

I.1 Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet am Beetzweg“, festgesetzt durch Satzung vom 04.04.2002 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11 vom 26.09.2002), wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans wie folgt geändert:

- A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.
- B Es werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

TF 7 Die für die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht.

Grünordnerische Festsetzungen

TF 8 In der Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ sind mindestens 30 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

TF 9 Mindestens 50% des innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk anfallende Niederschlagswasser ist in eine vegetationsbedeckte Versickerungsmulde zu leiten, die mit mindestens 200 m² in der Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Fläche für die Abwasserbeseitigung anzulegen ist.

TF 10 Zur Behandlung und Versickerung der Niederschlagsabflüsse von Verkehrsflächen ist eine Befestigung von Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Festsetzung zum Immissionsschutz

TF 11 In der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden, wenn bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durchgeführt werden und hierzu ein Nachweis erfolgt.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn nach Abschnitt 5, DIN 45691: 2006-12 der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, können nach Abschnitt 5, DIN 45691: 2006-12 die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen aufsummiert werden (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe

Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 2014. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Einbauten gestörten Flächen werden in der Regel archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig, für die der Veranlasser die Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

Hinweise ohne Normcharakter

Bodendenkmalschutz

1. Sollten während der Bauausführung im Vorhabenbereich bei Erdarbeiten - auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgGSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3)-(4) und 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)). Die Bauausführenden sind über die genannten gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Munitionsbergung

2. Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, damit ist für die Ausführung der Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger/ Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

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.

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

Bei vorgesehenen Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen ist der Verbleib der anfallenden Abfälle gegenüber der zuständigen Behörde nachzuweisen.

Altlasten

3. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich der sanierte Altstandort „Hauptpumpwerk Süd, Gartenstraße 63“ unter der Registriernummer 0369540226 und zum anderen die Altablagerung „TRP-Neubau, Kleingartenanlage, Beetzweg“ unter der Registriernummer 0305540004. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen gemäß § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) schließen lassen, ist die Landeshauptstadt Potsdam, Arbeitsgruppe Altlasten des Bereiches für Umwelt und Natur sowie die Arbeitsgruppe Untere Wasserbehörde innerhalb eines Arbeitstages zu informieren.

Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

4. Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Artenschutz

5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 (2) Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 (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.

6. Die Beseitigung von Vegetationsstrukturen sowie Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. eines Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig (Vermeidungsmaßnahme V1).

7. Vor der Fällung des Baums Nr. 86 (Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Käferart Eremit) ist die folgende FCS-Maßnahme (F2) durchzuführen:

- Entnahme des gesamten Mulms inklusive aller Larven
- Aufzucht der Larven in einem Terrarium unter geeigneten Bedingungen
- Ausbringen aller geschlüpfter Käfer an besiedelbare Bäume