

Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet am Beetzweg“, 1. Änderung Teilbereich Blockheizkraftwerk 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

Gegenstand der Planung ist die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 70 „Gewerbegebiet am Beetzweg“ der Landeshauptstadt Potsdam, um auf einer bislang als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Teilfläche zusätzlich eine Versorgungsanlage zur Wärme- und Energieerzeugung in Form eines Blockheizkraftwerks einschließlich der erforderlichen Infrastruktur zu ermöglichen. Anlass ist das konkrete Investitionsinteresse der Grundstückseigentümerin sowie die städtischen Klimaziele, da die Fläche für die Abwasserbeseitigung nicht mehr vollständig benötigt wird und die geplante Nutzung einen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung leisten kann. Die Änderung steht im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans und den städtebaulichen Entwicklungszielen. Im Rahmen des Verfahrens sind eine Umweltprüfung sowie eine standortbezogene Vorprüfung nach UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) durchzuführen. Aufgrund der zeitlichen Anforderungen aus dem Energie- und Wärmekonzept und den Förderbedingungen des KWK-Gesetzes (Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung) wurde das Bebauungsplanverfahren parallel zu einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für das Blockheizkraftwerk geführt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf Grundlage der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG. Für das Vorhaben, Errichtung und des Betriebs eines Blockheizkraftwerks, wurde geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen und dem Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das Vorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht als umweltverträglich einzustufen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere aus dem Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung, aus Eingriffen in Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie aus bau- und betriebsbedingten Emissionen. Für das Schutzgut Mensch

besteht bei Umsetzung der Empfehlung zum Lärmschutz durch Einhaltung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans keine Gefährdung.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschließlich spezieller Fachgutachten erstellt. Dabei wurden die Vorkommen und potenziellen Lebensräume besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) untersucht. Ein Schwerpunkt lag auf dem Vorkommen xylobionter Käferarten, insbesondere des Eremiten (*Osmoderma eremita*), einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG (Europäische Wirtschaftsgemeinschaft)). Die Untersuchung umfasste eine systematische Erfassung potenzieller Habitatbäume, die Bewertung von Höhlenstrukturen sowie die Analyse der Funktionsbeziehungen im Biotopverbund. Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) durch die Planung berührt werden (Blaumeise, ggf. Eremit sowie Nashornkäfer). Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Anträge auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Durch Nebenbestimmungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme die Zugriffsverbote nach §§ 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Weiterhin wurde festgestellt, dass durch die Planung keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Eremiten zerstört werden, sofern die festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Dazu zählen insbesondere der Erhalt geeigneter Habitatbäume, zeitliche Beschränkungen von Fäll- und Bauarbeiten, ökologische Baubegleitung sowie – falls erforderlich – die Hälterung mit anschließender Ausbringung des Eremiten. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ergänzend wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese untersuchte, ob das Vorhaben, einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten, zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele benachbarter Natura-2000-Gebiete führen kann. Unter Einbeziehung der Emissionsprognosen, der Ausbreitungsrechnungen für Luftschadstoffe sowie der Wirkpfade auf geschützte Lebensraumtypen und Arten kam die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete ausgeschlossen werden können. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf den Menschen sowie auf die Schutzgüter Luft und Klima wurden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens untersucht. Dabei wurden die betriebsbedingten Lärmemissionen des Blockheizkraftwerks, der An- und Abfahrtsverkehr sowie die Emissionen von Luftschadstoffen bewertet. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) sowie der VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 zur Ableitung von Abgasen. Es wurde nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen relevanten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Die erforderliche Schornsteinhöhe zur Gewährleistung einer ausreichenden Verdünnung und eines ungestörten Abtransports der Abgase wurde rechnerisch ermittelt und liegt unterhalb der geplanten Bauhöhe, sodass auch aus lufthygienischer Sicht keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach anerkannten naturschutzfachlichen Bewertungsverfahren bilanziert. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegt. Neben internen Maßnahmen (Begrünung, Dachbegrünung, Regenwasserversickerung,

Habitatstrukturen) sind externe Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland) vorgesehen und rechtlich gesichert. Diese wurden mit der Unteren Natur-schutzbehörde und dem Landesamt für Umwelt abgestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse der UVP-Vorprüfung, der FFH-Vorprüfung, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags einschließlich der speziellen Untersuchungen zum Eremiten sowie des Immissionsschutzgutachtens und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Die umweltfachlichen Anforderungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch begleitende Maßnahmen verbindlich 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 03.03.2025 bis zum 17.03.2025 statt. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingereicht.

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 28.02.2025. Die Äußerungen bezogen sich auf:

- raumordnerische Zielfestlegung,
- Konkretisierung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung,
- Erweiterung/Ergänzung der Biotoptypenkartierung sowie des artenschutzrechtlichen Fachgutachten,
- immissionsschutzrelevante Korrekturen/Ergänzungen der FFH-Vorprüfungsunterlage,
- Eingriffsregelung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 3 BauGB,
- Konkretisierung der Angaben zu Altlast-/Altlastverdachtsflächen,
- vorliegende Bodendenkmal,
- Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Reduktion der Versiegelung,
- verkehrliche und technische Erschließung im Bestand,
- Brandschutzkonzept,
- Wasserschutzgebiete und Trinkwassereinzugsgebiete.

Nach Auswertung und Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

- Ergänzung der Begründung zum Thema Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung,
- Erweiterung der immissionsschutzrelevanten bebauungsplanbegleitenden Gutachten und daraus resultierende Festsetzungen,

- Ergänzung der Begründung um Hinweise zum Denkmalschutz und zum Bodenschutz,
- Konkretisierung und Änderung des Regenentwässerungskonzeptes und Aufnahme dafür notwendiger Festsetzungen,
- Ergänzung der Begründung zum erschließungstechnischen Bestand im Geltungsbereich.

Des Weiteren wurden folgende verfahrensnotwendigen Ergänzungen am Bebauungsplan vorgenommen:

- Bearbeitung der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und Zusammenführung in einen Umweltbericht mit Ableitung von Festsetzungsempfehlungen, die zur Einführung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan geführt haben,
- Ergänzung der Biotoptypenkartierung,
- Ergänzung der FFH-Vorprüfung,
- Ergänzung artenschutzrechtliches Fachgutachten,
- Ergänzung Entwicklungskonzept Standort Gartenstraße.

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.09.2025 bis zum 28.10.2025 durchgeführt. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingereicht.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2025. Die Äußerungen bezogen sich auf:

- Konkretisierungen und Aktualisierungen zum Verfahrensstand des Regionalplanverfahrens Havelland-Fläming,
- Aktualisierung der Daten der Bergbauberechtigung,
- Korrektur der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung,
- Aktualisierung des Standes der Baumfällungen,
- Hinweise des LfU zu besser geeigneten Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen als im Artenschutzfachbeitrag (Stand September 2025) vorgeschlagen wurden,
- Klärstellungen in den Gutachten UVP- und FFH-Vorprüfung,
- Hinweise zum Einvernehmen der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß § 16 Abs. 2 i.V.m. § 16 Abs. 1 Satz 2 BbgNatSchAG,
- Konkretisierende Hinweise zur Abfallwirtschaft,
- Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme zum Bodendenkmalschutz,
- Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser,
- Allgemeiner Änderungsbedarf in der Begründung zum B-Plan (Rechtsquellen (Aktualisierung), Abwasserkonzept, Brandschutzkonzept, Beleuchtungsstärken sowie Antrag auf Einvernehmen der zuständigen Naturschutzbehörde).

Nach Auswertung und Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Ergebnis der Behördenbeteiligung redaktionelle Änderungen am Bebauungsplan bzw. der dazugehörigen Begründung vorgenommen (die Planung wurde dadurch nicht geändert), u.a.:

- Ergänzende Benennung der DIN-Norm innerhalb der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz (TF 11),
- Ergänzung der Begründung (Umweltbericht) um Informationen zum aktuellen Sachstand bzgl. der Baumfällungen,
- Modifizierung der Vermeidungsmaßnahme V1 in der Begründung (Umweltbericht, Maßnahmenblätter) abweichend vom artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand September 2025 und Aufnahme der Maßnahme als Hinweis (ohne Normcharakter) in die Planzeichnung, Streichung der Maßnahme „Flutterbänder“,
- Modifizierung der CEF-Maßnahme A2 in der Begründung (Umweltbericht, Maßnahmenblätter) abweichend vom artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand September 2025,
- Modifizierung der FCS-Maßnahme F2 in der Begründung (Umweltbericht, Maßnahmenblätter) abweichend vom artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand September 2025 und Aufnahme der Maßnahme als Hinweis (ohne Normcharakter) in die Planzeichnung,
- Konkretisierung der Begründung zum Thema Abfallwirtschaft,
- Aufnahme einer Empfehlung in die Begründung zur weiteren Optimierung zugunsten der vollständigen Versickerung bei kleineren Regenereignissen im Rahmen der Genehmigungsanträge,
- Ergänzung der Begründung zu Aussagen zur Versiegelung für die weitere Entwicklung des Bohrplatzes und späteren Stellplatzfläche im Rahmen der Genehmigungsanträge,
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme zum Bodendenkmalschutz in der Begründung und Planzeichnung.

4. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Planung wurden nur solche Alternativen betrachtet, die das Ziel der Errichtung eines Blockheizkraftwerks unter vergleichbaren städtebaulichen, immissionsschutzrechtlichen und funktionalen Bedingungen hätten erfüllen können. Die Prüfung umliegender Bebauungspläne ergab, dass in den B-Plänen Nr. 21, Nr. 89 und Nr. 98 aufgrund von Abstandsschutzregelungen und der Festsetzungen nach 4. BImSchV (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) die Errichtung eines Blockheizkraftwerks unzulässig ist. Lediglich der Bebauungsplan Nr. 70 enthält keine entsprechenden Ausschlussregelungen und ermöglicht hinsichtlich Nutzung, Gebäudehöhe und Bauform die Einordnung der geplanten Anlage.

Die im Bebauungsplan Nr. 70 festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung wird nicht mehr vollständig benötigt, da der Bedarf durch bestehende Anlagen gedeckt ist. Gleichzeitig entsprechen die Erweiterung um eine Wärmeversorgungsanlage und die Nutzung als Standort für ein Blockheizkraftwerk den städtebaulichen Entwicklungszielen sowie den Klimaschutzzielen der Landeshauptstadt Potsdam. Die technische Machbarkeit und die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, insbesondere zur Schornsteinhöhe und Abgasableitung, wurden im Entwicklungskonzept („Entwicklungskonzept Gartenstraße“, Dr. Zauft Ingenieurgesellschaft für Bauwesen; Potsdam, 29.01.2024) nachgewiesen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit, der städtebaulichen Einfügung, der immissionsschutzfachlichen Eignung sowie der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur stellt der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 die einzig realistische und sachgerechte Alternative dar. Andere Standorte oder Planungsvarianten sind nicht gleichwertig geeignet, sodass die vorliegende Planung und Standortwahl als begründet und vorzugswürdig anzusehen sind.

Potsdam, den 29.06.2026


.....

Bereichsleitung
Stadtraum Süd-Ost