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die durch die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) erteilt wird. Mit dem WSV erfolgte dementsprechend die Vereinbarung, auf Festsetzungen und Regelungen innerhalb der Wasserflächen als Bundeswasserstraße zu verzichten, daher werden im Bebauungsplan keine Regelungen zu Steganlagen getroffen.

Denkmale

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die Landeshauptstadt Potsdam ein denkmalrechtliches Gutachten erarbeiten lassen, um zu prüfen, ob das Bootshaus (SO 1) und der geplante Neubau Villa Hagen in ihrer städtebaulichen Wirkung dazu geeignet seien, das Baudenkmal der Villa Starck (im Zeitraum der Bearbeitung noch „Villa Starck mit Garten“) in seiner Wirkung zu beeinträchtigen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Villa Starck zu erwarten seien, dies wird durch die Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB bestätigt.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat der Landeshauptstadt Potsdam am 30.09.2023 mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für die Eintragung des Gartens der Villa Starck in die Denkmalliste des Landes Brandenburg nicht mehr gegeben sei. Entsprechend wurde die nachrichtliche Übernahme in „14469 Potsdam, Bertinistraße 9, Villa Starck“ geändert.

Bauflächen

Eine Neubebauung bisher unbebauter Grundstücke insbesondere in Ufernähe entspricht nicht den Zielen des Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, der Reduzierung von Flächenversiegelung sowie der Denkmalpflege und der herausragenden Bedeutung des Plangebiets innerhalb der Potsdamer Kulturlandschaft als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes wird den Belangen privater Grundstückseigentümer, zur Verbesserung der wirtschaftliche Ausnutzbarkeit ihres Grundstücks durch zusätzliche Baurechte ein geringeres Gewicht beigemessen. Hinsichtlich der Ziele des Bebauungsplans gilt, dass die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand

gesichert wird. Hierbei werden Vorhaben berücksichtigt, für die in der Vergangenheit Genehmigungen erteilt wurden oder Baurechte vorhanden waren, die über den Bebauungsplan gesichert werden.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung in ihren Grundzügen nicht geändert.

E.2.2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

In der Zeit vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2023 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren Nr. 172 beteiligt worden. Mit Schreiben vom 09.10.2023 wurden 27 Stellen unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Insgesamt haben 20 Stellen Hinweise zur Planung abgegeben, die im Ergebnis der Abwägung die Planung in ihren Grundzügen nicht berührt.

E.2.2.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), hier Steganlagen, Verkehrsflächen und Grünanlagen;
- Planzeichnung;
- Hinweise zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement;
- Gehölzliste.

E.2.2.6 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Planzeichnung

Anpassungen der Planzeichnung wurden im Bereich der Betriebsflächen „Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes“ (WSV/ ehemalige „Güst Bertinistraße“) vorgenommen. Die nachrichtliche Übernahme der Betriebsflächen wurde entsprechend der Stellungnahme in der Planzeichnung angepasst. In der Begründung wurde darüber hinaus ein Hinweis (Kap. B1) aufgenommen, dass Maßnahmen zur Neugestaltung des Uferbereichs den Widmungszweck der Bundeswasserstraße Jungfernsee nicht beeinträchtigen dürfen.

Betriebsanlagen WSV

Die Perspektiven der öffentlichen Nutzungen der Flächen der WSV im Sinne der langfristigen Sicherung eines Uferwanderwegs waren Gegenstand von Abstimmungen mit der WSV, um die betrieblichen Belange der WSV mit den Planungen der Landeshauptstadt Potsdam zu harmonisieren. Im Ergebnis wird durch die WSV der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung in Aussicht gestellt, mit dem Ziel der vertraglichen Regelung zur Herstellung bzw. des Erhalts der Öffentlichkeit in Form einer Grünfläche mit einem Uferweg unter Berücksichtigung der Belange der WSV. Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans ist somit Gegenstand

nachgeordneter Verfahrensschritte, die auf der Grundlage der angestrebten Nutzungsvereinbarung realisiert werden.

Wasserflächen/Steganlagen

Für die Errichtung von Steganlagen ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich. Der Bebauungsplan trifft daher zu Steganlagen keine Regelungen (Kap. B1).

Hochwasserschutz

In der Begründung wird auf die Lage des Plangebiets in Hochwasserrisikogebieten hingewiesen (A 3.9.2 Hochwassergefährdung). Es wird ergänzt, dass lediglich geringe Flächenanteile des Plangebiets unmittelbar am Ufer betroffen sind und dass die betroffenen Flächen als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt sind.

Pflanzliste

Die Gehölzliste wird entsprechend des Hinweises der Unteren Naturschutz- und Landwirtschaftsbehörde um klimaresiliente Bäume und Gehölze ergänzt.

Denkmalschutz

Entsprechend der gegebenen Hinweise zu den Eintragungen in die Denkmalliste des Landes Brandenburg, wurden diese in der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert und angepasst. Dies umfasst die nachrichtlichen Übernahmen zur „Villa Starck“ und der Hinweis auf den Denkmalwert des ehemaligen „Wasserwerk Bertinistraße“, dessen Eintragung in die Landesliste zeitnah vorgesehen ist sowie die Lage von Bodendenkmalen und allgemeine Hinweise.

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen, im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung in ihren Grundzügen nicht geändert.

E.2.3 Erneute Beteiligung

Nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entschieden, dem Einwand Kap. E 2.2.2 Ziffer 6 zu folgen und für das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet SO 3 „Bootshaus“ eine Gebäudehöhe von 39,60 m über NHN festzusetzen. Die zuvor festgesetzte Eingeschossigkeit entfällt. Mit dieser Änderung soll ermöglicht werden, das Bootshaus in seiner in den 1920er Jahren geplanten Kubatur wiederherzustellen. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Aufgrund der Stellungnahme der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wurde die Abgrenzung der nachrichtlich übernommenen Betriebsfläche an die seitens der WSV übersendete Abgrenzung angepasst. Entsprechend erfolgte eine Anpassung der Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M3“, da die Betriebsfläche von dieser Festsetzung ausgenommen ist. In die Begründung wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Maßnahmen zur Neugestaltung des Uferbereichs den Widmungszweck der Bundeswasserstraße Jungferensee nicht beeinträchtigen dürfen.

Für diese Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung, mit der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde ein Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (verkürzte öffentliche Auslegung) im Zeitraum vom 13.01.2025 bis einschließlich 27.01.2025 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 23

(Sonderamtsblatt) vom 30. Dezember 2024. Zudem wurden die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt.

E.2.3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

E.2.3.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Folgenden sind die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung thematisch zusammengefasst und der Umgang im Rahmen des Abwägungsprozesses dargelegt.

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit liegen im Wesentlichen zu folgenden Themenfeldern vor:

1. Einwände gegen die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit für das Baugebiet SO 2 „Wochenendhaus“, Forderung nach Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe und nach Regelungen zur Dachform
2. Einwände gegen die Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes (Ufernähe, Sicherheitsbedenken)
3. Einwände gegen die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M3“ im Bereich der ehemaligen Grenzübergangsstelle (Flurstück 1090)
4. Einwände gegen die Nichtberücksichtigung des Konzepts des Vereins „Erinnerungsorte GÜST Nedlitz und Potsdamer Wasserwerk“ im Bebauungsplan
5. Bedenken gegen die Festsetzung einer zusätzlichen Betriebszufahrt für die Betriebsfläche der WSV
6. Forderung nach Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein nach Aussage des Einwenders ehemals vorhandenes Gewächshaus im Garten der Villa Gutmann (zeichnerische Darstellung des Standortes war als Anlage beigelegt).
7. Forderung nach Regelungen zum Ausschluss einer Befahrung des Uferwanderwegs durch den privaten Kfz-Verkehr

E.2.3.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde nicht gefolgt. Die Begründung wurde an einzelnen Stellen redaktionell, also ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, konkretisiert und/oder aktualisiert.

E.2.3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10.12.2024 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der beabsichtigten Änderung berührt sind, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB am Bebauungsplanverfahren Nr. 172 beteiligt worden. Beteiligt wurden die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Landeshauptstadt Potsdam, die Untere Wasserbehörde bei der Landeshauptstadt Potsdam, die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bei der Landeshauptstadt Potsdam, das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit und das

Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sowie die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Landeshauptstadt Potsdam.

E.2.3.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht:

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV):

- Einwände gegen die Überplanung der Betriebsfläche als öffentliche Grünfläche
- Forderung, auch die nachrichtlich übernommene Betriebsfläche von der Verpflichtung auszunehmen, Befestigungen von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) herzustellen (Ergänzung der Festsetzung 6.3).
- Einzelne Hinweis zur Begründung

Der Forderung nach Ergänzung der Festsetzung 6.3 wurde gefolgt. Ein Beteiligungsverfahren zu dieser Änderung war nicht mehr erforderlich. Betroffen war nur die WSV, auf deren Anregung die Änderung erfolgt, sowie die Landeshauptstadt Potsdam als Plangeber im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die öffentliche Grünfläche.

Den Einwänden zu Überplanung der WSV-Betriebsfläche als öffentliche Grünfläche wurde nicht gefolgt.

Die Begründung wurde redaktionell ergänzt, Auswirkungen auf die Planinhalte hatte dies nicht.

Untere Denkmalschutzbehörde

- Hinweis auf die zwischenzeitlich erfolgte Eintragung der ehemaligen Grenzübergangsstelle in die Denkmalliste
- Hinweis auf die beabsichtigte Unterschutzstellung des Wasserwerks Bertinistraße

Vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum war keine Stellungnahme eingegangen.

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit äußerte keine Einwände.

E.2.3.6 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen, im Ergebnis der Abwägung wurde die Festsetzung 6.3 ergänzt, weitere Änderungen der Planung erfolgten nicht mehr. Das zwischenzeitlich eingetragene Denkmal Grenzübergangsstelle (GÜST) Nedlitz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Von der nachrichtlichen Übernahme des zukünftigen Denkmals Wasserwerk Bertinistraße wurde abgesehen, da noch keine Eintragung erfolgt ist.

E.3 Planungssichernde Maßnahmen

E.3.1 Veränderungssperre

-keine-

E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht

-keine-

F Abwägung – Konfliktbewältigung

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die im Regelverfahren frühzeitige Beteiligung, die Planauslegung sowie die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auch die weiteren Beteiligungsprozesse (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) dienen in diesem Zusammenhang der Gemeinde, das relevante Abwägungsmaterial vollständig nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln. Die vorgebrachten Stellungnahmen gehen in das weitere Verfahren ein.

In Auswertung der Stellungnahmen der Bürger sowie der in das Planungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Einzelfall eine abwägende Entscheidung erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem jeweiligen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung ggf. zu verändern ist. Hierzu werden alle Stellungnahmen ausgewertet. Das Ergebnis dieser Abwägung stellt dann den Inhalt des Bauleitplans dar.

Im Anschluss an die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Abwägung mit dem gesamten Abwägungsmaterial vorgenommen.

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele hinsichtlich der Erhaltung und Gestaltung des Plangebiets sind an den Geltungsbereich gebunden. Die Planinhalte dienen im Wesentlichen der Bestandssicherung. Bauliche Erweiterung lässt der Bebauungsplan nur vereinzelt und in einem sehr begrenzten Umfang zu. Beispiele hierfür sind eine geringfügige Erweiterung des Ateliergebäudes nördlich der Villa Jacobs oder die Erweiterung des Baufeldes WA 1 um eine Unterbauung. Auf dem Grundstück der früheren Villa Hagen (Baugebiet WA 6) wurde das Baufeld so abgegrenzt, dass ein dort geplantes neues Bauvorhaben errichtet werden kann.

Im Rahmen der Beteiligung wurden von Einzelnen Forderungen nach zusätzlichen Baurechten erhoben, denen jedoch aufgrund der landschaftsräumlich sensiblen Lage des Plangebiets und der Lage innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbes nicht entsprochen werden konnte. Umgekehrt sollte jedoch auch nicht in Baurechte eingegriffen werden, die auf bereits bestehenden Genehmigungen beruhen bzw. die in dem zuvor gültigen Bebauungsplan Nr. 10 bereits vorgesehen waren. Insgesamt besteht zu der vorliegenden Planung – sieht man von Details ab – vor dem Hintergrund der geschilderten Rahmenbedingungen keine Alternative.

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 sowie nach der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

F.3 Abwägung städtebaulicher Belange

Das Plangebiet des Bebauungsplans besteht aus zwei unterschiedlich zu betrachtenden Teilen. Das sind zum einen der Uferstreifen zum Jungfernsee und zum anderen das Gelände der Villa Jacobs. Ziel des Bebauungsplans Nr. 172 (und zuvor des Bebauungsplans Nr. 10) ist zum einen weiterhin die Rekonstruktion und Sicherung erhaltenswerter, überwiegend denkmalgeschützter Gebäude und Parkanlagen der Villa Jacobs. Ziel ist zum anderen die Sicherung eines durchgehenden Panorama- und Uferwegs am Jungfernsee zwischen der Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Der Uferstreifen zwischen Jungfernsee und Bertinistraße soll im Sinne der Lennéschen Landschaftsverschönerung gestaltet werden. Diese Ziele wurden seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10 im Jahre 2006 zu großen Teilen, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 172 dient, wie der Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 10, insgesamt der Sicherstellung und Weiterentwicklung der landschaftlichen Gestaltqualitäten des Uferbereichs zwischen Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Ziel ist es, das Plangebiet in seinem Bestand zu erhalten und die öffentlichen und privaten Grünflächen weiterzuentwickeln. Des Weiteren soll das Plangebiet im Uferbereich durch einen Uferweg für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Weiterhin zielt der Bebauungsplan darauf ab, die wertvollen Vegetationsbestände im Plangebiet zu bewahren und zu schützen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende städtebauliche Situation zu sichern. Diese ist geprägt vom Uferbereich des Jungfernsees mit seinen begleitenden öffentlichen Grünflächen und privaten Parkanlagen, die zwischen dem Jungfernsee und der Bertinistraße gelegen sind. Städtebauliche Belange sind durch die Planung nur begrenzt betroffen, weil der Bebauungsplan kaum bauliche Veränderungen ermöglicht. Im Wesentlichen sind dies die Errichtung bzw. Fertigstellung eines bereits in Bau befindlichen Bootshauses am Jungfernsee vor der Villa Starck (Gebäude Bertinistraße 9, bereits außerhalb des Geltungsbereichs gelegen) und die Errichtung eines Ersatzbaus für die baufällige und inzwischen abgerissene Villa Hagen (Baufeld WA 6). Die Zulässigkeit dieser beiden Vorhaben berührt nur in begrenztem Maße städtebauliche Belange, sie berührt allerdings Belange des Denkmalschutzes.

F.4 Abwägung Belange des Denkmalschutzes

Die Planung berührt Belange des Denkmalschutzes. Das Plangebiet ist Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes. Auf Grundlage des Bebauungsplans wird Planungsrecht für zwei Vorhaben bestätigt bzw. neu geschaffen, die an exponierter Stelle am Ufer des Jungfernsees gelegen sind. Dies ist zum einen das Baufeld SO 1 Bootshaus, das bereits im Bebauungsplan Nr. 10 enthalten war. Zum anderen ist es das Baufeld WA 6 (Nachfolgebau der Villa Hagen). Auf dem Baufeld SO 1 wurde mit dem Bau eines Bootshauses begonnen. Die Baugenehmigung wurde beklagt: Der Klage wurde vom OVG Berlin-Brandenburg stattgegeben, die Bauarbeiten sind daher unterbrochen. Das OVG kam zu der Entscheidung, dass das geplante Gebäude nach summarischer Prüfung dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gartens der Villa Starck nicht ausreichend Rechnung trägt.

Vor diesem Hintergrund wurde ein denkmalfachliches Gutachten erstellt, um die Abwägung im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes bezogen auf diese beiden Vorhaben noch einmal insgesamt zu überprüfen. Die Gutachterin stellt fest, dass beide Vorhaben und damit

die Festsetzungen, die deren planungsrechtliche Grundlage bilden, Belange des Denkmalschutzes – auch im Hinblick auf die außerhalb des Plangebiets gelegene Villa Starck- und auch des Weltkulturerbes nicht beeinträchtigen. Daher konnte die Entscheidung getroffen werden, die beiden Baufelder festzusetzen. Die Ergebnisse des denkmalfachlichen Gutachtens werden in der Begründung dargelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weitere Denkmale: Zwei Gartendenkmale (Garten Villa Jacobs, Garten Villa Gutmann), die ehemalige Grenzübergangsstelle Nedlitz mit den dazugehörigen Baulichkeiten sowie Bodendenkmale. Das ehemalige Wasserwerk ist ein erkanntes Denkmal, eine Unterschutzstellung ist beabsichtigt. Die Denkmale sind nachrichtlich übernommen. Es gibt keine Konflikte zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Denkmalen und insoweit auch keinen Abwägungsbedarf.

F.5 Abwägung der Umweltbelange

Wie zuvor erwähnt, zielt der Bebauungsplan im Wesentlichen darauf ab, die mit dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 10 verfolgten städtebaulichen Ziele weiterhin zu sichern. Änderungen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 10 ergeben sich lediglich im Bereich des WA 1 sowie WA 2 des Plangebiets. Die bebaubare Fläche im WA 1 wurde von 250 m² auf 387 m² erweitert. Zusätzlich darf das Gelände im Bereich der privaten Grünfläche mit 160 m² unterbaut werden. Dies entspricht einer Mehrversiegelung im WA 1 von insgesamt rund 300 m². Des Weiteren wurde das Baufeld WA 2 nördlich der Villa Jacobs für ein neu zu errichtendes Ateliergebäude geringfügig (um 15 m²) erweitert.

Eine weitere Änderung gab es im Bereich des WA 6 (ehemalige Villa Hagen). Hier wurden die Baugrenzen an die Standfläche des dort geplanten neuen Wohngebäudes angepasst. Die GR wurde entsprechend dem genehmigten Gebäude mit 815 m² festgesetzt. An die Villa Hagen südlich angrenzend befindet sich ein Garagengebäude mit rund 240 m² Grundfläche, einschließlich Zufahrt beträgt die versiegelte Fläche dort etwa 430 m². Dieses Garagengebäude soll zukünftig zurückgebaut werden und durch eine kleinere neue Garage ersetzt werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan Nr. 172 eine GR von 312 m² festgesetzt, davon entfallen 142 m² auf das Garagengebäude und 170 m² auf den Zufahrtsbereich.

Zusammenfassend ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 172 relevante Neuversiegelungen durch Neuausweisung bzw. Änderung von Baufeldern im Umfang von rund:

- 300 m² im Bereich des WA 1, (Neuausweisung – Unterbauung mit anschließender Begrünung)
- 15 m² im Bereich des WA 2, (Erweiterung Atelier – im Bereich befestigter Wegeabschnitte)

Umweltauswirkungen ergeben sich dadurch, dass durch die zusätzlich mögliche Bodenversiegelung im Umfang von 315 m² in den betreffenden Teilbereichen Boden und Bodenfunktionen und damit verbunden der Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich können jedoch bereits vorab negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet reduziert und teilweise kompensiert werden. Unter anderem sind dies:

- Festsetzung öffentliche und private Grünflächen

- Festsetzung überbaubarer Flächen im Wesentlichen bestandsgemäß
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzungen zur Anlage luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Maßnahmen waren im Wesentlichen bereits Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 10 bzw. des im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplans. Sie wurden in angepasster Form in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen. Der Grünordnungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, um die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 10 zulässige Mehrversiegelung von 315 m² auszugleichen, wird vor dem Hintergrund der Geringfügigkeit dieses Eingriffs verzichtet.

Zu diesem Bebauungsplan liegt ein Artenschutzbeitrag vor (Stadt Land Brehm, April 2022). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Bauzeitenregelungen erforderlich. Bei Bauarbeiten, Baufeldberäumung, Baumfällungen etc. innerhalb der Verbotszeiträume hat vor Beginn der jeweiligen Maßnahme eine Kontrolle auf Besatzfreiheit von Käfern, Zauneidechsen, Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

F.6 Abwägung der Klimabelange

Die Stadtverordneten der Landeshauptstadt haben mit Beschluss vom 14.08.2019 (19/SVV/0543) den Klimanotstand für Potsdam ausgerufen. Alle Entscheidungen der Kommunalpolitik sind nun hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Klima zu prüfen. Damit möchte die Stadt ihren Anteil leisten, um das Klima zu schützen und dem vom Menschen gemachten Klimawandel keinen Vorschub zu leisten. Mit der am 25.01.2023 beschlossenen Stadtklimakarte werden auf kommunaler Ebene mittels Bewertungskarten und mit einem konkreten Maßnahmenkatalog gesamtstädtische Ziele formuliert, die in die Abwägung des Bebauungsplans einfließen.

- Treibhausgasemissionen

Die Gemeinde ist sich der Bedeutung, die den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung i.R.d. Bauleitplanung zukommen, bewusst. Es handelt sich hier jedoch um einen grundsätzlich abwägungsoffenen Belang.

Es wurde sich im Zuge der planerischen Abwägung mit dem Belang des Klimaschutzes und der Klimabilanz der Planung bzw. der mit der Umsetzung der Planung möglichen Nutzungen und Anlagen auseinandergesetzt. Geprüft wurde, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans relevante Auswirkungen auf die Klimaschutzziele, insbesondere im Hinblick auf die Treibhausgasemissionen, entfalten können.

Vorliegend ist es das vorrangige Ziel der Planung den Bestand zu sichern und die Neugestaltung und Aufwertung des Uferbereichs.

Vor diesem Hintergrund wurde untersucht, ob und in welchem Umfang eine CO₂-Bilanzierung i.R.d. Umweltprüfung erforderlich ist.

Es wurde festgestellt, dass bei der Umsetzung der Planung keine signifikanten Auswirkungen auf das Klima i.S. quantifizierbarer Treibhausgasemissionen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die Sicherung bestehender öffentlicher und privater Grünflächen. Gesichert werden zudem die vorhandene Bebauung und bestehende Baurechte. Bauliche Erweiterungen werden nur in einem eng begrenzten Umfang ermöglicht (zulässige Mehrversiegelung etwa 315 m²). Daher sind Klimabelange kaum betroffen.

Der Plan beschränkt sich somit weitgehend im Wesentlichen auf die Sicherung der vorhandenen bzw. genehmigten Bebauung und lässt bauliche Erweiterungen nur in einem untergeordneten Umfang zu, ohne eine relevante zusätzliche Verkehrs- oder Energieinfrastruktur zu generieren.

Eine detaillierte CO₂-Bilanzierung wurde daher als nicht erforderlich erachtet, wenngleich Emissionen zu erwarten sind. Stattdessen wurden qualitative Aussagen zu den klimarelevanten Auswirkungen getroffen und durch Maßnahmen ergänzt, die dem Ziel einer klimagerechten Entwicklung entsprechen.

So trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (siehe oben Abwägung Umweltbelange), die sich auch zugunsten des Klimaschutzes auswirken, etwa die Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Wegeflächen.

Damit wurde dem Berücksichtigungsgebot des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprochen.

In der Gesamtabwägung hält die Gemeinde die Planung auch unter Berücksichtigung der Belange Klimaschutz und Klimaanpassung für erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

F.7 Abwägung der sozialen Belange

Soziale Belange sind von der Planung nur unwesentlich betroffen. Daher besteht kaum Abwägungsbedarf.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass der Uferstreifen der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Die Landeshauptstadt Potsdam hat eine Uferwegekonzeption erarbeitet, auf deren Grundlage die weitere Planung des Uferstreifens erfolgen soll. Ein öffentlicher Spielplatz, der Bestandteil dieser Uferkonzeption ist, wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gestaltung des Ufergrünzugs ist ansonsten Gegenstand nachgelagerter Planungen.

F.8 Abwägung ökonomischer Belange

Auch ökonomische Belange werden von der Planung kaum berührt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Wasserwerks wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dieses Gebäude als Bürogebäude nutzen zu können.

F.9 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan enthält nur wenige Regelungen zur Erschließung: Festgesetzt werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der innerhalb der privaten Grünfläche (historisch Parkanlage der Villa Jacobs) gelegenen Gebäude Bertinistraße 4 – 10. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte waren

bereits im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzt, sie wurden hinsichtlich ihres Verlaufs an die tatsächliche Situation angepasst. Diese Änderung erfolgt aufgrund einer Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Auf Anregung der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wurde eine zusätzliche Zufahrt auf deren Betriebsgelände (nachrichtlich übernommen) festgesetzt.

F.10 Abwägung weiterer Belange

- Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Im Plangebiet befindet sich eine öffentliche Liegestelle, die im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) steht. Ebenfalls im Eigentum der WSV steht das Flurstück 1090, das neben dem Jungfernsee auch landseitige Flächen umfasst. Dies hat historische Gründe, da im Zuge der Herstellung der Grenzübergangsstelle Nedlitz in den 1960er Jahren die Uferkante verändert worden ist.

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) hatte gefordert, auf eine Überplanung des Flurstücks 1090 zu verzichten. Dieser Forderung wurde nicht vollständig gefolgt. Gefolgt wurde ihr insoweit, dass auf eine Überplanung der Wasserfläche vollständig verzichtet wurde, auch Steganlagen sind dadurch nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Über deren Zulässigkeit wird im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren entschieden. Generell ist es planerisches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, im Bereich des Bebauungsplans keine weiteren Steganlagen zu ermöglichen.

- Private Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen geäußert, auf einzelnen Grundstücken zusätzliche Bauungsmöglichkeiten zu schaffen. Diesen Anregungen konnte in der Abwägung aus städtebaulichen Gründen und im Hinblick auf den Status des Plangebiets als Bestandteil des Weltkulturerbes nicht gefolgt werden. Der Anregung, auf das Baugebiet SO 1 „Bootshaus“ zu verzichten, wurde ebenfalls nicht gefolgt. Die Abwägung denkmalpflegerischer Belange und ein in diesem Zusammenhang erstelltes Gutachten (siehe Ausführungen unter F4) haben ergeben, dass das dort geplante Bootshaus Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt.

G Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- 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. I S. 189).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz 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)
- 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]).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S.1980), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- 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"

H Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 10 und 11 sowie § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)**
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen unzulässig.
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 bis WA 6 sind Gartenbaubetriebe unzulässig.
 - 1.3 Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 3 „Bootshaus“ dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Bootshäusern. Als Nutzung ist jeweils ein Bootshaus zulässig.
 - 1.4 Das Sondergebiete SO 2 „Wochenendhaus“ dient gemäß § 10 BauNVO der Erholung. Als Nutzung ist ein Wochenendhaus zulässig.
 - 1.5 Die sonstigen Sondergebiete SO 4 und SO 5 „Gewächs- und Treibhaus“ dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Gewächs- und Treibhäusern. Als Nutzung sind jeweils Gewächs- und Treibhäuser zulässig.
 - 1.6 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**
 - 2.1 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 10% überschritten werden. In dem Baugebiet WA 5 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 20% überschritten werden. In dem Baugebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 5% überschritten werden.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - 3.1 In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen im Rahmen der zulässigen GR gemäß der Festsetzung 2.1 in einer Tiefe von bis zu 4 Metern überschritten werden.
 - 3.2 In dem Baugebiet WA 1 darf die Baugrenze durch Unterbauungen, die ganz oder teilweise aus der Geländeoberfläche ragen, im Rahmen der Abgrenzung des Baugebiets und der zulässigen GR überschritten werden.
 - 3.3 Die private Grünfläche darf nördlich angrenzend an das Baugebiet WA 1 innerhalb der mit A bezeichneten Fläche unterbaut werden.
- 4. Zulässige Nutzungen innerhalb der privaten Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 4.1 Auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück der Villa Jacobs (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstücke 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 689, 690, 693, 794, 993, 994, 997) können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 Innerhalb der privaten Grünflächen auf dem Grundstück des Neubaus der Villa Hagen (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 1075) können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 5.1 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 521/24, 521/25, 690 und 997 zu belasten.
- 6. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M1 und M2 sind als gehölzbestandene Offenflächen so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungferensee möglich werden. Diese Sichtbeziehungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50% der Maßnahmenflächen sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20% und höchstens 40 % der Maßnahmenflächen sind mit mindestens einem Baum je 300 m² der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m² der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zu beseitigen.
- 6.2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3 sind als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50 % der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 % der Maßnahmenfläche sind mit mindestens einem Baum je 300 m² der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m² der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind zu beseitigen, hiervon ausgenommen sind die öffentliche Treppe auf dem Flurstück 975 sowie die vorhandenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.
Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen.
- 6.3 Im Plangebiet sind Befestigungen von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nachrichtlich übernommenen Betriebsflächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, der zukünftige öffentliche

Uferweg sowie die vorhandenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Ufergrünzug ist innerhalb der Fläche ABCDA eine Aussichtsplattform zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)

- 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 darf die Dachneigung der Gebäude 25 Grad nicht überschreiten.
- 8.2 Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
- 8.3 Die Außenwandflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.
- 8.4 An den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1276 und 1075 sind als Einfriedungen nur zulässig: durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,60 m.
- 8.5 An der wasserseitigen Grundstücksgrenze der Flurstücke 359, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 794, 994 sind als Einfriedungen nur zulässig: durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,50 m.
- 8.6 An den landseitigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 359, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 794, 994 sind als Einfriedungen nur zulässig: durchsehbare Draht- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50 m. Der Sockel darf 0,25 m nicht überschreiten.
- 8.7 An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig: durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,20 m.

9. Nachrichtliche Übernahme

- 9.1 Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" und befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft".
- 9.2 Im Plangebiet befinden sich geschützte Bodendenkmale. Veränderungen an Bodendenkmalen sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Das Vorkommen noch unerkannter Bodendenkmale außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten bekannten Bodendenkmale ist wahrscheinlich. Neu entdeckte Bodendenkmale sind meldepflichtig. Sie unterliegen sofort mit ihrer Auffindung den Schutzbestimmungen des BbgDSchG.
- 9.3 Das Plangebiet ist bezogen auf die folgenden Flurstücke Bestandteil der weiteren Schutzzone (SZ III) des Wasserwerks Nedlitz:
359, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 691, 730, 794, 990, 991, 992, 994, 983.

10. Hinweise ohne Normcharakter

- 10.1 Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt. Die Grenze des Gebiets „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
- 10.2 Der südwestliche Bereich der Villa Jacobs ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (LCKW). Die vorhandene Monitoring - Messstelle auf dem Grundstück muss für Grundwasseruntersuchungen erhalten bleiben. Bei Beschädigungen oder Verlust ist die Messstelle auf Kosten des Eigentümers unverzüglich neu zu errichten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwassernutzung sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.
- 10.3 Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.
- 10.4 Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) berührt werden. Ggf. 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.
- 10.5 Vor Beginn der Bauarbeiten sind Gehölze und andere Vegetationsbestände durch ortsfeste Bauzäune zu schützen.
- 10.6 Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen in offener Bauweise im Bereich von Baumscheiben ist nicht zulässig.
- 10.7 Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. In den ersten drei Jahren ist für alle Ausgleichspflanzungen eine Anwachspflege zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen und Pflanzanlagen sind gemäß den Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. In diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.
- 10.8 Das Flurstück 359, Flur 1 der Gemarkung Nedlitz liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets Bornstedter Feld.

- Anlage 2** Biotoptypenkarte (separates Dokument)
- Anlage 3** Bauvorhaben Bootshaus und Steganlage - Allgemeine Vorprüfung des
Einzelfalls gemäß UVPG (separates Dokument)
- Anlage 4** Denkmalfachliches Gutachten (separates Dokument)
- Anlage 5** Grünordnungsplan mit Erläuterungstext (separates Dokument)
- Anlage 6** Gutachten zum Artenschutzbeitrag (separates Dokument)