

Bebauungsplan Nr. 172

„Uferbereich Bertinistraße/Jungfernsee“ der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

1. Ziel des Bebauungsplanes

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).

Vor diesem Hintergrund hielt 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“.

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.

Hinsichtlich des Uferbereichs besteht insbesondere das Ziel, auch im Sinne des Status des Gebiets als Weltkulturerbe, das Seeufer gestalterisch aufzuwerten. Entsprechend dieser städtebaulichen Ziele wird eine Bebauung im Uferbereich weitgehend ausgeschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Es besteht dementsprechend kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.

Zudem wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Zusätzlich dazu wurde eine ausführliche Erfassung und Bewertung des Bestands bzw. des Standortpotentials der örtlichen Tierwelt im Rahmen eines Artenschutzbeitrages auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse durchgeführt. Der Artenschutzbeitrag liegt als separates Dokument als Anlage zur Begründung bei.

Die Ziele des Grünordnungsplans aus dem Jahre 2006 gelten zum größten Teil weiterhin. Sie wurden in angepasster Form in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen. Der Grünordnungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der *Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich der Bauflächen und damit verbunden die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen* im Umfang von 315 m² zu nennen.

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.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen

von der Vermeidung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten geprüft worden. Es haben sich keine Sachverhalte ergeben, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen.

Die Gesamtheit der Kompensationsmaßnahmen kann innerhalb des räumlichen Geltungsbeereichs vorgenommen werden. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Regelungen zur Umsetzung von internen Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) festgesetzt worden. Diese Regelungen sowie die Textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes

- zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- zur Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- zur Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen,
- sowie zur Anlage luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen

werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021 statt. Zur Planung haben sich 8 Bürger geäußert. Die Äußerungen bezogen sich unter anderem auf:

- Ablehnung der Errichtung des Bootshauses im Baugebiet SO 1 und eines Ersatzbaus für die Villa Hagen
- Forderung nach Offenlage städtebaulicher Verträge
- Befürchtung von Einschränkungen der fischereilichen Nutzung
- Forderung nach Berücksichtigung des Bestandsschutzes für vorhandene Steganlagen
- Einrichtung fester Stände mit Gastronomieangeboten am Uferbereich
- Flurstück 1135 ist kein Gartendenkmal
- Ablehnung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme M1, Nutzung der vorhandenen Garagen, es existiert keine Abrissverpflichtung

- Forderung nach Baurechten für Bootshäuser, Nebenanlagen und untergeordneter Bebauung am Ufer
- Korrektur der Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Grünfläche und Bereich der Villa Jacobs
- Anpassung von Geh- und Fahrrechten
- Wiederherstellung der historischen Uferlinie und Renaturierung des Ufers

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.
- Das Flurstück 1135 ist nicht Teil eines Gartendenkmals. Auf die Darstellung als nachrichtlich übernommenes Gartendenkmal wird verzichtet.
- 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.
- 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 Parkpfliegewerk.

Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2021. Die Äußerungen bezogen sich unter anderem auf:

- Forderung nach Berücksichtigung der Lage von Teilen des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit „HQextrem“
- 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

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“ wurde 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.

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2023 durchgeführt. Während dieser Zeit sind Stellungnahmen von 6 Bürgern sowie die Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich unter anderem auf:

- Mangelnde Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte bei den Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche Parkanlage/Ufergrünzug
- Nichtberücksichtigung einer vorhandenen Steganlage
- Einwände gegen die Festsetzung der Fläche M1 auf dem Flurstück 1251
- Einwände gegen die Festsetzungen auf dem Flurstück 1135 (WA mit Festsetzung einer Fläche für Garagen, Forderung nach Festsetzung einer überbaren Grundstücksfläche für ein Wohngebäude)
- Beeinträchtigung des Baudenkmals Villa Starck durch das festgesetzte Baugebiet SO 1 „Bootshaus“
- Einwände gegen die Festsetzung einer Eingeschossigkeit für das Baufeld SO 3 „Bootshaus“

Nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entschieden, dem Einwand gegen die Festsetzung einer Eingeschossigkeit für das Baufeld SO 3 „Bootshaus“ zu folgen. 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.

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.

Die übrigen Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.10.2023.

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

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.

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.

3.3 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 13.01.2025 bis zum 27.01.2025 durchgeführt. Während dieser Zeit sind Stellungnahmen von 10 Bürgern eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich unter anderem auf:

- Einwände gegen die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit für das Baugebiet SO 2 „Wochenendhaus“, Forderung nach Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe und nach Regelungen zur Dachform
- Einwände gegen die Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes
- Einwände gegen die Festsetzung der Fläche „M3“ im Bereich der ehemaligen Grenzübergangsstelle (Flurstück 1090)
- Nichtberücksichtigung des Konzepts des Vereins „Erinnerungsorte GÜST Nedlitz und Potsdamer Wasserwerk“ im Bebauungsplan
- Bedenken gegen die Festsetzung einer zusätzlichen Betriebszufahrt für die Betriebsfläche der WSV
- Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein nach Aussage des Einwenders ehemals vorhandenes Gewächshaus im Garten der Villa Gutmann
- Regelungen zum Ausschluss einer Befahrung des Uferwanderwegs durch den privaten Kfz-Verkehr

Die Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2024

Im Zuge der Beteiligung der genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht:

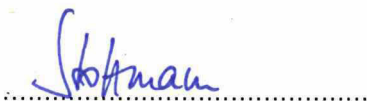
- Einwände gegen die Überplanung der Betriebsfläche als öffentliche Grünfläche
- Forderung, auch die nachrichtlich übernommene Betriebsfläche von der Verpflichtung auszunehmen, Befestigungen von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Ergänzung der Festsetzung 6.3)
- Einzelne Hinweis zur Begründung
- Hinweis auf die zwischenzeitlich erfolgte Eintragung der ehemaligen Grenzübergangsstelle in die Denkmalliste
- Hinweis auf die beabsichtigte Unterschutzstellung des Wasserwerks Bertinistraße

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.

4. Alternativenprüfung

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. 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. Die im Bebauungsplan Nr. 10 getroffenen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan Nr. 172 übernommen werden, beruhen zudem auf einem Grünordnungsplan, der im Jahre 2006 aufgestellt wurde und dessen gestalterische Ziele weiterhin gelten. Insgesamt besteht zu der vorliegenden Planung – sieht man von Details ab – vor dem Hintergrund der geschilderten Rahmenbedingungen keine Alternative.

Potsdam, den 23.2.2026



Bereichsleitung
Stadtraum Mitte 413