



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 132  
„Am Friedhof“ (OT Fahrland)**

**Begründung**

Datum: August 2020  
Planungsstand: Satzung  
Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A.</b>	<b>Planungsgegenstand.....</b>	<b>7</b>
1.	<b>Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>7</b>
2.	<b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>8</b>
2.1	Räumliche Lage.....	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	8
2.3	Gebiets- / Bestandssituation .....	9
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
2.5	Erschließung.....	11
3.	<b>Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....</b>	<b>12</b>
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	12
3.2	Landschaftsplanung.....	17
3.3	Flächennutzungsplan.....	17
3.4	Stadtentwicklungskonzepte.....	20
3.5	Benachbarte Bebauungspläne .....	23
3.6	Sonstige Satzungen.....	23
3.7	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	24
<b>B.</b>	<b>Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>27</b>
1.	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>27</b>
2.	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>27</b>
2.1	Planungsalternativen .....	27
2.2	Erschließung.....	29
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	34
2.4	Landschaftsplanerisches Konzept.....	35
3.	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>36</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	36
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	39
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	40
3.4	Bauweise .....	41
3.5	Erschließung.....	42
3.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	43
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften .....	45
3.8	Planzeichnerische Festsetzungen.....	48
3.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	49
3.10	Hinweise (ohne Normcharakter).....	51
4.	<b>Energieeffizienz .....</b>	<b>52</b>
5.	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>54</b>

<b>C.</b>	<b><u>Umweltbericht</u></b>	<b>55</b>
1.	<b>Einleitung</b>	<b>55</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	55
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	56
1.3	Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung	57
2.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>57</b>
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	57
2.2	Schutzgut Boden	58
2.3	Schutzgut Wasser	59
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	61
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	62
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	79
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	80
2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	82
3.	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>82</b>
4.	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>84</b>
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	84
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	88
5.	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>91</b>
6.	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>91</b>
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	91
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	92
7.	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>93</b>
<b>D.</b>	<b><u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u></b>	<b>99</b>
1.	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur</b>	<b>99</b>
2.	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>99</b>
3.	<b>Soziale Auswirkungen</b>	<b>99</b>
4.	<b>Auswirkungen auf den Verkehr</b>	<b>101</b>
5.	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur</b>	<b>102</b>
6.	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>102</b>
5.1	Verfahrenskosten	102
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	102
5.3	Grunderwerb	104
5.4	Planungsschaden / Entschädigung	105
5.5	Folgekosten	106

<b>7.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>106</b>
<b><u>E.</u></b>	<b><u>Verfahren .....</u></b>	<b><u>107</u></b>
<b>1.</b>	<b>Übersicht über den Verfahrensablauf .....</b>	<b>107</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	107
1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	107
1.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	107
1.4	Auslegungsbeschluss .....	107
1.5	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit .....	107
1.6	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	108
1.7	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit .....	108
1.8	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	108
1.9	Erneute (dritte) Beteiligung der Öffentlichkeit .....	108
1.10	Erneute (dritte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	108
1.11	Erneute (eingeschränkte und vierte) Beteiligung der Öffentlichkeit .....	108
1.12.	Erneute (eingeschränkte und vierte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	109
<b>2.</b>	<b>Überblick über die Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>110</b>
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden .....	110
2.2	Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	112
2.3	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Fachbereiche zum 2. Entwurf (Stand: September 2018) .....	114
2.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf (Stand November 2018) .....	117
2.5	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Fachbereiche zum 4. Entwurf (Stand: Mai 2020) .....	118
<b><u>F.</u></b>	<b><u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u></b>	<b><u>121</u></b>
<b>1.</b>	<b>Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....</b>	<b>121</b>
<b>2.</b>	<b>Abwägung der betroffenen Belange .....</b>	<b>121</b>
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange .....	121
2.2	Abwägung privater Belange .....	122
2.3	Abwägung der Umweltbelange .....	123
2.4	Abwägung der sozialen Belange .....	127
2.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur .....	128

---

2.6	Abwägung der Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes .....	130
<b>G.</b>	<b><u>Städtebaulicher Vertrag.....</u></b>	<b>132</b>
<b>H.</b>	<b><u>Rechtsgrundlagen.....</u></b>	<b>133</b>
<b>I.</b>	<b><u>Anlagen.....</u></b>	<b>134</b>

## A. Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Die stetig wachsende Zahl der Potsdamer Einwohner führte in den vergangenen Jahren zu erheblichen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Da das Verdichtungspotential der Landeshauptstadt Potsdam durch den Naturraum und die bestehenden Stadtstrukturen begrenzt ist, wurden auch Wohnbauflächen in bestehenden Ortsteilen wie Fahrland entwickelt.

Dadurch entstanden in den vergangenen Jahren nördlich und östlich der vorhandenen Ortslage ein Kranz aus den Bebauungsplangebieten F 01 „Am Königsweg“, F 02 „Eisbergstücke“ und F 03 „Am Upstallgraben“. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (Ortsteil (OT) Fahrland) ist ein wichtiger Lückenschluss der Entwicklungsstrategie des Potsdamer Ortsteils Fahrland.

Der nicht-städtische Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) wurde bereits durch einen Investor erworben bzw. kaufvertraglich gesichert, sodass nun in Verbindung mit den städtischen Grundstücksflächen, die Möglichkeit besteht, die Entwicklung der Flächen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme und in Abstimmung mit den städtischen Interessen umzusetzen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliches, neues Wohnquartier im Ortsteil Fahrland. Auf einem Großteil der rund 7,5 ha großen Fläche soll die Wohnfunktion durch ein zusätzliches Baugebiet gestärkt werden, welches die Entwicklung kleinteiliger Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht und sich an die vorhandene dörfliche Struktur anlehnt. Entsprechend des Vermarktungsverlaufes sind die veräußerbaren Grundstücks- und Gebäudegrößen variabel und innerhalb von Bauabschnitten anzubieten. Darüber hinaus dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) einer angemessenen Erschließung, der Sicherung eines Parkplatzes für den angrenzenden Friedhof und der Herstellung eines Fuß-/ Radweges zur sicheren Anbindung der Regenbogenschule Fahrland. Durch die im Norden befindliche Ortsrandeingrünung ist ein schonender Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Außerdem soll mit dem Bebauungsplanverfahren eine bestehende, rechtlich nicht gesicherte öffentliche Nutzung privater Grundstücksflächen im Bereich der Straße *Am Friedhof*, in Verbindung mit der Erschließung des Friedhofs behoben werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Ortsteil Fahrland Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Ortsbeirat Fahrland hat in seiner Sitzung am 16.03.2011 beschlossen, dass mit der Aufstellung und Bearbeitung eines Bebauungsplanes „Fahrland – Am Friedhof“ begonnen werden soll. Daraufhin wurde am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Region Havelland- Fläming, im nordwestlichen Teilbereich der Landeshauptstadt Potsdam. Aufgrund der Lage, westlich Berlins, wird es zudem der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zugeordnet.

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Fahrland. Der Ortskern befindet sich ca. 9 km vom Potsdamer Stadtzentrum und knapp 13 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt.

Fahrland liegt eingebettet im westlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die nördlich angrenzende Fläche der Seeburger Agrarlandschaft ist eine vielfältig strukturierte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch meist kleinere Waldstücke gegliedert wird. Große Teile dieser Landschaft, wie die Döberitzer Heide dienten in den vergangenen Jahrzehnten als Truppenübungsgelände. Diese sind heute unbesiedelt und stehen unter Naturschutz.

Das weiter südöstlich verlaufende Havelseengebiet zählt zu den Potsdamer Naherholungsgebieten. Es erstreckt sich als zusammenhängender Naturraum entlang der Havel und der Spreeniederung bis in das Berliner Stadtgebiet. Der Fahrländer See, Weißer See, Krampnitz- und Lehnitzsee schließen als Havelarme unmittelbar an diesen Landschaftsraum an.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das Niederungsgebiet des Hohen Grabens. Damit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen zwei wertvollen Naturräumen, die für eine extensive Siedlungstätigkeit nicht zur Verfügung stehen.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) wird Baurecht für ein ca. 7,5 ha großes Wohngebiet geschaffen.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Fahrland. Das Gebiet erstreckt sich zwischen der in Richtung Nordwesten verlaufenden Straßen *Ketziner Straße/ Am Friedhof* und der im Osten befindlichen *Döberitzer Straße*. Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. Im Nordwesten grenzt die Regenbogenschule Fahrland an den Geltungsbereich.

Die Straße *Am Friedhof* wird in dem für die Erschließung des Neubaugebiets erforderlichen Umfang in den räumlichen Geltungsbereich der Planung einbezogen. Eine darüber hinausgehende Einbeziehung erscheint planungsrechtlich nicht sinnvoll, weil die beabsichtigten Planungsziele auch ohne den nördlichen Teil der Straße *Am Friedhof* realisiert werden können.

Die Eigentumsstrukturen der überplanten Flurstücke sind heterogen. Die Fläche befindet sich teilweise im privaten Eigentum eines Investors und teilweise im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke:

#### **privates Eigentum:**

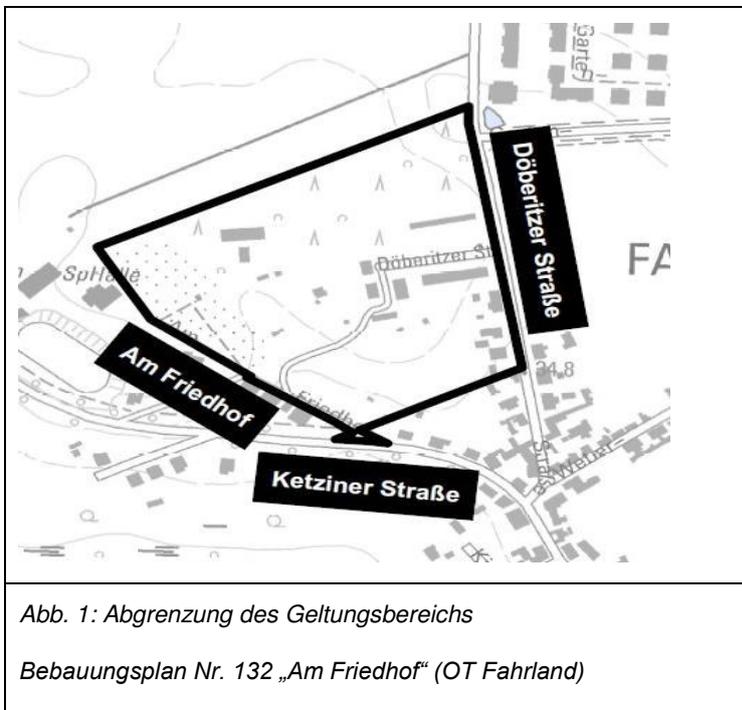
102/1, 102/2, 112/5, 112/6, 113/1, 113/2, 113/5, 113/6, 173, 174, 175, 176, 178, 180, 203 (tw.), 204, 205 und 244 Flur 2, Gemarkung Fahrland.

**städtisches Eigentum:**

103, 110 (tw.), 111, 112/2, 179, 181 Flur 2, Gemarkung Fahrland.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich um die im Süden gelegenen Flurstücke reduziert. Die bestehenden Gebäude in diesem Bereich weisen bereits eine hohe bauliche Dichte auf, so dass eine weitere bauliche Verdichtung dieser Siedlungsteile nicht erforderlich erscheint. Eine Neuordnung oder Weiterentwicklung der hier vorhandenen Bestandsbebauung ist daher nicht erforderlich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben in diesem Bereich, der nun aus dem Geltungsbereich ausgenommen wurde, bestimmt sich daher auch weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Zusätzlich soll der Geltungsbereich im Südwesten um einige wenige Flächen erweitert werden, um Ziele einer verkehrstechnischen Optimierung verfolgen zu können.

Die nachfolgende Abbildung stellt den zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB veränderten räumlichen Geltungsbereich auf Grundlage der Stadtkarte dar.

**2.3 Gebiets- / Bestandssituation**

Die ca. 800 Jahre alte ehemalige Gemeinde Fahrland ist ein typisches Angerdorf, das durch einen historischen Dorfkern und eng bebaute, geschlossene Hofstrukturen geprägt ist. Die *Ketziner Landstraße* gliedert den Ortsteil Fahrland in mehrere Teilbereiche. Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Ortslage, trichterförmig eingeschlossen zwischen der nordwestlich verlaufenden *Ketziner Straße/ Am Friedhof* und der Richtung Nordosten abknickenden *Döberitzer Straße*. Das Bebauungsplangebiet weitet sich zwischen den beiden Straßenverläufen in Richtung Norden auf und umfasst im Norden Waldflächen. Nördlich des Geltungsbereichs schließen sich landwirtschaftliche Flächen der Seeburger Agrarlandschaft an.

Die straßenbegleitende Bebauungsstruktur lockert sich in Richtung Norden auf und setzt sich vorrangig aus 1- 2 geschossigen Wohnhäusern zusammen. Während der Ortskern noch von Wohn- und Nebengebäuden geprägt ist, sind die Nebengebäude des Geltungsbereichs bereits in die zweite Reihe hinter die Wohngebäude gerückt. Damit ist das Straßenbild des Gel-

tungsbereichs durch traufständig angeordnete Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldächern und abgeäugten Vorgärten geprägt. Eine Ausnahme bilden drei Wohngebäude an der *Döberitzer Straße*, die vermutlich in den 70er - 80er Jahren in Plattenbauweise entstanden sind. Nördlich der Wohngebäude Döberitzer Straße 16A-D sowie südlich des Gebäudes Nr. 18 befinden sich Garagenkomplexe mit insgesamt 19 Garagenstellplätzen, die von den Bewohnern genutzt werden. Die Erschließung der vorhandenen Gebäude erfolgt über einen befestigten Weg von der Döberitzer Straße. Freiflächen werden teilweise zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt.

Zwischen den Bebauungen befinden sich sowohl gärtnerisch bewirtschaftete Flächen (Pachtland der Landeshauptstadt Potsdam) als auch brach gefallene Flächen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging der Hinweis auf zwei im Boden befindliche Kläranlagen im mittleren Bereich des Geltungsbereichs ein. Mit der Stellungnahme wurde zugleich der Verdacht auf entstandene Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit der Kläranlage geäußert. Im Bereich des Flurstücks Nr. 179 konnte eine ehemalige Kläranlage bestätigt werden, die vormals privat mit einer wasserrechtlichen Genehmigung des Landkreises Potsdam-Mittelmark betrieben wurde. Als die Anlage noch in Betrieb war, wurde das Schmutzwasser der Gebäude *Döberitzer Str.* 16 a-d, 18, 20, 22 in die Anlage eingeleitet, in der Anlage gereinigt und das gereinigte Klärwasser wurde in Richtung *An der Jubelitz* abgeleitet. Im Jahr 2007 ist die o.g. Bebauung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden. Die Kläranlage ist seither ungenutzt im Boden verblieben und wurde bis heute nicht zurückgebaut. Die Leitungen verlaufen von den angeschlossenen Gebäuden zum übergeordneten Abwasserleiter in der Straße *Am Friedhof*. Die zugehörigen Schmutzwasserleitungen konnten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz verwendet werden und leiten das Schmutzwasser der angeschlossenen Gebäude bis heute ab. Im Zuge der Gebietserschließung wird eine Neuverlegung der Abwasserleiter durchgeführt. Die Gebäude bleiben bis zur Inbetriebnahme der neu zu errichtenden Leitungen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Zur Realisierung der Planung wird der Rückbau der ehemaligen Kläranlage erforderlich, weil Wohnbaurechte im Bereich der Leitungen wie auch der Anlage selbst vorgesehen sind.

Im Allgemeinen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Kleinkläranlage eine erhebliche Gefahr für die Schutzgüter Boden, Grundwasser oder den Menschen entsteht. Entsprechend BBodSchG § 2 Punkt (6) handelt es sich bei dem Standort um eine altlastenverdächtige Fläche, bei der lediglich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung vorliegt.

Um dem betroffenen Grundstück eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen, soll der zukünftige Grundstückseigentümer über kaufvertragliche Regelungen an einen Rückbau der Kleinkläranlage (möglichst im Zuge der Erschließung) gebunden werden. Die anfallenden Abfälle für die Entsorgung sind dann zu untersuchen. Anschließend kann der anstehende Boden im Bereich der Kläranlage auf Schadstoffe untersucht werden.

Die Rückbauarbeiten sind durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro zu begleiten und durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu überwachen. Eine Abstimmung durch den Grundstückseigentümer mit der Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde wird durch die LHP empfohlen. Der Rückbau ist der unteren Bauaufsicht anzuzeigen. Im Verlauf der Neubebauung ist davon auszugehen, dass der Oberboden entfernt wird. Eine Untersuchung des Pfades Boden-Mensch kann im aktuellen Zustand somit entfallen.

Das Vorhandensein einer weiteren Kläranlage auf dem genannten Flurstück kann derzeit nicht bestätigt werden. Sollte dies jedoch künftig der Fall sein, wird dies bei der konkreten

Umsetzungsplanung zu berücksichtigen sein. Die Notwendigkeit des Rückbaus oder die Untersuchung der möglichen Bodenkontaminierungen können im Rahmen nachgeordneter Verfahren geregelt werden.

Östlich des Friedhofs befindet sich auf dem Flurstück 102/2 ein im Jahr 2007 genehmigter Antennenträger mit Schalteinrichtung. Für diese Anlage besteht ein privatrechtlicher Mietvertrag, die Vertragslaufzeit ist auf 20-30 Jahre angelegt. Weil die privatrechtliche, vertragliche Bindung damit vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen wurde und frühestens mit dem Jahr 2027 auslaufen wird, kann der Bereich erst nach dem Rückbau wohnbaulichen Nutzungen zugeführt werden. Bis zum Rückbau oder bis zu baulichen Veränderungen, die einer Baugenehmigung unterliegen würden, besteht für den Funkmast Bestandsschutz. Bauliche Veränderungen an der bestehenden Sendeanlage sind nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert für das Plangebiet bislang nicht. Daher ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit überwiegend als Außenbereich gemäß § 35 BauGB und teilweise nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Da der südliche und östliche Teil des Geltungsbereichs bereits Bestandsgebäude aufweist, sind die dort angrenzenden Flurstücke bzw. Flächen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Dies umfasst die Flurstücke 112/5, 113/1, 113/2, 113/6, 113/5, 173, 174, 175, 176.

Die westlichen und zum Norden hinauslaufenden Flächen und Flurstücke hingegen sind als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu betrachten. Einzelne in diesem Bereich vorhandene Wohngebäude schaffen keinen prägenden Bebauungszusammenhang, so dass die bebauten Flurstücke 112/6, 178 und 180 im planungsrechtlichen Außenbereich liegen.

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Fahrland und das Planungsgebiet sind über die *Ketziner Straße* an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die vorhandene Bebauung im Osten des Geltungsbereichs ist zudem über die *Döberitzer Straße* an das Straßennetz angeschlossen. Ausgehend von der *Ketziner Straße* führt ein befestigter Weg zum Friedhof, der im Inneren des Geländes liegt.

Der Plangeltungsbereich ist gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Wegestrecke nach Potsdam beträgt ca. 11,5 km und die Entfernung zum Berliner Randbezirk Spandau ca. 20 km. Die Potsdamer Innenstadt kann mit dem Pkw und dem Fahrrad über die L 92 *Ketziner Straße*, die Bundesstraße 2 (B2) und die Bundesstraße 273 erreicht werden.

Fahrland ist über die regelmäßig verkehrende Buslinie 609 und die sich daran anschließende Tram 96 mit der Potsdamer Innenstadt verbunden. Die Busse verkehren zwischen der Haltestelle „Schule Fahrland“ und der Haltestelle Campus Jungfernsee, wo Anschluss an die Tram 96 besteht. Die Fahrtdauer auf der Linie 609 beträgt in beiden Richtungen ca. 20 Minuten. Die Fahrtdauer beträgt von Fahrland bis in die Innenstadt mit Umstieg ca. 40 Minuten.

## **2.5.2 Technische Erschließung**

Im Bereich von Teilen der im Nordosten des Plangebiets gelegenen Waldflächen sowie des angrenzenden Fuß- und Radweges befindet sich eine Elektrizitätsanschlussleitung zur Erschließung der Sendeanlage. Diese und ggf. weitere sich im Plangebiet befindenden Netzanschlussleitungen müssen gegebenenfalls bei der Umsetzung der Planung umverlegt werden. Dies steht der Bebauungsplanung jedoch nicht entgegen. Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Anlagen und der Umgang mit diesen in nachgeschalteten Genehmigungsverfahren. Aus diesem Grund ist das Vorhandensein der Anlagen den bauausführenden Firmen hinweisend weiterzugeben. In Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren werden diese dann eigenständig die notwendigen Informationen zu Leitungsbeständen einholen.

## **3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### **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 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
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt
  - o der LEP B-B war am 15. Mai 2009 in Kraft getreten (Verordnung vom 31. März 2009), zwischenzeitlich vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.6.2014 für unwirksam erklärt worden (nur die Brandenburger Verordnung),
  - o und nach Beschluss der Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 rückwirkend zum 15.05.2009 wieder in Kraft gesetzt worden.
- Seit dem 01.07.2019 aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II, 2019, Nr. 35).
  - o Er löst den LEP B-B ab.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

#### **Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungsentwicklung soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben.

#### **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**

Für den Zeitraum des Planverfahrens waren die Festsetzungen des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) relevant.

Der LEP B-B hatte folgende Verordnungen abgelöst:

- § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG),
- den Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung –,
- den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006,
- den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum und
- § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003

Mit Urteil vom 16.6.2014 hatte das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. (Die Berliner Verordnung über den LEP B-B blieb von dieser Entscheidung unberührt.) Das Urteil wurde mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.03.2015 (Nichtzulassung der Revision im Normenkontrollverfahren) rechtskräftig.

Daraufhin hatte die Landesregierung den Landesentwicklungsplan mit Verordnung vom 27. Mai 2015 rückwirkend zum 15. Mai 2009 erneut in Kraft gesetzt (GVBl. II, Nr. 24).

Der aus dem LEPro abgeleitete Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) traf 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.

Gemäß Ziel 2.7 der textlichen Festlegungen des LEP B-B ist die Landeshauptstadt Potsdam im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft.

Auf Potsdam sollen gemäß Grundsatz 2.8 LEP B-B die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur und Freizeit, Verwaltung, Bildung und Wissenschaft, Gesundheit und soziale Versorgung sowie großräumige Verkehrsknoten konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und qualifiziert werden.

Die Kernstadt ist in der „Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“ als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 4.5 Absatz 1 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 5.2 dargestellt.

### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Am 19.07.2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

(LEP HR) beauftragt. Es erfolgten 2 Beteiligungsverfahren (2016 und 2018) – an beiden war die Landeshauptstadt Potsdam beteiligt.

Am 01.07.2019 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35).

Der LEP HR löst den LEP B-B ab.

Der Geltungsbereich befand sich gemäß Festlegungskarte 1 außerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“, wo die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 4 wie folgt geregelt war:

In den Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist die Planung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche zulässig.

Unter Ziel 4.5 Absatz 2 des LEP B-B ist die zusätzliche Entwicklungsoption mit 0,5 Hektar pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Über den in Absatz 2 genannten Rahmen hinaus kann die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde dies insbesondere wegen fehlender Möglichkeiten ausreichender Innenentwicklung erfordert oder wenn die weitere Außenentwicklung durch einen nachgewiesenen Bedarf wegen einer spezifischen Funktion der Gemeinde, insbesondere als Kurort oder Truppenstandort, gerechtfertigt ist. (Ziel 4.5, Absatz 4)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb dieses Gestaltungsraums vorgesehene Entwicklung war mit den Festlegungen des LEP B-B vereinbar.

Im LEP HR (ab 01.07.2019) wurde diese Entwicklungsoption dahingehend erweitert, dass sich der Wohnflächen-Zuwachs in den Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht mehr nur aus dem jeweiligen Ortsteil selbst ergibt. Der Wachstums-Bedarf an neuen Wohnflächen aller Ortsteile außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung darf zusammengefasst werden und nach Planungsermessung auf einzelne Ortsteile verteilt werden.

(Abwägung der Stellungnahme der Landeshauptstadt Potsdam vom Mai 2018 im Rahmen der Beteiligung zum 2. Entwurf des LEP HR vom 19.12.2017: „Die Eigenentwicklungsoption für die Gemeindeteile außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung zielt nicht auf einzelne Ortslagen, sondern auf den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Potsdam außerhalb des Gestaltungsraumes ab“)

Diese Neuregelung kommt dem stetig wachsenden Einwohnerbestand Potsdams entgegen. Der Bebauungsplan erfährt durch den LEP HR keine Restriktionen gegenüber den Festlegungen des LEP B-B und den daraus abgeleiteten Planungsabsichten, und steht daher den Vorgaben des LEP HR nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 23.04.2014 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) gestellt. In ihrer Antwort vom 16.05.2014 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Gemäß Einschätzung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.05.2014 besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Für die Bewertung der Planung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 31.05.2009 (GVBl. II, S. 1-2)
- 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland- Fläming 2020 vom 24.10.2013

### **Regionalplan Havelland-Fläming**

Potsdam liegt innerhalb der Region Havelland-Fläming.

Der LEP B-B wurde durch den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 konkretisiert, der am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen worden war. Nach Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 18.06.2015 war der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Mit dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 wurde der Regionalplan für unwirksam erklärt. Das Urteil war durch die eingelegte Beschwerde der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) während der Planung noch nicht rechtskräftig, so dass der Regionalplan bis auf weiteres zu beachten war.

Die im Regionalplan niedergelegten Ziele der Raumordnung waren als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Folgende Ziele und Grundsätze waren zu beachten:

Wie der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft auch der Regionalplan Havelland-Fläming Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Auch im Regionalplan sind die Ziele (Z) verbindliche Vorgaben der Raumordnung und die Grundsätze (G) allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Durch die Festlegung der Vorzugsräume Siedlung soll die Innenentwicklung gefördert und die Inanspruchnahme von Freiräumen verringert werden. Die Vorranggebiete Freiraum sind zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln.

Aktuell liegt folgender Sachverhalt vor:

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Damit fehlen höherrangige Planvorgaben aus der Regionalplanung, die in Ergänzungen der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes bisher ...

- als alleiniges Planungsinstrument die Windenergienutzung steuern,
- den Freiraumschutz und die Siedlungsentwicklung einschließlich Daseinsvorsorge konkretisierten
- und Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe sicherten

Die Regulierung der Siedlungsentwicklung ergibt sich nun ausschließlich aus den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP HR.

Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben oder Restriktionen, welche ausschließlich auf dem Regionalplan beruhen.

Die regionale Planungsstelle ist in das Planaufstellungsverfahren einbezogen worden. Auch wenn die Rechtmäßigkeit des Regionalplans zwischenzeitlich entfallen ist, wird im Folgenden die Aussage der Regionalen Planungsstelle erläutert: In ihrer Stellungnahme vom 24.07.2014 gab diese zu bedenken, dass das Plangebiet nicht im Vorzugsraum Siedlung des damaligen Entwurfes des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming liegt. Somit ist auch die weitere Einschätzung der Regionalplanung noch relevant, in der auf die fehlende Ausstattung der Grundversorgung im Siedlungsbereich Fahrland hingewiesen wurde. Aufgrund des Siedlungsdrucks und des Mangels an Bauflächen innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorzugsraumes Siedlung will die Stadt Potsdam an einer Siedlungsentwicklung an diesem Standort festhalten.

Vor dem Hintergrund des vergangenen und weiterhin prognostizierten Bevölkerungswachstums der Landeshauptstadt Potsdam dient die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans somit der Sicherstellung der dringend erforderlichen Versorgung Potsdams mit Wohnraum. Es sollen deshalb an dieser Stelle Wohnbaurechte geschaffen werden, welche sich zwar außerhalb des Vorzugsraums Siedlung, jedoch unmittelbar angrenzend an diesen, befinden.

Zur Sicherstellung einer entsprechenden Grundversorgung, insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Bevölkerung im Ortsteil Fahrland, wurde durch die Landeshauptstadt Potsdam die Erweiterung des kleinflächigen Lebensmittelmarktes im ein Kilometer entfernt liegenden Nahversorgungszentrum zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt vorgenommen.

Außerdem sind in den nächsten Jahren 244 zusätzliche Kita-Plätze verbunden mit dem Neubau einer Kindertagesstätte geplant. Der jahrelange Mangel an einer Arztpraxis konnte durch die zwischenzeitliche Ansiedlung eines Allgemeinarztes beseitigt werden.

Weiterhin gab die Regionale Planungsstelle den Hinweis, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ überschneidet.

Die Planung (Vorentwurf) wurde dahingehend geändert (vorliegende Entwurfsfassung), dass auf eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG verzichtet wird. Den Schutzzwecken der LSG-Verordnung und den naturschutz- und forstrechtlichen Belangen des Plangebiets wird damit vollumfänglich Rechnung getragen. Die im LSG gelegenen Teile des räumlichen Geltungsbereichs wurden im vorliegenden Entwurf als Waldflächen festgesetzt. Die Regionale Planungsstelle regte an, die Planungsvariante 2 umzusetzen, mit der die Ausgliederung aus dem LSG reduziert würde, und einer Bebauung in zweiter Reihe (mit Sackgassenerschließungen) entgegengewirkt werden könnte.

Die Weiterentwicklung der Planung wurde auf Grundlage der Variante 2 durchgeführt und auf eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 132 wird somit eine dem Standort angepasste Siedlungsentwicklung vorbereitet. Mit Schreiben vom 05.06.2018 hat die Regionale Planungsgemeinschaft zugleich festgestellt, dass die Planung den Grundsätzen des Regionalplans nicht entgegensteht.

### 3.2 Landschaftsplanung

Inhalte der parallel zum Flächennutzungsplan geregelten Landschaftsplanung für die Landeshauptstadt Potsdam finden insbesondere im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) Berücksichtigung.

Im Landschaftsplan (vom 19.09.2012) zum Flächennutzungsplan wird das Plangebiet dem Teilraum Nr. 31 „Satzkorn / Fahrland / Kartzow“ dem „ländlichen Raum mit typisch dörflichen Siedlungsstrukturen“ zugeordnet.

Die Karte „K 6 – Zielkonzept“ stellt folgende Anforderungen an die Raumnutzung:

- Qualifizierte Innenentwicklung
- Anpassung der Bau- und Vegetationsstruktur an den Klimawandel
- umweltverträgliche Siedlungsentwicklung
- Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen
- Landschaftsgerechte Einordnung der Grünflächen
- Verträgliche Integration der Bauflächen in die Landschaft
- Schaffung attraktiver Grünverbindungen (z.B. entlang Upstallgraben) und Ortseingrünung

Folgende Ausgleichspotentiale werden empfohlen:

Aufwertung und Entwicklung des Landschaftsbildes und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stärken, insbesondere durch Wiederherstellung von Landschaftsstrukturen nach historischem Vorbild, Förderung des Obstanbaus, Schaffung bzw. Aufwertung von Trittsteinbiotopen, Anlage von Pufferzonen zum Schutz empfindlicher Biotopkomplexe

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2013 den aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Er besteht aus der Planzeichnung mit Legende und vier Beiplänen sowie der Begründung und dem Umweltbericht. Nicht zum verbindlichen Teil des FNP gehören neun Erläuterungspläne, die sektorale Planungen erläutern und die Planzeichnung konkretisieren. Des Weiteren wurde parallel zum FNP der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam neu aufgestellt, der als integrierte gesamträumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten soll. Die Darstellungen des FNP sind nicht grundstücksscharf.

Der Flächennutzungsplan wurde am 06.08.2013 mit einer Maßgabe vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ist der Maßgabe auf ihrer Sitzung am 29.01.2014 beigetreten. Die Bekanntmachung der Genehmigung ist im Amtsblatt 02/2014 am 27.02.2014 erfolgt. Damit ist der neue Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Im wirksamen FNP wird der überwiegend große Teil des Plangebiets von ca. 4,5 ha als Wohnbaufläche (Typ W3) dargestellt. Für den Typ W3 der Wohnbauflächen, kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,2 und 0,5 entwickelt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in Kombination mit der festgesetzten maximalen Zwei- bis Dreigeschossigkeit wird ein Maß der baulichen Nutzung entstehen lassen, das den Vorgaben des FNP entspricht.

Weitere ca. 0,6 ha stellt der FNP als gemischte Baufläche M2 (GFZ 0,5 – 0,8) dar. Im Bebauungsplan Nr. 132 wird in diesem Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grund dafür ist der Ausschluss von in einem Mischgebiet (aus gemischter Baufläche entwickelbar) zulässigen Nutzungen wie z.B. forstwirtschaftliche Betriebe, kleinere Gewerbebetriebe etc., welche in dem zukünftigen Wohngebiet, welches von Einzel- und Doppelhäusern geprägt wird, nicht untergebracht werden sollen. Die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet ist aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche entwickelbar.

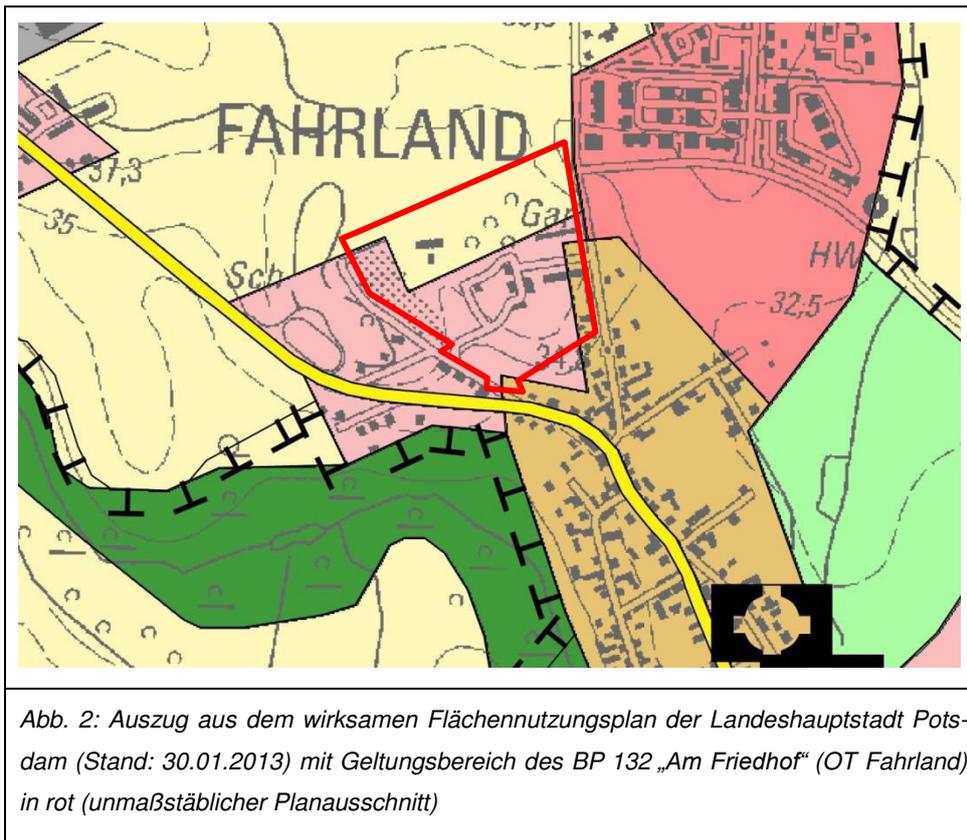
Ebenfalls zu erwähnen ist, dass in diesem Bereich der Planung die Bebauungsplanung die älteren Bestandsgebäude, die diese Dichtestufen aufweisen, planungsrechtlich absichert.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets stellt der FNP auf ca. 2,3 ha Flächen für die Landwirtschaft dar, für die der Bebauungsplan Nr. 132 hiervon abweichende Nutzungsarten vorsieht. Unter anderem soll auf ca. 0,9 ha in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erscheint jedoch aus den folgenden Gründen nicht erforderlich: Der Begründung zum FNP ist zu entnehmen, dass innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Freiflächen, zu denen Landwirtschaftsflächen gehören, grundsätzlich keine Baugebiete in Bebauungsplänen festgesetzt werden können. Von dieser Regelung können jedoch für untergeordnete Grenzkorrekturen Ausnahmen gemacht werden (vgl. Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam 2013, Teil 1: Begründung, S. 34).

Bei der betroffenen Fläche kann, trotz der Größe von 0,9 ha, von einer untergeordneten Grenzkorrektur ausgegangen werden. Dies begründet sich unter anderem dadurch, dass die Fläche unmittelbar an die südlich gelegene Wohnbaufläche anschließt. Die nicht Grundstücksscharfe Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans wird nur an die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ angepasst. Eine Änderung des FNP aufgrund dieser Darstellungsabweichung ist daher nicht erforderlich.

Des Weiteren werden ca. 0,1 ha der landwirtschaftlichen Darstellung als Friedhofsflächen und ca. 1,3 ha als Waldflächen festgesetzt. Letzterer Teil ist mit älteren Bestandsbäumen bewaldet und von der Forstbehörde als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) anerkannt.

Diese beiden Flächen werden aufgrund der FNP-Darstellungssystematik und der zu geringen Flächenausdehnung nicht dargestellt. Der FNP stellt i.d.R. Flächen erst ab einer zusammenhängenden Größe von ca. 2 ha dar. Wenngleich es sich faktisch um eine Waldinsel handelt, ist eine Änderung der FNP-Darstellungen nicht erforderlich.



Folgende Punkte sind bei der Entwicklung der Flächen nördlich des Fahrländer Ortsrandes zu berücksichtigen:

- Bauflächenausweisung bereits teilweise bebauter und genutzter Bereiche in nördlicher Ortsrandlage von Fahrland mit klarer Definition der Siedlungsgrenze
- Bestandssicherung und Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Nutzung in diesem Bereich
- Vorbereitung einer bedarfsgerechten baulichen Entwicklung als Wohnbauflächen mit dem ländlichen Raum angemessener Dichtestufe („Ortsabrundung“) - Ausschöpfung von Bauflächenentwicklungspotenzial

Im Beiplan zum FNP „Natur- und Landschaftsschutz“ ist für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes und die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets werden im Umweltbericht (Kapitel C) näher erläutert.

Im Beiplan zum FNP „Denkmalschutz“ sind für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.132 Bodendenkmale verzeichnet (siehe Kap. 3.9 „Nachrichtliche Übernahmen“). Mit dem Hinweis, dass die Eintragung der Bodendenkmale in die Denkmalliste ein dynamischer Prozess und nicht abgeschlossen ist. Daher ist grundsätzlich sowohl mit Änderungen in der Abgrenzung von Bodendenkmalen, mit noch nicht bearbeiteten bekannten Bodendenkmalen als auch mit der Entdeckung bislang noch nicht bekannter Bodendenkmale zu rechnen. Der Schutz von Bodendenkmalen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz ist nicht von der nachrichtlichen Eintragung in die Denkmalliste abhängig.

Die übrigen zwei Beipläne „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ sowie „Technische Infrastruktur“ enthalten für das Gebiet des Bebauungsplans „Am Friedhof“ keine Darstellungen.

Zusammenfassend kann der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden.

### **3.4 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept**

In 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und wurde am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Der Bebauungsplan trägt insbesondere dem Ziel Rechnung, das Wohnungsangebot durch den Neubau zu erhöhen.

#### **3.4.2 STEK Gewerbe**

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen der unterschiedlichen Wirtschaftsgruppen zu berücksichtigen, wurden Standorttypen definiert.

Die Teilfläche Gewerbezentrum, nordwestlich des Geltungsbereichs (ca. 1,0 ha), wurde 2009 noch als Potenzial eingeordnet und wird mittlerweile von den dort ansässigen Unternehmen für betriebliche Zwecke genutzt:

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) sind im STEK Gewerbe weder als Potenzialfläche für höherwertiges Gewerbe/ gewerbliche Dienstleistungen mit mittlerem Aktivierungsaufwand für „einfaches Gewerbe/Logistik“ noch als „Prüffläche produzierendes Handwerk“ mit geringem Aktivierungsaufwand festgelegt.

#### **3.4.3 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 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 23 % 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“.

Durch die Schaffung von Siedlungsflächen am Rande der Gemarkung Potsdam ist keine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zwischen dem Potsdamer Stadtzentrum und dem Fahrländer Ortsteil zu erwarten. Allerdings wird durch die Neuschaffung von Wegeverbindungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) das Angebot für den Fuß- und Radverkehr vor allem im Sinne der Schulwegsicherung verbessert. Somit kann die Vernetzung der angrenzenden Wohngebiete eine Reduzierung des innerörtlichen motorisierten Individualverkehrs bewirken.

#### **3.4.4 Einzelhandelskonzept**

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit vielen Jahren die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde am 07.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es löste das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden. Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind. Als zentrale Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert. Gleiches erfolgte für die beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente festgelegt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt.

Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ soll vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche erfolgen und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt möglich sein:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;
- d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsläden zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung
- e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup>)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt – jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen – jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;

- Vermeidung "Leerstandsdomino" auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Es liegt im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums mit Entwicklungsbedarf Fahrland, das ca. einen Kilometer entfernt an der *von Stechow-Straße* liegt.

Das Nahversorgungszentrum soll die Nahversorgung für die weiter wachsende Bevölkerung in Fahrland sicherstellen. Ansässig sind dort ein „Nahkauf“ und ein Bäcker. Der dort ansässige „Nahkauf“ wurde durch ein im Jahr 2018 abgeschlossenes Baugenehmigungsverfahren von einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt mit 600 m<sup>2</sup> zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit 900 m<sup>2</sup> erweitert.

Die Versorgung des Plangebietes wird durch das Nahversorgungszentrum gesichert. Eine ergänzende Ansiedlung ist städtebaulich nicht erforderlich, so dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen „Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen“ im konkreten Bebauungsplan ausgeschlossen werden können.

Dadurch wird auch dem Planungsziel, substanziellen Raum für den Wohnungsbau zu schaffen, Rechnung getragen.

### 3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Im Nordosten des Bebauungsplans Nr. 132 liegt das Bebauungsplangebiet F 01 „Am Königsweg“. Der Bebauungsplan ist am 15.05.2003 in Kraft getreten. Seitdem wurde dieser mehrmals geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits weitgehend wohnbaulich genutzt. Wesentliche bauliche Änderungen sind dort derzeit nicht zu erwarten. Im Osten schließen sich die Bebauungspläne F 03 „Am Upstallgraben“ 1. Änderung (rechtskräftig seit 15.03.2001) und F 02 „Eisbergstücke“ 4. Änderung (rechtskräftig seit 01.12.2005) an. Die ersten Baugenehmigungen für die Wohngrundstücke innerhalb des ebenfalls angrenzenden Bebauungsplangebiets F 03 „Am Upstallgraben“ 1. Änderung entlang der *Döberitzer Straße* und der *Gartenstraße* liegen vor. Die Gewerbeflächen an der *von Stechow Straße* wurden bereits erschlossen. Die Umsetzung des Bebauungsplans F 02 „Eisbergstücke“ ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Ziel der Planungen der Bebauungspläne F 01 „Am Königsweg“ und F 02 „Eisbergstücke“ war die Ortsentwicklung durch städtebauliche Planungen, insbesondere die Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung mit dem Hintergrund der voraussichtlichen Vervielfachung der Bevölkerungszahl in Fahrland. Der Bebauungsplan F 03 „Am Upstallgraben“ verfolgte dann vordergründig das Planungsziel, die Verbindung der neuen Wohnsiedlungen „Am Königsweg“ und „Eisbergstücke“ mit dem alten Ortskern von Fahrland zu schaffen. Weiterhin dient er der Schaffung von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen für die Bewohner der vorgehend genannten Bebauungsplangebiete.

### 3.6 Sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Grünflächensatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 27. März 1995,
- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006,

- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 7. März 2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012\*,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 1. März 1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 05/2017.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.03.2012 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen. Die Lage Fahrlands im ländlich strukturierten Raum führt dazu, dass ein höherer KFZ-Anteil pro 1.000 Einwohner vorzufinden ist. Hieraus abgeleitet, erhöht sich der Bedarf an KFZ-Stellplätzen. Durch die neu geplanten Baufenster werden mit der Planungsrealisierung Stellplätze im nordwestlichen Geltungsbereich, die den bestehenden Wohngebäuden *Döberitzer Straße* 16 A-D, 18 und 20 zugeordnet sind, entfallen. Ersatz für diese wegfallenden Stellplätze werden mit Stellplatzzonen südlich der Planstraße E vorgesehen. Aufgrund der dörflich strukturierten Lage und des damit verbundenen erhöhten Anteils an motorisiertem Individualverkehr sind diese Stellplatzzonen im nordöstlichen Geltungsbereich großzügig dimensioniert, sodass sie ein größeres Platzangebot vorhalten und damit mehr Stellplätze aufnehmen könnten, als gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisen sind.

### **3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

#### **3.7.1 Denkmalschutz**

Folgende Inhalte werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr.132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) übernommen:

##### ***Bodendenkmale***

Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert. Für das Planungsgebiet besteht aber die begründete Vermutung, dass noch unerkannte Bodendenkmale vorhanden sein können.

Das Planungsgebiet wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Die Einschätzung beruht auf der Lagebeziehung zu einem unmittelbar angrenzenden geschützten Bodendenkmal (Bodendenkmal 2074, ur- und frühgeschichtliche Siedlung) und den Bodendenkmalen 2033 (Siedlungen der Steinzeit, des slawischen und frühdeutschen Mittelalters und Gräberfeld der Eisenzeit), 2040 (Siedlungen des slawischen und frühdeutschen Mittelalters, der frühen Neuzeit und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Einzelfund der Bronzezeit) und 2069 (Siedlungen des deutschen Mittelalters und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.) in geringer Entfernung zum Planungsgebiet.

Erfahrungen in Gebieten mit vergleichbarer naturräumlicher Ausstattung, siedlungsgünstiger Lage und ähnlich intensiver ur- und frühgeschichtlicher Besiedlung, wie im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung, zeigen, dass die derzeit ausgewiesenen Bodendenkmale sich durchaus über die bisher aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus erstrecken können und bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit der Entdeckung bisher noch nicht bekannter Bodendenkmale zu rechnen ist.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, insbesondere §11 (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht) und § 7 (Erhaltungspflicht).

In Vorbereitung von größeren Bauvorhaben in Bodendenkmalverdachtsgebieten sind archäologische Vorerkundungen sinnvoll, um Planungssicherheit zum tatsächlich vorhandenen Bestand an Bodendenkmalen zu erlangen. Die bauausführenden Firmen sind über diese Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam berät gern zu den Methoden und Möglichkeiten der archäologischen Vorerkundung.

### **3.7.2 Naturschutz**

#### ***Landschaftsschutzgebiet***

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets (rd. 1,75 ha) ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und ist als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich etwa zwischen Bundesstraße 5 im Norden, der Grenze Brandenburg/Berlin im Osten, Jungfernsee/Sacrow-Paretzer Kanal im Süden und Bundesstraße 273/Bahnstrecke Priort-Elstal im Westen. Es beinhaltet die Döberitzer Heide mit angrenzenden Agrarflächen, den Rieselfeldkomplex Gatow-Karolinenhöhe, den Königswald und Havelgewässer einschließlich Jungfernsee und Fahrländer See. Die Gesamtfläche des Schutzgebietes beträgt rund 9.915 ha. Davon befinden sich ca. 4.409 ha in den nördlichen und nordöstlichen Teilen der Landeshauptstadt Potsdam. (Landeshauptstadt Potsdam: <https://www.potsdam.de/content/landschaftsschutzgebiet-koenigswald-mit-havelseen-und-seeburger-agrarlandschaft>) Es besteht aus einer reich gegliederten Agrarlandschaft, kleinen Flurgehölzen, Mooren und Feuchtgebieten. Weiterhin sind ausgedehnte Waldflächen und eine von der Havel geprägte Seenlandschaft charakteristisch.

Schutzanordnung: 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]).

#### ***Waldflächen (Landeswaldgesetz (LWaldG))***

In Teilen des Plangebietes befinden sich Waldflächen nach LWaldG und sind entsprechend in der Planung zu berücksichtigen. Der Umgriff der als Wald eingestuftten Flächen wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Die in der Planung vorgesehenen Baufenster überdecken teilweise die von den Forstbehörden als Wald eingestuftten Flächen im Sinne des § 2 LWaldG. Der Waldbestand befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Planstraße B wird als Sackgasse mit Wendeanlage Teile des derzeitigen Waldes als Bauland erschließen, im Bereich des WA 4 wird eine nunmehr als Wald eingestufte Auskrugung durch allgemeines Wohngebiet überplant. Hierdurch werden ca. 0,61 ha Wald in Bauland umgewandelt werden. (Aufgrund der nach Auskunft der unteren Forstbehörde zwischenzeitlich geänderten Abgrenzung der Flächen, die gemäß LWaldG als Wald einzustufen sind, hat sich die Inanspruchnahme von Waldflächen durch Bauland nach der 1. Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs vergrößert. Im 1. B-Plan-

Entwurf [Stand 16.09.2017] wurde noch von einer Inanspruchnahme 0,49 ha Waldflächen ausgegangen.)

Die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten wird durch § 8 LWaldG geregelt und bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde (uFB). In Abstimmung mit der uFB, der unteren Naturschutzbehörde (uNB) und der Landeshauptstadt Potsdam wurde vereinbart, die Waldumwandlung im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, konkret mit Beantragung der Genehmigung für die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen..

Mit der Stellungnahme zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 16.09.2017) wurde durch die untere Forstbehörde ein erhöhter Kompensationsfaktor von 1:2 auf der Grundlage der aktuellen Waldfunktionskartierung festgelegt. Somit werden für die umzuwandelnden Waldflächen Maßnahmen der Ersatzaufforstung für 0,61 ha erforderlich, der darüber hinausgehende wird die Kompensationsbedarf soll durch waldverbessernde Maßnahmen erfolgen.

Die übrigen überplanten Waldflächen befinden sich innerhalb des LSG und werden durch die Waldfestsetzung des Bebauungsplans langfristig gesichert.

Der notwendige Ausgleich und Ersatz nach § 8 Abs. 3 LWaldG bedarf einer gesonderten Genehmigung. Mit der nachrichtlichen Übernahme der Waldflächen nach LWaldG wird zugleich darauf hingewiesen, dass die Waldumwandlung nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzung umgewandelt werden darf. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu erstellen.

Für weiterführende Ausführungen zu den Waldflächen wird auf den zugehörigen Umweltbericht in Kapitel C verwiesen.

Die Kompensationsmaßnahmen nicht im Plangebiet ausgleichbarer Eingriffe werden über Waldflächen eines externen Dienstleisters gesichert. Diese externe forstrechtliche Aufwertungsmaßnahme wird mit Verträgen zwischen den Eigentümern der Flächen im Planungsgebiet (eingeschlossen der Landeshauptstadt Potsdam) und dem externen Dienstleister gesichert. Die Verpflichtung zu dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird durch den städtebaulichen Vertrag des Planungsbegünstigten mit der Landeshauptstadt Potsdam gewährleistet.

Die Notwendigkeit weiterer nachrichtlicher Übernahmen besteht nicht.

### **3.7.3 Sonstiges**

Mit Schreiben vom 11.07.2018 wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mitgeteilt, dass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o. g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Bei Bauvorhaben ist aber eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

## B. Planinhalte und Planfestsetzungen

### 1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungskonzept sieht vor, das im Norden Fahrlands zwischen der *Döberitzer* und *Ketziner Straße* gelegene Areal (ca. 7,5 ha) zu entwickeln. Geplant ist, neben der Bestands-sicherung des Friedhofs, eine Entwicklung als Wohnbaufläche.

Das Plangebiet wird aktuell durch Gartennutzung, Brachflächen, und eine ungeordnete Bebauung mit Nebengebäuden geprägt. Es ist daher städtebauliches Ziel hier ordnend einzugreifen und eine Wohnlage zu entwickeln, die sich an die vorhandenen dörflichen Strukturen im unmittelbaren Umfeld anpasst. Trotz der Nähe zum Ortskern und zum Schulstandort „Regenbogenschule“ weist das Planungsgebiet aufgrund großer Brachflächen und fehlender Wegeverbindungen einen stark isolierten Charakter auf. Aus diesem Grund ist die Vernetzung des Bebauungsplangebiets zu den angrenzenden Siedlungsflächen ein übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans.

Das vordergründige Planungsziel besteht darin, die vorhandene Wohnfunktion durch die Entwicklung kleinteiliger Einzel- und Doppelhäuser zu stärken.

Im Rahmen dieser Entwicklung soll gleichzeitig die Erreichbarkeit des Schulstandortes „Regenbogenschule“ für die im Osten angrenzenden Siedlungsgebiete durch einen Fuß- und Radweg sichergestellt werden. Darüber hinaus dient die Aufstellung des Bebauungsplans einer angemessenen Erschließung der Neubauten und Bestandsgebäude, sowie der Sicherung eines Parkplatzes für den Friedhof des Ortsteils Fahrland.

### 2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist Teil des zwischen Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten Gesamtkonzepts zur künftigen Nutzung des Areals zwischen der *Ketziner* und der *Döberitzer Straße*. Der Bestand der angrenzenden Bebauung ist dabei maßgebend. Im Rahmen der geführten Vorabstimmung wurden die Flächen bestimmt, auf denen eine bauliche Entwicklung, insbesondere im Einvernehmen mit den Erfordernissen der Schulwegesicherung möglich ist. Zudem berücksichtigt die Planung umweltrelevante Erfordernisse in den Übergangsbereichen zu den freien Landschaftsräumen.

#### 2.1 Planungsalternativen

Zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1. und 4 Abs. 1 BauGB wurden zwei mögliche Entwicklungsvarianten des Plangebiets in zwei unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten dargestellt. Da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht nur der frühen Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dient, sondern darüber hinaus auch die Gelegenheit bieten soll, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebietes zur Diskussion zu stellen, wurden beide städtebauliche Konzepte den Beteiligungsunterlagen beigelegt. Die Öffentlichkeit wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten damit die Möglichkeit, bezogen auf Ihre jeweiligen Belange und Interessen, Stellungnahmen zu den vorgelegten Alternativen abzugeben.

Gemäß Beiplan zum Flächennutzungsplan sind Teile des nördlichen Geltungsbereichs dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ zugehörig. Die wesentliche Unterscheidung der beiden Varianten bestand daher in der unterschiedlichen Berücksichtigung der Flächen, die sich innerhalb der Grenzen des LSG befinden. Die Planungsvariante 1 ging dabei von einer Ausgliederung bzw. Befreiung aus dem LSG gem. § 4 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung der betroffenen Flächen aus. Wohingegen die zweite Variante von der Grundannahme ausging, dass eine Ausgliederung nicht genehmigungsfähig sei. In den nachfolgenden Abschnitten werden die Varianten der beiden städtebaulichen Konzepte beschrieben.

### **2.1.1 Variante 1 des städtebaulichen Konzepts**

Im Planungsgebiet des Konzepts sind insgesamt 64 Baugrundstücke vorgesehen, auf welchen eine kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern realisiert werden soll. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die Planstraßen A bis F. Westlich gelangt man über die vorhandene Straße *Am Friedhof* in das Gebiet, deren Breite erweitert werden muss, um eine sichere Verkehrssituation, die sich für den Begegnungsfall zweier Pkw eignet, sicherzustellen. An diese schließt sich die Planstraße A an. Insgesamt stellt die Erschließung einen U-förmigen Verlauf dar, wobei die Planstraßen B und C die nördlichen Grundstücke erschließen. Im Osten des Gebietes führt über die Bestandsstraße *Döberitzer Straße* die Planstraße F zu den zukünftigen Wohnbaugrundstücken. Die im Norden verlaufende Planstraße C stellt eine Verlängerung des als Planungsziel festgelegten Schulweg, der gleichzeitig Fuß- und Radweg integrieren soll, dar.

Bei dieser städtebaulichen Konzeptionsvariante wird von einer Ausgliederung der in den Grenzen des LSG gelegenen Landwirtschaftsfläche im Norden, ausgegangen. Ohne die Ausgliederung wäre eine bauliche Entwicklung innerhalb der Flächen, welche im LSG liegen, nicht möglich.

### **2.1.2 Variante 2 des städtebaulichen Konzepts**

Die Variante 2 des städtebaulichen Konzepts ist ebenfalls von einer kleinteiligen Bebauung, bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, geprägt. Das im Nordosten situierte LSG wird jedoch gegenüber der ersten Konzeptvariante von einer Bebauung freigehalten. Somit existieren 19 Baugrundstücke weniger verglichen mit Variante 1. Der Schulweg soll auf Höhe der im Osten des Gebiets gelegenen *Gartenstraße* und somit durch die Flächen des LSG verlaufen. Die Erschließung verläuft wie in Variante 1 beschrieben, mit dem Unterschied, dass die Planstraße B mit einem Wendehammer versehen wird, welcher den im Norden verlaufenden Schulweg tangiert.

### **2.1.3 Vergleich und Entscheidung**

Die beiden Varianten erörtern unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten aus den Darstellungen des FNP. Zur planerischen Fortführung der ersten Variante hätte der FNP im Parallelverfahren geändert werden müssen. Die vorgesehenen Nutzungsverteilungen der zweiten Variante können als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden.

Eine Abwägung der geprüften Planungsalternativen wird im Kapitel F 1. vorgenommen. Die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie umfangreichen behördlichen Abstimmungen führten im Ergebnis zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwicklungsvariante 2.

Dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt daher in den Grundzügen die Variante 2 des städtebaulichen Konzeptentwurfs der frühzeitigen Beteiligung zugrunde. Die Vorzüge und Stärken der beiden Varianten wurden im weiterentwickelten Entwurf zusammengeführt. Im weiteren Planverfahren ergab sich zusätzlicher Überarbeitungsbedarf der Konzeption, so wurden beispielsweise die Straßenquerschnitte und die Grundstückszuschnitte im südlichen Geltungsbereich angepasst. Des Weiteren änderte sich der Verlauf einer Planstraße aufgrund einer Gasstation, welche sich auf einer der Erschließungsstraßen befand. Damit im Zusammenhang verändern sich auch die von dieser Straße nördlich gelegenen Grundstückszuschnitte, sodass die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle kompakter anstatt kleinteilig geplant wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit auch des städtebaulichen Konzepts reduziert sich um einige Grundstücke im Süden des Plangebiets, erhält aber auch zusätzliche Flächen, welche zur Optimierung einer Verkehrssituation benötigt werden (siehe Kapitel A 2.2). Der Fuß- und Radweg verläuft bei dem aktualisierten Konzept nicht mehr durch die Waldfläche des LSG, sondern liegt direkt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Das überarbeitete Konzept sieht nun insgesamt ca. 53 Baugrundstücke vor. Die gewählte städtebauliche Konzeption ist diesen Unterlagen als Anlage 2 beigefügt.

## **2.2 Erschließung**

### **2.2.1 Verkehrliche Erschließung**

#### ***Straßenverkehrsflächen***

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist so angelegt, dass die Erschließung der Grundstücke in Etappen umgesetzt werden kann. Das geplante Wohngebiet soll zum Einen von Westen kommend über die *Ketziner Straße* und die *Straße Am Friedhof* über die Planstraße A erschlossen werden. Eine weitere Plangebietserschließung wird über die Planstraße E und D an die *Döberitzer Straße* erfolgen. Für den westlich gelegenen Eingang zum Neubaugebiet, der Erschließungsstraße A, ist eine Breite von 6,6 m erforderlich. Der östliche Zugang zum Plangebiet, Planstraße E, weist ebenfalls eine Breite von 6,6 m auf. Nördlich und südlich dieser Straße grenzen private Stellplatzzonen. Die Planstraßen B, C, D werden lediglich mit einem Querschnitt von 6,1 m geplant. Diese Querschnitte berücksichtigen jeweils eine beidseitige Bankettbreite von 0,3 m. Die Verringerung der Straßenbreiten im inneren Bereich des Plangebiets verfolgt die Absicht, die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer zu reduzieren. Der geplante Ausbauzustand wird den Anforderungen für den Begegnungsfall PKW/LKW gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gerecht.

Um den Geltungsbereich wirtschaftlich so effizient wie möglich zu erschließen und den zukünftigen Verkehr des allgemeinen Wohngebiets (WA) soweit wie möglich zu entschleunigen, ist ein U-förmiger Straßenverlauf im Geltungsbereich geplant. Der Abzweig „*Fehlowweg*“ ist von der *Straße Am Friedhof* bereits heute in einem nicht ausgebauten Zustand vorhanden. Er wurde für vorliegendes Konzept aufgegriffen und soll auch zukünftig, das Wohngebiet und den Friedhof erschließen.

Der ursprünglich geplante Verlauf der Planstraße E wurde während des Planverfahrens nachträglich geändert. Ausschlaggebend dafür war eine sich dort befindende Gasstation, deren Umverlegung sowohl erhebliche finanzielle Auswirkungen als auch Auswirkungen auf die technische Infrastruktur verursachen würde. Die technische Anlage der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) ist eine Gasdruckregelanlage, in welcher der Gasdruck für

den gesamten Ort Fahrland von ankommenden überregionalen 25 bar auf 0,7 bar für die Ortsversorgung abgesenkt wird. Ein Wegfallen dieser Regelanlage würde den Ausfall der Gasversorgung in Fahrland und Umgebung bedeuten. Aus diesem Grund sieht die Planung nun den Verlauf der Planstraße E nördlich der Gasdruckregelanlage vor. Die Straße ist für Müllfahrzeuge befahrbar, allerdings nicht mit Begegnungsverkehr (Müll/LKW) in den Kurvenbereichen. Da die Sichtbeziehungen gegeben sind, stellt diese Situation jedoch keine Schwierigkeiten dar.

Zur Gewährleistung der Verkehrserschließung im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßen können mit der ausgewiesenen Breite künftig als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Mischverkehrsflächen stehen allen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer sowie auch den Fahrzeugen) auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung. Deshalb müssen diese Flächen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem Bild der Verkehrsfläche unmittelbar den Eindruck gewinnen, sie befinden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die Aufenthaltsfunktion. Auch im Straßenraum ist das Parken von Fahrzeugen möglich, wobei sowohl die einzelnen Grundstückszufahrten als auch die Kurven die geeigneten Stellflächen im Straßenraum jedoch bereits reduzieren werden, so dass ein „Zuparken“ der Straßen nicht zu befürchten ist. Über das Plangebiet verteilt, sind straßenbegleitend einzelne Besucherstellplätze vorgesehen. An diesen Stellen verengt sich die Fahrbahnbreite auf ca. 3,0 m. Die Straßenbreiten sind in diesen Bereichen für den Begegnungsfall PKW/Fahrrad gemäß RAS 06 ausreichend dimensioniert. Weil die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans ist, wird die genaue Einteilung der öffentlichen Straßen durch die nachgeordneten Ausbauplanungen zu definieren sein.

Das städtebauliche Konzept sieht stellenweise Wohnbebauung in zweiter Reihe vor. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ist privatrechtlich zu regeln. Der zugrunde gelegte Entwurf sieht Stichwege mit einer Breite von 4,0 m vor. Diese Mindestbreite sollte bei der privatrechtlichen Umsetzung eingehalten werden.

Das Verkehrsplanungsbüro PST konnte den Nachweis für die notwendigen Schleppkurven der Planstraßen erbringen. Die erforderlichen und nachzuweisenden Schleppkurven für dreiachsige Müll- und Rettungsfahrzeuge wurden in allen Kurvenbereichen nachgewiesen. Die Straßen im Plangebiet sind für den Begegnungsfall LKW/PKW ausreichend dimensioniert, auch die Erschließung durch dreiachsige Müllfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge ist gesichert. Eine verkehrssichere Erschließung des Neubaugebiets wird damit gewährleistet.

Die aktuelle verkehrliche Situation in der Straße *Am Friedhof* ist von einer Engstelle geprägt. Die Straßenbreite reduziert sich im südlichen Teil der Straße, für alle Verkehrsteilnehmer nur schlecht wahrnehmbar, auf eine Breite, die im Begegnungsfall von zwei aneinander vorbeifahrenden PKW zu einer verkehrsgefährdenden Situation führen kann. Die grundbuchlich gesicherte Grundstücksbreite der Straße *Am Friedhof* ist zu schmal um den Begegnungsverkehr der Friedhofsbesucher und Grundstückseigentümer zu bewältigen. Der Bebauungsplan sichert für diesen derzeit unsicheren Begegnungsfall eine verkehrssichere Umgestaltung. Im Zuge dessen ist die Schaffung von Stellplätzen für die Friedhofsbesucher und die spätere Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

Zu dem Zweck der Sicherung der Verkehrsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs wurden die Flurstücke 204 und 205 in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Ein Ausbau mit einer durchgehenden Straßenbreite von 6,1 m für den Teil der Straße *Am Friedhof*, der dem Planungsumgriff zugehörig ist, wird darum vorgesehen. Die Verkaufsverhandlungen mit den Eigentümern der Flurstücke wurden durch den Investor und gleichzeitig Eigentümer des Großteils der Flächen des Bebauungsplans geführt.

Im Zuge dieser geplanten Umgestaltungen soll ebenfalls die Abbiegesituation im Mündungsbereich *Am Friedhof / Ketziner Straße* einer verkehrlichen Verbesserung unterzogen werden. Die beiden Straßen laufen hier in einem sehr spitzen Winkel zum Mündungsbereich zusammen. Für diesen Bereich verfolgt der Bebauungsplan darum das Ziel, die Verkehrsführung so umzugestalten, dass die Verkehrsströme beider Straßen verkehrssicherer zusammengeführt werden können. Dazu wurden unterschiedliche Umgestaltungsvarianten anhand von Schleppkurven untersucht. Die beiden Straßen sollen künftig in einem weniger spitzen Winkel zusammengeführt werden. Es ist vorgesehen, ein Rechtsabbiegen für LKW, die auf der Straße *Am Friedhof* in Richtung *Ketziner Straße* fahren, mit einem Abbiegeverbot für LKW in der nachfolgenden Ausbauplanung auszuschließen.

Die Aufwertung und Qualifizierung der derzeit unbefestigten Wegeverbindung zu einem befestigten Fuß- und Radweg als wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist im nördlichen Geltungsbereich vorgesehen. Die dort geplante Wegeverbindung zur Regenschule wird sowohl die Rad- als auch die Fußgängerverkehr berücksichtigen. Der planzeichnerisch festgesetzte Querschnitt von 3,5 m ermöglicht den Ausbau des Weges unter Berücksichtigung einer Trennung beider Verkehrsarten. Der Raum des Sicherheitsstreifens ist zur Errichtung der notwendigen Beleuchtungsanlagen ausreichend. Die Übertragung der erforderlichen Flächen durch den Eigentümer, welcher gleichzeitig Investor des Bebauungsplans ist, wurde über einen Städtebaulichen Vertrag mit diesem gesichert. Das Plangebiet „Am Friedhof“ wird über eine herzustellende Fußwegeverbindung von der geplanten Wendeanlage am nördlichen Ende der Planstraße B an diesen Fuß- und Radweg angeschlossen.

### **Stellplätze**

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA2, WA 4 und WA 5 notwendigen Stellplätze sind ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Stellplatzflächen herzustellen.

In den Planstraßen B, C und D können vereinzelte Stellplätze angeordnet werden. Sowohl die einzelnen Grundstückszufahrten als auch die Kurven werden die geeigneten Stellflächen im Straßenraum jedoch bereits reduzieren, so dass ein „Zuparken“ der Straßen nicht zu befürchten ist.

Für die Bestandsgebäude *Döberitzer Straße* 16 A-D, 18 und 20 sieht das Konzept eine Neuerrichtung von Stellplätzen entlang der Planstraße E vor. Auf dieser Fläche können bis zu 26 Stellplätze angeordnet werden. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Beseitigung von 19 Garagenstellplätzen kann dadurch ausgeglichen werden. Gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam sind für Geschosswohnungsbau je Wohneinheit 0,5 Stellplätze zu errichten. Dies ergibt für die 36 Bestandswohneinheiten einen Bedarf von insgesamt 18 Stellplätzen. Dieser kann mit der ausgewiesenen Flächen gedeckt werden.

In Abstimmung mit der Friedhofsverwaltung wird im südwestlichen Bereich entlang des Friedhofs eine Stellplatzfläche für Friedhofsbesucher ausgewiesen, die einem ungeordneten

Parken im Straßenraum vorbeugt. Die Dimension der Stellplatzfläche bietet Kapazitäten für bis zu 10 parkende Pkw.

### **2.2.2 Technische Erschließung**

Das Regenentwässerungskonzept (PST, Januar 2016) empfiehlt im Ergebnis, die Straßenflächen mit einem Sickerpflaster auszubauen und das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen hierüber zur Versickerung zu bringen. Hierzu ist es vorgesehen, die Straße mit einem umgekehrten Dachprofil und einem Hochboard zu erstellen. Für ein versickerungsfähiges Pflaster mit Reinigungsvorsatz ist z.B. Betonsteinpflaster wie der Stein „Geoston Protect“ als geprüfter Pflasterbelag mit Bauartzulassung für die Versickerung mit Grundwasserschutz oder ein gleichwertiger Betonstein zu empfehlen. Durch ein spezielles Reinigungsverfahren „Geocleaning“ sind die Steine regenerierbar. Für Starkregenereignisse, die mit einer Wahrscheinlichkeit von fünf Jahren auftreten können, wird sich das Regenwasser zeitweilig auf der Straßenfläche stauen und mit einer zeitlichen Verzögerung in den Untergrund abgegeben. Die Schotter- und Frostschuttschicht der oberen Deckschicht wird als kurzzeitiger Regenwasserspeicher die verzögerte Versickerung ermöglichen.

Zur Messung der Grundwasserpegelstände wurden im Verlauf der Planung mehrere Messstellen eingerichtet. Die Untersuchungen haben ergeben, dass ein Abstand zwischen der Oberkante des Sickerpflasters und dem Grundwasserpegel von 1,0 m eingehalten werden kann.

#### ***Niederschlagsentwässerung***

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat eine Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) erlassen. Gemäß § 3 Abs. 6 Satz 1 der AWS (Fassung vom 01.03.2017, Amtsblatt 3/2017 der LHP) besteht für Niederschlagswasser von Dachflächen, welches durch Versickerung, Verrieselung, Verregnung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer beseitigt werden kann, ohne dass dadurch das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Gewässer, beeinträchtigt wird, kein Anschluss- und Benutzungsrecht der zentralen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser von Dachflächen liegt damit beim Grundstückseigentümer.

Für den Geltungsbereich wurden durch das Ingenieurbüro PST exemplarisch Berechnungen für die erforderlichen Versickerungsanlagen der Haustypologien Doppelhaus und Reihenhauses erstellt.

Die erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen verändern sich jeweils in Relation zur Größe der zu entwässernden Dachflächen. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen bieten für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ausreichend Platz. Im Ergebnis kann, trotz des anstehenden Grundwassers, auch bei Starkregenereignissen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu können sowohl Muldenentwässerungssysteme, einer Kombination aus Mulden- und Rigolenanlagen wie auch Füllkörperrigolensysteme zum Einsatz kommen. Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Böden sind dazu geeignet, das Regenwasser vor Ort zu versickern.

### **Löschwasserversorgung**

Der Antrag zur Baugenehmigung ist aus brandschutztechnischer Sicht mit folgenden Auflagen genehmigungsfähig:

Für das angegebene Plangebiet ist der Löschwasserbedarf gemäß § 37 Abs. 3 i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 405 Abschn. 5 mit 800 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Weiterhin sollte gemäß § 37 Abs. 3 BbgBO künftig die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind. Gemäß § 12 Abs. 1 BbgBO und nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind Verkehrsflächen so zu planen, dass durch den ruhenden Verkehr die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert werden. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Sollen die Aufstellflächen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges aus Gebäuden mit Brüstungshöhen über 8 m im öffentlichen Straßenland angeordnet werden, müssen die Aufstellflächen von der anzuleitenden Außenwand einen Abstand von mindestens 3 m zur Außenwand haben. Der Abstand darf höchstens 9 m betragen. Bei der Festlegung der Baugrenzen sind die Abstände zum öffentlichen Straßenland dementsprechend zu berücksichtigen. Zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen sich keine den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden. Die Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen müssen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Bei Stichstraßen sind Wendestellen für die Fahrzeuge der Feuerwehr vorzusehen.

Das unter *Verkehrliche Erschließung* erwähnte und vorgesehene Rechtsabbiegeverbot für LKW, die auf der Straße *Am Friedhof* in Richtung *Ketziner Straße* fahren, wird für die Fahrzeuge der Feuerwehr nicht gelten.

### **Abwasserbeseitigung/Pumpwerk**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die *Döberitzer Str.* und *Am Friedhof*. Dazu sind Erweiterungen des Kanalnetzes in der *Döberitzer Str.* bis Gartenstraße von ca. 150 m erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist südlich des Friedhofs bzw. östlich der Stellplatzflächen für diesen eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versorgungsfläche – Zweckbestimmung Abwasser) vorgesehen. An dieser Stelle wird ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet, welches für die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes konzipiert ist. Das Pumpwerk wird als zukünftig öffentliche Fläche vom Investor (auf dessen Flächen das Pumpwerk errichtet wird) hergestellt und anschließend der Landeshauptstadt Potsdam übertragen.

### **Trinkwasserversorgung**

Für die Erschließung über die *Döberitzer Str.* ist der Austausch von ca. 230m TW-Leitung erforderlich.

Die für die Versorgung notwendigen Anlagen werden durch den Vorhabenträger hergestellt. Dafür werden separate Verträge mit den zuständigen Versorgern abgeschlossen.

### **Gasversorgung**

Nahe der *Döberitzer Straße* im Osten des Plangebietes befindet sich eine Gasstation der Energie und Wasser Potsdam GmbH. Zur dauerhaften Sicherung dieser Gasversorgungsanlage wird diese ebenfalls als Versorgungsfläche ausgewiesen.

### **Medienerschließung**

Die Medienerschließung soll von der *Döberitzer Straße* aus in das Plangebiet geführt werden. Durch die Neuerschließung des Plangebiets werden zusätzliche bauliche Anlagen entstehen.

## **2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Aufgrund der angrenzenden Bestandssituation und der Nähe zu sensiblen Landschaftsräumen ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die in ein innerörtliches Wegenetz eingebettet ist.

Die 53 Baugrundstücke des städtebaulichen Entwurfs sind für Einzel-, Doppel und Reihenhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen für die Neubebauung zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup>. Die kleineren Grundstücke liegen dabei eher im südlichen, bereits durch Bestandsbebauung geprägten Teil des Plangebietes, während sich die größeren Grundstücke im nördlichen Bereich, im Übergang zur freien Landschaft befinden. Die Anzahl der Baugrundstücke ist im Hinblick auf den tatsächlichen Vermarktungsverlauf variabel. Jeder geplanten Wohneinheit wird ein Garten zugeordnet. Ferner ergeben sich unterschiedliche Vorgartenbereiche, die ebenso wie die seitlichen Grenzabstände gärtnerisch gestaltet werden können.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 können die Grundstückslagen individuell gestaltet werden, da im Bebauungsplan keine Grundstückszuschnitte festgesetzt werden. Eine homogene Struktur des Plangebiets wird durch die Vorgartenzone, welche mit einer Breite von mindestens 3,0 Metern zwischen der straßenseitigen Gebäudefront bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden muss, gewährleistet. Weiterhin sind die Baufelder so situiert, dass eine straßenbegleitende Bebauung erzielt werden soll. Da die Ortslage keine Bebauungstypik Fahrlands erkennen lässt, ermöglichen die Grundstücksgrößen und -zuschnitte differenzierte Gebäudestellungen und Baukörper unterschiedlicher Größe und Abmessungen im Rahmen der Festsetzungen. Die Gestaltung der Gebäude soll darauf abgestimmt werden und in einem für das Ortsbild Fahrlands verträglichen Maße unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Fassadengestaltungen zulassen.

Aufgrund der nordöstlich des Plangebietes bereits vorzufindenden dichten Bebauung der Siedlung „Am Königsweg“, lag der Anspruch der Konzeptentwicklung auch darin, den zeilenartigen Gebäudebestand im Nordosten zu erhalten und die Neubebauung nur auf den übrigen Flächen vorzugeben. Aufgrund der besonderen Lage der Gebäude, ist die 3-geschossige Bestandsbebauung als Übergangszone zu verstehen, die einen Erhalt der Bebauungsdichte rechtfertigt. Dies gilt zum einen für die bereits vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 112/6 und zum anderen auch für die Bestandsgebäude entlang der Planstraßen D und E.

## Funkmast

Der privatrechtliche Mietvertrag für den auf dem Flurstück 102/2 befindlichen Antennenträger ist auf eine Laufzeit von 20 bis 30 Jahren ausgelegt und wird frühestens 2027 auslaufen. Insofern wird die Erschließung für Wartungs- und Unterhaltungszwecke bis zur Ausübung des Baurechts, das dieser Bebauungsplan generiert, durch eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert. Dies ist in die Planzeichnung übernommen worden.

## **2.4 Landschaftsplanerisches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung und eine Vernetzung der angrenzenden Bebauungsplangebiete durch öffentliche Grünzüge und Ergänzungen von Einzelbäumen vor. Die nicht überbaubaren Flächen sollen möglichst unzergliedert belassen werden und einen sanften Übergang zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum schaffen.

Mit der Umsetzung der Planung ist es erforderlich, einen Teil des heute noch vorhandenen Baum- und Strauchbestandes auf den Grundstücken zu entfernen, um eine ausreichende Nutzung und Belichtung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Straßenbegleitend sind Baumneupflanzungen in einem verkehrsverträglichen Maß vorgesehen. Diese dienen der Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft.

Die Grundstücke, die nördlich der Planstraße E liegen, sind als sanfter Übergang in den Landschaftsraum mit einer dichten Bepflanzung als Grünpuffer zum Landschaftsraum zu gestalten. Auf den Flurstücken 102/1 und 102/2, befinden sich Fundamente, die für die zukünftige Nutzung der Flächen zurückgebaut werden müssen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 3544-601 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die Vorschriften der LSG-Verordnung sind zu beachten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde zunächst eine Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 4 der Verordnung über das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUL) gerichtet. Nach intensiven Abstimmungen mit dem Ministerium sowie den Naturschutzbehörden wurde die Planung dahingehend geändert, dass auf eine Schaffung von Baurecht und eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG verzichtet wird. Die Flächen, welche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden, verbleiben somit auch in diesem.

Mit Schreiben vom 17.02.2016 wurde außerdem vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg bestätigt, dass die Regelungen der LSG-Verordnung vom Bebauungsplan unberührt bleiben. Die Planung trägt damit den Schutzzwecken der LSG Verordnung und den naturschutz- und forstrechtlichen Belangen des Plangebietes vollumfänglich Rechnung. Die im LSG gelegenen Teile des räumlichen Geltungsbereichs werden planungsrechtlich künftig als Waldflächen festgesetzt. Ein geringer Flächenanteil von ca. 0,12 ha des LSG wird durch den Bebauungsplan als Fläche (in der Planzeichnung als Fläche „a“ ausgewiesen) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Bereich an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes funktioniert als Ergänzung des Überganges von den Siedlungsbereichen zur offenen Feldflur. Wie bereits im vorherigen Abschnitt erwähnt, räumt der Bebauungsplan innerhalb der Grenze des LSG allerdings keine bauliche Nutzung ein.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans, innerhalb der Grenzen der LSG eine Geh- Radwegeverbindung zur Regenbogenschule herzustellen, bleibt bestehen. Für dieses geplante Einzelvorhaben wurde mit Schreiben vom 10.03.2016 durch die untere Naturschutzbehörde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit und Übereinstimmung mit den Schutzzwecken der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt.

### Ausgleich und Ersatz

Die planerische Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die damit einhergehende Schaffung von Baurechten ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese sind nach den Vorschriften des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans auszugleichen. Gleichzeitig ist für die Inanspruchnahme von Wald auch nach forstrechtlichen Vorschriften Ausgleich zu schaffen. Zur Überwindung artenschutzrechtlicher Verbotsvorschriften sind weiterhin Maßnahmen des besonderen Artenschutzes, vorliegend die fachgerechte Umsiedlung von Zauneidechsen, erforderlich, um die planerisch vorbereiteten Baurechte in Anspruch nehmen zu können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 wird dafür u.a. eine interne Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Maßnahmenfläche „c“ soll als zukünftiges Habitat für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen hergestellt werden (siehe Kap. C 2.5 und Kap. C 4.2). Des Weiteren werden zwei weitere Flächen mit den Bezeichnungen Maßnahmenfläche "a" und "b" im Bebauungsplan festgesetzt, welche ebenfalls als planinterne Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung dienen werden. Außerhalb des Geltungsbereichs werden die Eingriffe, welche auf Grund der Entwicklung der Flächen des Bebauungsplans vorgenommen werden, anhand von Ersatzmaßnahmen in Form einer Erstaufforstung für umzuwandelnde Waldflächen sowie waldverbessernde Maßnahmen kompensiert.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebietsflächen sind derzeit größtenteils durch straßenbegleitende Bebauungen und durch dazwischenliegende Brachflächen geprägt. Daraus abgeleitet wird der planungsrechtliche Rahmen derzeit durch § 34 BauGB und § 35 BauGB bestimmt. Teile der Planung gehören einem bislang unbeplanten Innenbereich an. Ein anderer Teil der Planung gehört entsprechend der planungsrechtlichen Einschätzung der Bestandssituation einem sogenannten Außenbereich im Innenbereich an. Der südliche Bereich des Gebietes ist auf Grund seiner Bestandsgebäude, welche zur dörflichen Struktur des Ortes zugehörig sind, in den Bereich des § 34 BauGB einzuordnen. Vereinzelt zählen zu diesen planungsrechtlichen Gegebenheiten weiterhin die sich im Osten des Geltungsbereichs befindlichen Flächen, auf welchen ebenfalls bereits Bestandsgebäude situiert sind (westlich der *Döberitzer Straße*). Der Großteil des Geltungsbereichs, detaillierter beschrieben, der nördliche und mittige Teil des Plangebietes wird dem planungsrechtlichen Rahmen nach § 35 BauGB zugeordnet.

Um die Baulücken zwischen den das Gebiet umgrenzenden Straßen *Ketziner Straße*, *Am Friedhof* und *Döberitzer Straße* im Sinne einer geordneten Entwicklung zu schließen und das städtebauliche Umfeld zu arrondieren, leitet sich der Festsetzungskatalog im Wesentlichen aus der Bestandsbebauung ab. Ein städtebaulich verträgliches Einfügen zusätzlicher Gebäude im Norden der *Döberitzer Straße* wird damit sichergestellt.

Alle bebaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind Teil eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die Flächen

der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 weisen insgesamt eine Größe von etwa 4,3 ha auf.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Anlagen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Um den beabsichtigten dörflichen Charakter des Gebietes zu unterstreichen und um städtebaulich nicht erwünschte Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen auszuschließen, werden entsprechend § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen, die gemäß Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig wären, für unzulässig erklärt:

*1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (BauNVO)*

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*nicht zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Die übrigen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben davon unberührt.

### **Anlagen für Verwaltung**

Die Baugebiete im Geltungsbereich sollen entsprechend der gesetzlichen Definition vorrangig dem Wohnen dienen. Die allgemeinen Wohngebiete sollen daher nicht für flächenintensive Verwaltungsgebäude bereitgestellt werden. Verwaltungsnutzungen würden Besucherverkehre verursachen, die dem geplanten dörflichen Charakter des Baugebiets nicht entsprechen würde. Für eine Ortsrandlage erscheinen Anlagen der Verwaltung zudem städtebaulich wenig geeignet.

### **Gartenbaubetriebe**

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO für alle Wohngebiete unzulässig, da diese Nutzung große Flächen in Anspruch nimmt und mit der vordergründigen Zielsetzung des Bebauungsplans, die Wohnfunktion in Fahrland zu stärken, nicht in Einklang steht. Die Errichtung eines Gartenbaubetriebs würde im Geltungsbereich außerdem zusätzliche Verkehre verursachen, im Zusammenhang mit einer dörflich strukturierten Wohnkulisse sollen zusätzliche Autoverkehre möglichst gering gehalten werden.

### **Tankstellen**

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise genehmigungsfähigen Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt, da sich diese Nutzung in der vorliegenden städtebaulich hochsensiblen Lage nicht mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplans vereinbaren lässt. Tankstellen stellen aufgrund der unzumutbaren Belastung für die Anwohner (verkehrsanziehende Wirkung) eine unverträgliche Nutzung dar. Sie fügen sich durch ihre bauliche Gestalt und den großen Flächenverbrauch nicht in die sensible Kulturlandschaft der Umgebung ein und könnten durch die geplanten Mischverkehrsfläche nicht entsprechend erschlossen werden.

### **Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

Im Jahr 2018 wurde ein akuter Bedarf an Hortplätzen in Fahrland verzeichnet. Um diesen kurzfristig decken zu können, war vorgesehen, auf dem im Eigentum der Stadt befindlichen Flurstück 179 westlich der Planstraße B im WA 1 ein Gebäude zur temporären Nutzung als Hort zu errichten. Da sich die Erweiterung des Schulcampus der Regenbogenschule in Planung befindet und im Zuge dessen auf dem Schulgelände auch ein Gebäude für einen Hort realisiert werden soll, stellte die Anordnung des Hortgebäudes auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) lediglich eine vorübergehende Nutzung dar, nämlich solange, bis das geplante Hortgebäude der Regenbogenschule in Betrieb genommen werden kann. Nach Umzug des Horts auf den Schulcampus wäre dann zu prüfen gewesen, ob das Gebäude anschließend beispielsweise dem Bedarf an Kindertagesbetreuungseinrichtungen gerecht werden könnte. Die Unterbringung von sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen wie einem Hort oder einem Kindergarten gilt gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten als zulässig. Die temporäre Planung des Horts und die mögliche Umnutzung zu einem Kindergarten würden somit den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Von der Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen temporären Hortgebäudes auf der Fläche des Bebauungsplangebietes wird nach aktuellem Kenntnisstand jedoch kein Gebrauch gemacht, da momentan kein Bedarf der Unterbringung von zusätzlichen Hortplätzen in diesem Gebiet mehr besteht.

### **Nachbarschaftsläden**

Eine Beschränkung der in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgenommen, um ausschließlich eine wohngebietsverträgliche Nahversorgung sicherzustellen:

*1.2 Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA 5) nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um der Versorgung des Gebiets dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden etc.) handelt.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)*

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Da sich in der angrenzenden Siedlung bereits ein großflächiger Einzelhandelbetrieb angesiedelt hat, wird die Ansiedlung weiterer großflächiger Läden in den allgemeinen Wohngebieten „Am Friedhof“ ausgeschlossen.

Die Differenzierung der Nutzungsart, Nachbarschaftsläden, erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Demzufolge ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausschließlich der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ als Ausnahme zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich in die umgebende Bebauung einfügt. Für nähere Ausführung zum Einzelhandelskonzept siehe Kapitel A 3.4.4.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten WA 1 - WA 5 durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Geschosse als Höchstmaß geregelt. Der Anteil der versiegelten Flächen ist im Bestand derzeit relativ gering. Da die Rodung von Gehölzflächen und Fällung von Bäumen sowie die Zunahme der Versiegelung einen starken Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene bedeuten, soll die Grundflächenzahl niedrig gehalten werden.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Auf allen Teilflächen der Baugebiete ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von insgesamt maximal ca. 1,3 ha zulässig. Bezogen auf die Gesamtfläche der innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellten Baugebiete (WA 1 - 5) von 4,3 ha entspricht dieses einer Grundflächenzahl von 0,3. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 wird damit unterschritten. Die Festsetzung einer höheren GRZ würde dem Entwicklungsziel eines sanften Übergangs der Baustruktur in den Landschaftsraum widersprechen. Zudem orientiert sich die zulässige GRZ an der zulässigen Bebauungsstruktur (GRZ 0,25) des im Osten befindlichen Bebauungsplans F 03 „Am Upstallgraben“ 4. Änderung, um sich an die umgebenden Strukturen anzupassen und einen weitestgehend homogenen Charakter des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erzeugen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Grundstücken Döberitzer Straße 18 und 20 (Flurstücke 178 und 180) derzeit im Bestand überschritten; es gilt hier jedoch der Bestandschutz für die vorhandenen baulichen Anlagen. Im Bestand beanspruchen die Hauptgebäude eine GRZ von etwa 0,33, bezogen auf die derzeitige Grundstücksgröße von 1064 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen mit der Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 jedoch eine Vergrößerung des Grundstücks. Erste Gespräche zwischen dem Grundstückseigentümer und der Landeshauptstadt Potsdam als Eigentümerin der umliegenden Flächen fanden hierzu bereits statt. Sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplans als auch die im städtebaulichen Konzept dargestellten Möglichkeiten einer künftigen Parzellierung und Bebauung stehen dem nicht entgegen. Unter der Annahme, das Grundstück wird vollständig auf die Ausdehnung des WA 3 erweitert, würde sich die GRZ damit auf 0,23 reduzieren. Aber auch eine geringere Grundstückserweiterung um etwa 100 m<sup>2</sup> würde bereits zur Einhaltung der festzusetzenden GRZ von 0,3 führen.

#### **3.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

In den Baugebieten WA 1 - WA 5 werden durch die Planzeichnung unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt, um das Neubaugebiet städtebaulich verträglich in die bestehende Bebauung der Umgebung einzufügen. So werden einerseits die zulässigen Baurechte für die Bestandsbebauung planungsrechtlich abgebildet. Andererseits wird die zulässige Geschossigkeit für die neu geplanten Baufelder in Übereinstimmung mit der vorgesehenen

Bauweise (Einzel- und Doppelhausbebauung, abweichende Bauweise oder Hausgruppen) unterschieden.

Im WA 1 wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 5 sind drei Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) sind alle oberirdischen Geschosse Vollgeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante hinausragen. Zu den Vollgeschossen zählen auch alle Dachräume, in denen Aufenthaltsräume möglich sind. Zulässige Tiefgaragen sind gemäß der landesrechtlichen Regelung nicht als Vollgeschosse zu beurteilen. Diese werden daher nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Erscheinungsbild der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude.

### 3.2.3 Grundstücksgrößen

Um ein angemessenes Verhältnis zwischen Freifläche und bebauter Fläche zu erreichen, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. So wird gewährleistet, dass die gewünschte aufgelockerte Struktur mitsamt den Nebenanlagen und den Baumpflanzungen auf den Grundstücken wie auf den angrenzenden Bestandsgrundstücken umgesetzt wird.

*2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) darf die Größe der Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

Die städtebauliche Dichte der umgebenden Bebauung weist eine durchschnittliche Grundstücksgröße auf, die sowohl ortstypisch als auch den gesamten Stadtteil prägend ist. Diese für Fahrland typische städtebauliche Dichte soll sich auch in dem Neubaugebiet widerspiegeln. Aus diesem Grund werden Mindestgrößen für die herzustellenden Grundstücke definiert. Dabei dürfen die Grundstücke der frei stehenden Einzelhäuser eine Größe von 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und die Grundstücke für Doppelhaushälften dürfen keine geringere Größe als 350 m<sup>2</sup> aufweisen. Die festgesetzten Mindestgrößen werden in der Umsetzung zu charakteristischen Freiräumen zwischen den baulichen Anlagen führen. In Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,3 wird die Ortsbildprägende Bauweise planungsrechtlich für das Neubaugebiet gesichert. Auf diese Weise fügt sich das Neubaugebiet *Am Friedhof* in den Siedlungsbestand von Fahrland ein.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Gebäude der Hauptnutzung müssen innerhalb dieser Grenzen errichtet werden.

Auf eine baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen für jedes einzelne Gebäude wird zugunsten der Flexibilität verzichtet. So soll z.B. ermöglicht werden, die Lage der geplanten Gebäude mit der künftigen Lage möglicher Tiefgaragen und deren Zufahrten zu koordinieren.

Um eine einheitliche unbebaute Vorgartenzone zu erzeugen, wird zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grund-

stücksgrenze durchgehend ein Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Durch die definierten Baugrenzen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt.

### 3.4 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Diese Form der offenen Bauweise, für die der seitliche Grenzabstand charakteristisch ist, leitet sich unmittelbar aus der umgebenden Bebauung ab.

*3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

Die offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern gewährleistet eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur, die dem Charakter des Gebietes und seiner näheren Umgebung entspricht.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung leitet sich direkt aus der Bestandsbebauung im nördlichen Geltungsbereich ab. Die Gebäudezeile (*Döberitzer Straße* 16 A-D) weist eine Länge von über 50 m auf. Darüber hinaus wird die abweichende Bauweise in diesem Bereich einen Übergang zur höheren baulichen Dichte und zur festgesetzten abweichenden Bauweise in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Am Königsweg“ und „Am Upstallgraben“ ermöglichen. Die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

*3.2 Als abweichende Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

In der Umgebung des Plangebietes sind auch andere Gebäudeformen als Einzelhäuser (Zeilenbebauung im Osten) zu finden. Der stadtgestalterische Maßstab wird sich jedoch nicht bzw. nur geringfügig an dieser Bauweise orientieren, weil das zugrunde gelegte Baukonzept und der abgestimmte städtebauliche Entwurf überwiegend freistehende Einzel- und Doppelhäuser vorsehen. Die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 greifen jedoch die Charakteristik der Zeilenbebauung auf, indem sie die Gebäudeform auf Hausgruppen (Reihenhäuser) beschränken. Dies soll dem Erreichen des übergeordneten Ziels des Bebauungsplans dienen, eine Vernetzung des Bebauungsplangebietes zu den angrenzenden Siedlungsflächen zu schaffen. Die im Nordosten gelegene Siedlungsfläche des Bebauungsplans F 01 „Am Königsweg“, welche bis zu fünfgeschossige Wohnbauten aufweist und durch diese geprägt wird, ist dafür maßgebend.

*3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind in offener Bauweise nur Hausgruppen bis zu 50 m Gebäudelänge zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

### 3.5 Erschließung

#### 3.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straße „Am Friedhof“ sowie die Planstraßen A bis E werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt. Die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sondern wird erst im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt.

*4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die Geltungsbereichsgrenze liegt teilweise auf den Straßenbegrenzungslinien, sodass eine Definition dieser Abschnitte erforderlich ist.

*4.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A – B – C, D – E und F – G – H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

#### 3.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um den Schulweg von der Regenbogenschule an die *Döberitzer Straße* zu sichern, wird im Nordwesten des Geltungsbereichs (parallel zur Geltungsbereichsgrenze) eine 3,5 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Der Anschluss der Planstraße C an den Schulweg wird zugleich mit einer 3,5m breiten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

#### 3.5.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Für die Vorgartenzonen der Grundstücksflächen wird die Festsetzung getroffen, dass die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig ist.

*3.4 In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise ist die Nutzung der Zufahrt zum Stellplatz bzw. zur Garage im Vorgartenbereich als offener Stellplatz zulässig.*

*Anmerkung: Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung und der Festsetzung 3.6 ist die Fläche zwischen vorderer Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie.*

*3.5 Abweichend davon werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 Stellplatzzonen, welche nur auf offene Stellplätze beschränkt sind, festgesetzt.*

*3.6 Ausnahmsweise können in den Vorgartenzonen Standorte für Mülltonnen zugelassen werden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet und verhindert eine Zergliederung der baulichen Anlagen. In der Umsetzung wird so ein städtebaulich ansprechendes und im Erscheinungsbild ästhetisch strukturiertes Wohnbaugebiet erzeugt. Durch die festgesetzte Beschränkung wird erreicht, dass die Begrünung in den Vorgartenzo-

nen der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen möglichst wenig unterbrochen wird sowie Carports und freistehende Garagen in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger störend in Erscheinung treten.

Da in den Baugebieten die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen flexibel errichtet werden können, wird mit der Anmerkung zur textlichen Festsetzung Nr. 3.4 klar gestellt, dass lediglich die definierte Vorgartenzone von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten sind. Die Vorgartenzone (zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 damit 3 m tief. Sofern die Hauptgebäude mit einem größeren Abstand zur Straße errichtet werden, ist dennoch lediglich dieser 3m-Bereich von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten.

Sofern die Eigentümer einen über den gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplatznachweis hinausgehenden Bedarf an Stellplätzen haben, wird mit der Ausnahmeregelung geregelt, dass hierfür die Zufahrtbereiche zu den (regulären) Stellplatzflächen bzw. Garagen auch innerhalb der Vorgartenzone mitgenutzt werden können. Zusätzliche offene Stellplätze im Vorgartenbereich sollen aus den o.g. Gründen sowie aus Bodenschutzgründen hingegen unzulässig sein.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Stellplatzzonen zulässig. Hiermit werden einerseits die bestehenden Stellplätze planungsrechtlich gesichert, andererseits wird durch die beidseitig der Planstraße E festgesetzte Stellplatzzone eine städtebauliche geordnete Eingangssituation zum Baugebiet geschaffen.

### **3.5.4 Befestigung von Straßen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen**

Im Plangebiet sind die Befestigungen der Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, um die Grundwasserneubildung für den Bereich des Neubaugebiets trotz des zunehmenden Versiegelungsgrads möglichst hoch zu halten und nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu ermöglichen.

*4.3 Die Befestigung von Straßen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Entgegen dem 1. und 2. Entwurf des Bebauungsplans wird die Festsetzung zur Befestigung von Straßen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nicht nur auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 beschränkt sondern soll für das gesamte Plangebiet gelten. Damit sind auch die öffentlichen Verkehrsflächen, Parkplatzflächen sowie Fuß- und Radwege von dieser Regelung erfasst.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Um den dörflichen Charakter des Gebietes zu bewahren sind straßenbegleitende Baumpflanzungen versetzt, entlang der öffentlich gewidmeten Straßen vorgesehen. Eigens dafür wurde eine Pflanzliste mit ortstypischen kleinkronigen Laubbäumen, die für den Standort geeignet sind entworfen. Die Pflanzliste wurde nach der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf Anregungen der zuständigen Fachbehörde (Grünflächenamt) hin an den aktuellen Kenntnis- und Erfahrungsstand zur Eignung der Bäume als Straßenbäume angepasst.

*5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen sind insgesamt mindestens 20 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind offen mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Baum herzustellen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II wird empfohlen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)*

Um einen grünordnerisch gestalteten Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu sichern und eine Eingrünung des Ortsrands zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden Strauch- und Baumpflanzungen im nördlichen Geltungsbereich in der mit „a“ gekennzeichneten Fläche festgesetzt.

*5.2 Auf der mit "a" bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Je 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II und IV wird empfohlen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Die Festsetzung verfolgt die Zielsetzung, ein grünordnerisch strukturiertes Wohngebiet zu gewährleisten. Für die innere Durchgrünung des Wohngebietes werden prägende Strauchpflanzen und Hecken vorgesehen. Die Verwendung der in der Pflanzliste vorgegebenen Arten wird daher empfohlen.

*5.3 Innerhalb der mit „b“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Die Verwendung der Arten der Pflanzliste Nr. IV wird empfohlen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).*

Im nördlichen Geltungsbereich, entlang der Planstraße E, werden beidseitig der Planstraße innerhalb der mit „b“ bezeichneten Bereiche, flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt. Von Osten in das Gebiet einfahrend wird damit eine städtebaulich und grünordnerisch ansprechende Eingangssituation für das Neubaugebiet erzeugt.

*5.4 In den Baugebieten WA 1 und 3 sind auf den Grundstücksflächen je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/ 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. I, II und III wird empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Baumpflanzungen innerhalb der Gärten sind ein wesentlicher strukturgebender Bestandteil der Durchgrünung des Plangebietes. Die allgemeinen Wohngebiete mit der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern, bieten sich für diese Maßgabe an. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5, auf denen auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen Hausgruppen bzw. Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind, ist diese Festsetzung nicht zielführend. In der Regel ergeben sich sehr kleinteilige Gärten bzw. Gemeinschaftsanlagen, darüber hinaus bildet die rückwärtige Grenze der WA 4 und WA 5 die Waldfläche, die Abstände zwischen der Baugrenze und der Waldfläche betragen tlw. gerade einmal 6 m.

Für die innere Durchgrünung werden prägende Strauchpflanzen und Hecken empfohlen. Die Pflanzlisten wurden zielgerichtet auf den Standort abgestimmt entwickelt. Der Anteil von 10 % wird eine aufgelockerte Durchgrünung des Gebiets sichern.

*5.5 Die Baugrundstücksflächen sind zu mindestens 10 % mit Strauchgruppen oder Strauchhecken zu bepflanzen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu bepflanzenden Fläche ist die Fläche zum Anpflanzen, die auf dem Baugrundstück liegt, anzurechnen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste IV wird empfohlen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*

Der Saumbereich des bestehenden Waldes im nördlichen Geltungsbereich wird im Maßnahmenbereich „c“ forstwirtschaftlich aufgelichtet, indem mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzstrukturen freigehalten werden und die Kronendeckung 60 % der Fläche nicht überschreitet. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans und somit der Auflichtung im Zuge der erläuterten Maßnahme sind die Regelungen zum Kahlschlag gemäß § 10 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) zu beachten. Dieser Bereich wird damit als zukünftiges Habitat der im Geltungsbereich vorkommenden Zauneidechsenvorkommen hergestellt. Zugleich wird ein grünordnerisch gestalteter Übergang von der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet sichergestellt.

*5.6 Auf der mit "c" bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Der vorhandene Waldbestand ist so aufzulichten, dass die Kronendeckung 60 % der Fläche nicht überschreitet.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*

Während im 1. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 16.09.2017) noch eine weitere Maßnahmenfläche „d“ festgesetzt war zur Entwicklung des Waldrandes als Waldverbesserungsmaßnahme festgesetzt war, ist diese Maßnahmenfläche in der aktuellen Planung nicht mehr enthalten. Grund dafür ist die zwischenzeitliche Entwicklung des Waldes, dessen Umgrenzung sich im Vergleich zur früheren Waldabgrenzung erweitert hat. Der entstandene Aufwuchs bietet somit nicht mehr die Möglichkeit, die Flächen im Nordosten mittels einer Waldrandgestaltung aufzuwerten.

Grund für die Festsetzung der Friedhofsfläche einschließlich seiner Erweiterungsfläche im Norden ist die Bestandssicherung der gesamten Friedhofsfläche des Fahrländer Friedhofs. Neben der Friedhofsfläche erfüllt auch die als Wald festgesetzte Fläche eine gewisse Pufferfunktion zu angrenzenden Wohnnutzungen und soll deshalb ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Für weitere Ausführungen zu den grünordnerischen Festsetzungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.7.1 Dachformen**

Aus baugestalterischen Gründen erfolgt die Festsetzung von Dachformen für die allgemeinen Wohngebiete mit einer Dachneigung von 15° bis zu 45°. Da die umliegende Bebauung unterschiedliche Dachformen (vorwiegend Sattel- und Walmdächer) aufweist, sind auch im gegenständlichen Baugebiet keine speziellen Dachformen vorgegeben.

*6.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind die Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis max. 45° auszubilden. Für die Dachdeckung sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in matten Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.*

*Grelle Farben sowie stark glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

In der Ortslage finden sich vorwiegend die oben genannten Arten und Farben der Dacheindeckungen, sodass auch bei dem geplanten Baugebiet auf diese Farb- und Materialwahl zurückgegriffen wird. Dies trägt zur Wahrung eines homogenen, ortstypischen Erscheinungsbilds bei.

Verkehrsfährdende Blendwirkungen, wie sie von stark glänzenden Dachdeckungen ausgehen, werden durch den Ausschluss dieser Dachdeckungsmaterialien ausgeschlossen.

Um die untergeordnete Funktion von Garagen und Nebenanlagen im Ortsbild zu verdeutlichen, werden für Garagen und Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte zugelassen.

*6.11 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung von 7° bis 22° zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

### **3.7.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie/ Gauben**

In der Ortslage von Fahrland sollen aus städtebaulich-ästhetischen Gründen Solaranlagen umgesetzt werden, welche bei ihrer Befestigungskonstruktion einen Abstand von 20 cm zur Dachfläche nicht überschreiten. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung formuliert:

*6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Gebäuden, Garagen und Carports liegend oder aufgeständert mit einer Befestigungskonstruktion von nicht mehr als 20 cm Abstand zur Dachfläche und im Winkel der Dachneigung zulässig. Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Um die Dachlandschaft für den gesamten Ortsteil Fahrland einheitlich zu gestalten, wurde aus dem Bestand abgeleitet, festgesetzt, dass maximal die Hälfte der Trauflänge mit Dachauf- bzw. -einbauten bebaut werden darf. Damit kann sichergestellt werden, dass die Gauben in Relation zur gesamten Dachlänge deutlich untergeordnet bleiben und nicht zu stark in Erscheinung treten.

*6.3 Die Gesamtlänge von Dachauf- bzw. -einbauten (Dachgauben, Dacherkern, Dachflächenfenster) jeder Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.*

*Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Während im 1. und 2. Entwurf des Bebauungsplans auch Photovoltaik- oder Solarkollektoren mit der vorgenannten Festsetzung auf die Hälfte der Trauflänge beschränkt waren, wird nunmehr diese Beschränkung zugunsten der Klimaschutzbelange und den Anforderungen

an energieeffizientes Bauen verzichtet. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist im Geltungsbereich auch bei vollflächigen Photovoltaik- oder Solaranlagen, die sich über die gesamte Dachlänge ausdehnen, nicht zu befürchten.

### 3.7.3 Traufhöhen

Damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung den benachbarten Siedlungsgebieten anpasst, wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, die eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Zweigeschossigkeit zulassen, eine maximale Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist aus dem Mittelwert der angrenzenden Straßenräume zu ermitteln.

*6.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7,0 m nicht überschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 5 BauNVO).*

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 5 ist eine maximale Dreigeschossigkeit zulässig. Die Traufhöhe wird, ebenfalls aus der Geschossigkeit abgeleitet, für diese Baugebiete auf 10,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist, gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstücks, die Höhe der fertigen Fahrbahnoberkante der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

*6.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 5 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Traufhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 5 BauNVO).*

Die festgesetzten relativen Traufhöhen benötigen jeweils einen unteren Referenzpunkt, der zur Ermittlung der Traufhöhe festgesetzt wird. Auf Grund der bereits fortgeschrittenen Planung der Erschließungsstraßen wurden die geplanten Gradientenhöhen als Festsetzung in die Planzeichnung übernommen. Die auf Höhe der Grundstücksmitte gemessene Gradientenhöhe ist der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe.

*6.6 Der untere Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhen ist die Gradientenhöhe, gemessen auf Höhe der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.*

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 5 BauNVO).*

### 3.7.4 Fassaden - Materialien und Farben

Das Erscheinungsbild der bestehenden Siedlungsstrukturen weist eine farbliche Gestaltung auf, die auch für das Wohngebiet *Am Friedhof* fortgesetzt werden soll. Um ein Mindestmaß an gestalterischen Gemeinsamkeiten der Gebäude sicherzustellen sind daher folgende Farben und Materialien zulässig:

*6.7 Die Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sind als verputzte Wandflächen in hellen gedeckten Erdfarbtönen zulässig. Die Fassaden sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:*

*NCS: Farben aus den Farbbereichen von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y70R)*

- *Mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 40 %*
- *abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von 2 %*
- *reines Grau (N) mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 %*

*Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO mit einer Größe von bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.*

*6.8 Abweichend von Festsetzung 6.7 sind auch Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein sowie naturbelassene Holzverkleidungen zulässig. Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden. Holzverkleidungen sind entweder naturbelassen oder in den Farben analog der Putzfarben zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Um ein Mindestmaß an gestalterischen Gemeinsamkeiten der Gebäude sicherzustellen sind folgende ortsuntypische Materialien und Bauweisen unzulässig:

*6.9 Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoffplatten und Metallelementen sind unzulässig.*

*6.10 Ebenfalls unzulässig sind Naturstammhäuser in Blockbauweise.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Um die untergeordnete Bedeutung der Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptgebäuden zu bewahren, ist eine schlichte Gestaltung der Garagenanlagen erforderlich, die sich in die Hauptgebäudestruktur integriert.

### **3.7.5 Abgrabungen**

Festsetzungen baugestalterischer Art werden im vorliegenden Bebauungsplan auf eine Regelung zur Unzulässigkeit von Abgrabungen an Gebäuden beschränkt.

*6.12 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind Abgrabungen unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Durch die Regelung soll verhindert werden, dass unerwünschte Geländemodellierungen vorgenommen werden, die beispielsweise die Herstellung eines Kellergeschosses als vollwertigen Wohnraum ermöglichen. Eine gestalterische Modellierung des Garten- und Freiflächenbereichs wird damit nicht ausgeschlossen.

### **3.8 Planzeichnerische Festsetzungen**

Neben den zuvor erläuterten textlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan die nachfolgend erläuterten planzeichnerische Festsetzungen getroffen.

#### **3.8.1 Öffentliche Grünfläche: Friedhof**

Der vorhandene Friedhof im westlichen Geltungsbereich wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Friedhof“ festge-

setzt. Die Festsetzung dient der Sicherung des Bestandes. Darüber hinaus wird nördlich der bestehenden Fläche eine Erweiterungsfläche festgesetzt. Nach Auskunft des zuständigen Bereichs wird die vorhandene Beisetzungsfläche inklusive Erweiterungsfläche für die kommenden Jahrzehnte im Ortsteil Fahrland anhand der derzeitigen Beisetzungsflächen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung als ausreichend eingeschätzt.

### **3.8.2 Verkehrsfläche – Ruhender Verkehr (öffentlich)**

Südlich der Friedhofsfläche wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr (öffentlich)“ als Parkfläche ausgewiesen, welche zukünftig den ruhenden Verkehr der Friedhofsbesucher ordnen soll (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

### **3.8.3 Flächen für Versorgungsanlagen**

Östlich der v. g. Parkfläche wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). An dieser Stelle wird zukünftig ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet, welches die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes übernehmen wird.

Im östlichen Geltungsbereich befindet sich eine Gasdruckregelanlage, deren Fläche im Bebauungsplan ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt wird.

### **3.8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Eine weitere planzeichnerische Festsetzung stellt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im nördlichen Bereich dar, welches westlich vom Wendehammer zu dem dort unter Bestandschutz stehenden Funkmast führt (Plangrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Es sichert die Zugänglichkeit dessen für mögliche notwendige Wartungen oder Unterhaltungen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Eigentümer des Antennenträgers und der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

### **3.8.5 Fläche für Wald**

Der im Nordosten befindliche Wald wird teilweise als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Die Abgrenzung umfasst die Teile des Waldes, die nicht für die bauliche Entwicklung (Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen) in Anspruch genommen werden sollen.

## **3.9 Nachrichtliche Übernahmen**

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um 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.

### **3.9.1 Denkmalschutz**

#### *Bodendenkmale*

Das Planungsgebiet wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Die Einschätzung beruht auf der Lagebeziehung zu einem unmittelbar angrenzenden geschützten Boden-

denkmal. Folgende Bodendenkmale befinden sich in geringer Entfernung zum Planungsgebiet berührt:

- Bodendenkmal 2074 (ur- und frühgeschichtliche Siedlung)
- Bodendenkmal 2033 (Siedlungen der Steinzeit, des slawischen und frühdeutschen Mittelalters und Gräberfeld der Eisenzeit)
- Bodendenkmal 2040 (Siedlungen des slawischen und frühdeutschen Mittelalters, der frühen Neuzeit und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Einzelfund der Bronzezeit) und
- Bodendenkmal 2069 (Siedlungen des deutschen Mittelalters und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, insbesondere §11 (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht) und § 7 (Erhaltungspflicht).

#### *Ergänzender Hinweis:*

Erfahrungen in Gebieten mit vergleichbarer naturräumlicher Ausstattung, siedlungsgünstiger Lage und ähnlich intensiver ur- und frühgeschichtlicher Besiedlung, wie im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung, zeigen, dass die derzeit ausgewiesenen Bodendenkmale sich durchaus über die bisher aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus erstrecken können und bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit der Entdeckung bisher noch nicht bekannter Bodendenkmale zu rechnen ist.

In Vorbereitung von größeren Bauvorhaben in Bodendenkmalverdachtsgebieten sind archäologische Vorerkundungen sinnvoll, um Planungssicherheit zum tatsächlich vorhandenen Bestand an Bodendenkmalen zu erlangen. Die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam berät gern zu den Methoden und Möglichkeiten der archäologischen Vorerkundung.

#### **Hinweis:**

Die nachrichtliche Übernahme von Informationen zum Schutzgut Bodendenkmale kann immer nur den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Stellungnahme abbilden. In Vorbereitung von Bauvorhaben sollte eine aktuelle Auskunft zum Bodendenkmalschutz eingeholt werden.

### **3.9.2 Naturschutz**

#### ***Landschaftsschutzgebiet***

*Die Flurstücken 102/1 und 102/2, Flur 2, Gemarkung Fahrland sind teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (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])).*

#### ***Wald nach LWaldG***

Bei Flächen im Nordwesten des Plangebiets handelt es sich nach Feststellung der Forstverwaltung um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Die entsprechende Fläche wird daher sowohl in die Planzeichnung als auch textlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

*Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.*

### **3.10 Hinweise (ohne Normcharakter)**

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden der Vorhabenträger und die Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

#### **3.10.1 Artenschutzhinweis**

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

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls 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).*

#### **3.10.2 Grundwasser**

Im Geltungsbereich besteht durch die räumliche Nähe zur Havel die Möglichkeit von anstehendem Grundwasser bei Starkregenereignissen. Den Grundstückseigentümern wird für die Bauvorhaben empfohlen, entsprechende Vorkehrungen gegen Vernässung zu treffen:

*Das Gebiet kann von den Wasserständen der Havel beeinflusst werden, so dass bei Hochwasser der Havel aber auch bei niedrigen Wasserständen der Havel mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.*

#### **3.10.3 Einsichtnahme in das Farbspektrum**

Das der Planung zugrunde liegende Farbspektrum kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

#### 4. 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“<sup>1</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), 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 Standortes (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 begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

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 in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2016 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;

---

<sup>1</sup> „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

- 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).

Im vorliegenden Planverfahren soll über die o.g. 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. Folgende Maßnahmen werden auf Grundlage des jetzigen Planungsstandes Berücksichtigung finden:

- Festsetzung zu zulässigen Dachformen, sodass hier die Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig ist.

Auf diese Weise werden energieeffiziente Gebäudelösungen unterstützt.

Weiter enthält der vorliegende Bebauungsplan folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNV) – Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil
- Festsetzungen zu Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNV) – Ziel: Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude

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 für Bindungen von Bepflanzungen für einzelne Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ziel: Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas; Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung des Kleinklimas
- Festsetzungen von Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB): Ziel: Erhalt von bestehenden Waldflächen zur Verbesserung der Kleinklimas

**5. Flächenbilanz**

	Flächenangaben
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>ca. 43.070 m<sup>2</sup></b>
WA 1	ca. 34.325 m <sup>2</sup>
WA 2	ca. 3.240 m <sup>2</sup>
WA 3	ca. 1.465 m <sup>2</sup>
WA 4	ca. 2.430 m <sup>2</sup>
WA 5	ca. 1.610 m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>ca. 6.240 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.710 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Geh- und Radweg	1.330 m <sup>2</sup>
Parkflächen (am Friedhof)	200 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 25.114 m<sup>2</sup></b>
Friedhof	10.006 m <sup>2</sup>
Friedhofserweiterung	836 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Wald</b>	<b>14.272 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges</b>	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>
Versorgungsfläche Pumpwerk	111 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Gasregeldruckanlage	166 m <sup>2</sup>
<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132</b>	<b>ca. 74.700 m<sup>2</sup></b>

## C. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, außer für Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen“. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht dabei der hier vorliegende Umweltbericht.

Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes, der eigenständiger Teil dieser Planbegründung ist, werden in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Fahrland, in einer Entfernung von rd. 9 km zum Stadtzentrum Potsdam. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 7,47 ha, südlich und östlich grenzen Siedlungsbereiche an, westlich das Gelände der Regenbogenschule Fahrland und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen befinden sich zu Teilen im Eigentum eines Privaten und der Landeshauptstadt Potsdam. Das Konzept sieht vor, das Plangebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die betreffenden Flächen liegen teils brach bzw. sind durch eine Mischung aus Gärten tw. mit Kleintierhaltung, Nebengebäuden und Schuppen geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst 24 Flurstücke (102/1, 102/2, 103, 110 [teilw.], 111, 112/2, 112/5, 112/6, 113/1, 113/2, 113/5, 113/6, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, , 204, 205 und 244) in der Flur 2 der Gemarkung Fahrland.

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die behutsame Ergänzung der Bebauung im Bereich des Friedhofs Fahrland. Grundlage bildet die innerstädtische Mangelsituation an Wohnraum durch die stetig wachsende Einwohnerzahl der Landeshauptstadt. Das innerstädtische Verdichtungspotenzial ist durch den Naturraum und die bestehenden Stadtstrukturen begrenzt. Somit wurden auch in den vergangenen Jahren bereits Wohnbauflächen in bestehenden Ortsteilen wie Fahrland entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) bildet bei der Entwicklung des Potsdamer OT Fahrland einen wichtigen Lückenschluss im Zusammenhang mit den bestehenden Bebauungsgebieten F 01 „Am Königsweg“, F 02 „Eisbergstücke“ und F 03 „Am Königgraben“.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliches neues Baugebiet mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung ist Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Plangebiet weist trotz der Nähe zum Ortskern und des Schulstandortes aufgrund der bestehenden großen Brachflächen, gegebenen Nutzungsstrukturen und fehlenden Wegeverbindungen einen isolierten und ungeordneten Charakter auf.

Die Entwicklung des Plangebietes dient dem städtebaulichen Ziel, hier ordnend einzugreifen und durch die städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Brachen die bestehenden Siedlungsstrukturen behutsam zu ergänzen.

Die Erschließung für die bestehende Wohnbebauung ist dabei zu sichern und die Erreichbarkeit des Schulstandortes „Regenbogenschule“ für die im Osten angrenzenden Siedlungsgebiete soll durch einen Fuß- und Radweg sichergestellt werden. Darüber hinaus ist die angemessene Erschließung sowie die Sicherung eines Parkplatzes für den Friedhof planungsrechtliches Ziel des Bebauungsplanes.

## **1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne**

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt die Methodik der hier vorliegenden Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichtes. Das BauGB stellt die Aufgabe, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) legt fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 % der Landesflächen auszuweisen. Der besondere Artenschutz ist im § 44 BNatSchG verankert.

In § 13 des BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes vor Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen (sogenannte Eingriffsregelung) festgelegt.

Entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB entschieden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erfolgen.

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) regelt die Ausführung des BNatSchG und enthält ergänzende Vorschriften zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Bezogen auf den Baumbestand im Plangebiet ist die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) als untergesetzliche Regelung des Naturschutzes zu beachten.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 3544-601 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die Vorschriften der LSG-Verordnung sind zu beachten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen, die Vereinbarkeit der Planung mit der LSG-Verordnung zu prüfen.

Für die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere auch die Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) relevant. Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturge-schichte so weit wie möglich vermieden werden.

Auch die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu berücksichtigen. Zweck des Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Be-

standteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam formuliert in seinem Zielkonzept folgende Leitlinien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Anforderung an die Raumnutzung
  - *umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel*
  - *Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke;*
- Fachplanung Erholung/ Landschaftsbild – Grünordnung –
  - *Landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsflächen,*
  - *grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen.*

### **1.3 Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung**

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Diese sind im Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB aufgeführt. Demnach sind zu untersuchen: „(...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

*... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt,*

*.... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*

*... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter(...).“*

Zusätzlich werden die Wechselwirkungen untereinander dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage vorliegender Aussagen und bestehender Vorgaben aus dem Landschaftsplan (LP) der LH Potsdam sowie dem Flächennutzungsplan (FNP) erarbeitet. Darüber hinaus erfolgten Bestandskartierungen im Plangebiet bezgl. der Biotopausstattung und eine Kartierung der Solitär bäume im Plangebiet (Aufnahme 2014) sowie der Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse wurden in den Bericht eingearbeitet, sich aus der Realisierung des Bebauungsplanes ergebende Auswirkungen dargestellt und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich formuliert.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht gegeben, FFH- bzw. SPA- Gebiete sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches oder der näheren Umgebung. Nach Bestandskartierung sowie Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind keine geschützten Biotope gemäß § 18 des BbgNatSchAG.

## Naturraum / Geomorphologie

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs<sup>2</sup> liegt Potsdam innerhalb der naturräumlichen Groseinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“, der Ortsteil Fahrland innerhalb der Haupteinheit „Nauener Platte“.

Fahrland bildet einen Teil eines markanteren Endmoränenzuges, der das sonst recht eintönige Relief der Nauener Platte um ca. 20 m überragt.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Höhen zwischen 33 und knapp 38 m über NHN, wobei ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten sichtbar wird.

Als natürliche Waldgesellschaften werden Traubeneichenwald und Stieleichen-Hainbuchenwald genannt. Als altes Siedlungsland ist die Nauener Platte jedoch seit langem weitgehend entwaldet, weit überwiegend erfolgt eine ackerbauliche Nutzung.

## **2.2 Schutzgut Boden**

### **2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Bereits das Baugesetzbuch weist auf den schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden hin, darüber hinaus werden sind regelmäßig die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie der Bodenschutzverordnung des Landes Brandenburg zu berücksichtigen. Geschützte Bodenformen sind entsprechend der Aussagen des LPs nicht vorhanden.

### **2.2.2 Ausgangssituation**

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird die Fläche mit dem Substrattyp Sand dargestellt, als Bodentyp werden braune Waldböden mit höchstens mäßigen Bleichungserscheinungen genannt, geschützte Bodenformen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Die im Norden angrenzenden Ackerflächen werden als winderosionsgefährdet hervorgehoben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 179 eine ehemalige Kleinkläranlage, welche die Abwässer von mindestens 37 Haushalten der *Döberitzer Straße* aufgenommen hat. Die Anlage wurde 2007 nach den Regeln der Technik stillgelegt, somit ist davon auszugehen, dass keine Gefährdung oder erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit von der Anlage ausgehen. Ein Eintrag im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam ist dementsprechend nicht vorhanden.

Aus der ursprünglichen und gegebenen Nutzung sind keine Bodenverunreinigungen abzuleiten, das Plangebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand (Aussagen aus dem Flächennutzungsplan) nicht von Altlasten betroffen.

### **2.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Eingriffe in den Boden ergeben sich hauptsächlich durch Bebauung und Versiegelung in Abhängigkeit der zulässigen Überbaubarkeit der Baufelder und Nebenanlagen.

---

<sup>2</sup> Scholz (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs

Mit dem Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete in einer Größenordnung von rd. 43.070 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für 6.573 m<sup>2</sup> wird die Einschätzung gemäß § 34 BauGB vorgenommen, da es sich um bestehende Wohnbebauung handelt. Weitere 1.562 m<sup>2</sup> sind als sogenanntes Rohbauland einzuschätzen, hier besteht Bebauung bzw. liegt bereits Baurecht vor. In die Bilanzierung der Neuversiegelung fließen somit die verbleibenden Flächen mit einer Größe von 34.935 m<sup>2</sup> ein. Mit der GRZ von 0,3 und der 50 % gen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen (0,45) können somit Flächen in einer Größenordnung von 15.721 m<sup>2</sup> überbaut werden. Daneben ergeben die vorgesehenen Erschließungsstraßen und –wege einschließlich des vorgesehenen Geh- und Radweges im nördlichen Teil des Plangebietes eine Versiegelung von insgesamt 6.240 m<sup>2</sup>, teilweise werden hierfür jedoch bestehende Straßenflächen (*Am Friedhof*) qualifiziert.

### **2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Bereiche mit Sukzessionsstadien (Gartenbrachen) des Siedlungsbereiches weiter entwickeln. Es kommt nur in geringem Umfang zu einer weiteren Versiegelung im Rahmen der gegebenen Siedlungsnutzung. Das bereits im FNP der LH Potsdam formulierte Ziel der Entwicklung einer Wohnbaufläche am Standort wird nicht erreicht.

### **2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit der Wahl der GRZ von 0,3 wird eine für Siedlungsgebiete in Ortsrandlage übliche Überbauung vorgesehen, vor dem Hintergrund der geplanten Grundstücksgrößen lässt sich die GRZ nicht verringern.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Zuge der Gegenüberstellung der Flächen multipliziert mit den entsprechenden Naturhaushaltswerten.

Die benannte stillgelegte Kleinkläranlage ist vor Realisierung der vorgesehenen Wohnnutzung fachgerecht zurückzubauen. Im Zuge dieser Maßnahme sind möglicherweise vorkommende Bodenverunreinigungen zu beseitigen, um eine Belastung über den Wirkungspfad Boden- Mensch auszuschließen.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

### **2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung anzustreben, dabei sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

### **2.3.2 Ausgangssituation**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich das Feuchtgebiet des Jubelitzsees in ca. 300 Meter Entfernung (Luftlinie) zum Geltungsbereich.

Die Grundwasserverhältnisse sind im Gebiet der Nauener Platte meist gut und ungestört. Unter einem flachen Obergrundwasser folgt dann allerdings erst in 30-40 m Tiefe das Hauptgrundwasser. Entsprechend der Darstellung der Grundwasserisohypsen innerhalb der Themenkarte „K2.2 – Wasser“ des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam liegt

der obere Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes bei 30,0 m ü. NN und hat somit einen Flurabstand von 3 – 8 m.

### **2.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegen in seiner Funktion als Trink- und Brauchwasser sowie als elementare Komponente des Landschaftswasserhaushaltes mit ihren Auswirkungen auf Vegetation, Böden und Klima. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bestehenden und geplanten Nutzungen ist bis auf den Anteil der zusätzlichen Neuversiegelung nicht zu prognostizieren.

Von Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist regelmäßig, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert werden kann und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers ist während der Bauphase besondere Rücksichtnahme zur Vermeidung von Einträgen erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in Ihrer Sitzung am 03.04.2013 eine Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) erlassen. Gemäß § 3 Abs. 6 Satz 1 der AWS besteht für Niederschlagswasser von Dachflächen, welches durch Versickerung, Verrieselung, Verregnung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer beseitigt werden kann, ohne dass dadurch das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Gewässer, beeinträchtigt wird, kein Anschluss- und Benutzungsrecht der zentralen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser von Dachflächen liegt damit beim Grundstückseigentümer.

Für den Geltungsbereich wurden exemplarisch Berechnungen für die erforderlichen Versickerungsanlagen der Haustypologien Doppelhaus und Reihenhaus erstellt.

Die erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen verändern sich jeweils in Relation zur Größe der zu entwässernden Dachflächen. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen bieten für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ausreichend Platz. Im Ergebnis kann, trotz des anstehenden Grundwassers, auch bei Starkregenereignissen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu können sowohl Muldenentwässerungssysteme, einer Kombination aus Mulden- und Rigolenanlagen wie auch Füllkörperrigolensysteme zum Einsatz kommen. Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Böden sind dazu geeignet, das Regenwasser vor Ort zu versickern.

### **2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die die Bereiche mit Sukzessionsstadien (Gartenbrachen) des Siedlungsbereiches weiter entwickeln. Der derzeitige Zustand, das Schutzgut Wasser betreffend, verändert sich nicht.

### **2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen**

Der Eingriff in den Wasserhaushalt hängt eng mit dem Bodenhaushalt zusammen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ergeben sich vorrangig durch:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung (s.o.),

- Schadstoffeintrag während der Bauphase.

Zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen wurde die Festsetzung zur Herstellung aller Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen.

Darüber hinaus erfolgt eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Dachwassers sowie von befestigten Flächen vor Ort. Zur Umsetzbarkeit der Versickerung vor Ort wurden bereits exemplarische Berechnungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis führten, dass eine Versickerung auf den zur Verfügung stehenden Flächen möglich ist.

## **2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### **2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam formuliert in seinem Zielkonzept folgende Leitlinien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- *umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel,*
- *Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke.*

### **2.4.2 Ausgangssituation**

Der Untersuchungsraum wird aufgrund seiner Lage durch das Ostdeutsche Binnenlandklima beeinflusst. Dabei schwanken die Jahresdurchschnitts-temperaturen zwischen 8,0 und 9,0 ° C, die Jahresschwankungen der Temperatur sind dabei relativ groß. Die Niederschlagswerte liegen zwischen 500 und 590 mm im Jahr. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Themenkarte „2.3 –Klima/ Luft/ Lärm“ des Landschaftsplanes Potsdam z.T. als Belastungsgebiet (bestehender Siedlungsbereich) ausgewiesen, die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete, die Frischluftzufuhr erfolgt aus Richtung Westen. Barrieren der Kaltluftströmungen sind um das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet kann im Bestand als Fläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion charakterisiert werden, dazu trägt der hohe Anteil an Großgrün in Form von Solitären, Baumgruppen, Waldflächen und Laubgebüsch bei. Diese haben eine hohe Filterwirkung, tragen entscheidend zur Frischluftproduktion bei und wirken temperaturnausgleichend. Die Gartenbrachen und ruderalen Wiesen heizen sich am Tag zwar stärker auf, jedoch bildet sich auch hier in der Nacht Kaltluft. Der Anteil der versiegelten Flächen ist im Bestand mit 9,6 % relativ gering.

### **2.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Rodung von Gehölzflächen und Fällung von Bäumen sowie die Zunahme der Versiegelung ergeben einen Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene.

### **2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Bereiche mit Sukzessionsstadien (Gartenbrachen) des Siedlungsbereiches weiter entwickeln. Der derzeitige Zustand, das Schutzgut Klima und Lufthygiene betreffend, bleibt unverändert.

## 2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Ein ganz wesentlicher Aspekt zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Wirkungen ist der Erhalt von rd. 14.300 m<sup>2</sup> Waldfläche mit lokalklimatischer Schutzfunktion, die knapp 20 % der Fläche des Geltungsbereichs einnimmt. Mit der Anlage von Gärten und der Umsetzung der grundlegenden grünordnerischen Festsetzungen wird darüber hinaus ein erheblicher Anteil an Grünstrukturen geschaffen, der mittelfristig zum Ausgleich der Eingriffe beiträgt.

## 2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) legt fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 % der Landesflächen auszuweisen. Der besondere Artenschutz ist im § 44 BNatSchG verankert, er zielt auf den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ab. Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) regelt die Ausführung des BNatSchG und enthält ergänzende Vorschriften zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) als untergesetzliche Regelung des Naturschutzes zu beachten.

### 2.5.2 Ausgangssituation

#### **Pflanzen**

Die vorliegende Biotopkarte zeigt die aktuell vorkommenden Vegetationsstrukturen anhand eigener Bestandserhebungen im März 2014 unter Berücksichtigung des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels<sup>3</sup>.

**Tab. 1: Darstellung der Biotoptypen und entsprechende Flächenanteile**

<b>Biotoptypen</b>	<b>Größe Bestand in m<sup>2</sup></b>
Frischwiesen, (05112, GMF)	2.544
Ruderales Wiese, Brachen (05113, GMR), teilweise mit Aufwuchs aus Ahorn, Wildkirsche, Birke und Kiefer	12.874
Staudenflure und -säume frischer nährstoffreicher Standorte (05142, GSM)	5.711
Zierrasen/ Scherrasen (05160, GZ)	991
Laubgebüsch frischer Standorte (071021, BLMH) überwiegend heimische Laubholzarten	3.774
Laubholzforsten, vorrangig Ahorn (WLS, 08380)	15.711

<sup>3</sup> Landesamt Brandenburg für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; Biotopkartierung Brandenburg, Stand 03/2011

Biotoptypen	Größe Bestand in m <sup>2</sup>
Einzelbaumbestand/ Baumgruppen (07150, BE)	
Intensivacker (09130, LI)	3.030
Gärten mit umfangreichem Baumbestand (10111, PGE)	360
Gartenbrachen (10113, PGB)	1.704
Kleingärten (10150, PK)	4.236
Gärtnerisch gestaltete Freifläche, Anpflanzung von Sträuchern (10272, PHS)	259
Unbefestigter Weg (12651, OVWO)	2.096
Überbaute und befestigte Flächen (12260, OSR+ 12645, OVWV)	3.270
<b>Gesamtsumme</b>	<b>56.560</b>

Das Plangebiet ist durch den bereits benannten Nutzungsmix aus Brachen und unterschiedlichen Siedlungsnutzungen charakterisiert. Dies wird auch in der tabellarischen Übersicht der anzutreffenden Biotoptypen deutlich. Neben dem Friedhof (10102, PFF) mit einem sehr ausgeprägten alten Baumbestand, ergeben die als naturnaher Laubwald einzustufende Fläche und die Wiesen und Wiesenbrachen sowie die Gärten die umfangreichsten Anteile an der Gesamtfläche.

Die als Laubholzforst (WLS, 08380) eingestufte Fläche wird vorrangig durch Ahorn (*Acer platanoides* und *A. pseudoplatanus*) und Birken (*Betula pendula*) geprägt. Es handelt sich um fast einschichtige Gehölzbestände, Bodenflora ist nur geringfügig vorhanden und setzt sich tw. aus Arten, die durch Komposteintrag angesiedelt wurden, zusammen.



Dem gegenüber sind die als Laubgebüsche (071021, BLMH) festgestellten Flächen eher mehrschichtig, besitzen tw. auch eine Strauchschicht und setzen sich aus Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Pappel (*Populus alba*, *P. tremula*), Ahorn und Birke zusammen.

Die Wiesen und Wiesenbrachen (05112, GMF; 05113, GMR) sind z.T. krautig durchsetzt und bilden dichte Bestände, die auf eine ausreichende Bodengüte und Wasserversorgung hindeuten. Wenige Flächen beinhalten Tockenzeiger, wenn diese vorhanden sind, betrifft es Kleinstflächen. Diese sind jedoch weit überwiegend innerhalb der Staudenflure und -säume (05142, GSM) anzutreffen.



Innerhalb der Wiesen/ Wiesenbrachen und der Gartenbrachen findet sich ein relativ großer Bestand an Solitären und Baumgruppen (07150, BE) unterschiedlichen Alters. Weit überwiegend sind Laubbäume (Linde, Robinie, Pappel, Ahorn, Weide, Kastanie) und Sträucher anzutreffen, vereinzelt kommen auch Fichten vor. Neben diesen Beständen, die aus Anpflanzungen oder ehemaliger Gartennutzung hervorgegangen sind, ergibt sich mit dem Verlauf der Sukzession Aufwuchs von Kiefer (*Pinus sylvestris*), Birke, Ginster (*Cytisus scoparius*), Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus spec.*), Weide (*Salix spec.*). Die Gärten (10111, PGE) weisen eine typische Mischung aus Zier- und Nutzgehölzen auf.

Die Kleingärten (10150, PK) werden unterschiedlich stark genutzt, Kleintierhaltung ist ebenfalls in unterschiedlich starkem Maß vorhanden und wirkt sich auf die Vegetationsbestände entsprechend aus.



Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen (10272, PHS) sind ausschließlich um die vorhandenen Geschosswohnungsbauten zu finden. Vor dem zur *Döberitzer Straße* giebelständigen Plattenbau befindet sich eine dichte Baumreihe innerhalb dieser Flächen, die sich aus Kastanien, Pappeln und Linden zusammensetzt. Darüber hinaus findet man Strauchpflanzungen, wenige Stauden und Scherrasenflächen. Scherrasen (05160, GZ) ist auch südlich des genannten Wohnblocks sowie vor den Garagen anzutreffen. Hier ist er deutlich durch das häufige Befahren gekennzeichnet.

Einzelbaumstandorte wurden während der Bestandsaufnahmen in 2014 einschließlich ihres Zustandes kartiert. Die folgende Auflistung zeigt den Solitärbaumbestand, nachfolgende Karte die Standorte. Bei Begehungen in 2018 wurde ersichtlich, dass der Bestand bspw. im Bereich der Baumreihe *Döberitzer Straße* 16 A-D deutlich aufgelichtet wurde. Auf eine Aktualisierung der Kartierungen der Einzelbäume wird hier jedoch verzichtet.

**Tab.2: Kartierung Solitäräume im Plangebiet / Aufnahme 2014**

Nr.	Baumart	Stamm- umfang in cm	Kronen- Ø in m	Vitalität (Einstufung 1- vital bis 5- stark geschädigt)
1	Acer platanoides- Spitzahorn	5 x 45	6	1-2
2	Acer platanoides- Spitzahorn	60 /30	5	1-2
3	x	x	x	bereits gefällt
4	Acer platanoides- Spitzahorn	5 x 30	5	2
5	Acer platanoides- Spitzahorn	90/ 3 x 30	7	1-2
6	Acer platanoides- Spitzahorn	4 x 75	6	2
7	Morus nigra –Schwarze Maulbeere	2x60,1x45	6	1-2
8	Acer platanoides- Spitzahorn	90	7	Schrägstand, aber 1-2
9	Robinia pseudoacacia- Robinie	90	5	Zwiesel, ein Stamm wurde be- reits entfernt, 2-3
10	Acer platanoides`Globosum´	160	6	1
11	Tilia cordata- Winter- Linde	150	8	1-2
12	Aesculus hippocastanum	190	10	Miniermottenbefall, keine weite- ren Schädigungen, 2
13	Tilia cordata- Winter-Linde	150	10	Wenig Totholz, 2-3
14/15	Stammerhalt mit Hedera helix, Efeu	180	x	
16	Stammerhalt Robinia ps.- Robinie	160	x	
17	Juniperus spec.- Wacholder	45	4	Krone eher licht, 2-3
18	Robinia sp.- Robinie	160	3	als Kopfbaum geschnitten, 3
19	Robinia sp.- Robinie	160	3	als Kopfbaum geschnitten, 3
20	Acer platanoides- Spitzahorn	150	7	1-2, schön ausgeprägte Krone
21	Acer pseudoplatanus-Bergahorn	90	5	Stammschaden, vital, 2-3
22	Acer pseudoplatanus-Bergahorn	90	5	Stammschaden, vital, 2-3
23	x	x	x	bereits gefällt
24	x	x	x	bereits gefällt
25	Betula pendula- Sand-Birke	n.b.	4	1-2
26	Acer platanoides- Spitzahorn	n.b.	6	1-2
27	Picea pungens `Glauca´-Blaufichte	75	3	2
28	Betula pendula- Sandbirke	120	4	Kronenschnitt, vital, 3
29	x	x	x	bereits gefällt
30	Picea pungens- Blaufichte	60	4	1-2
31	Populus spec.- Pappel	190	15	vital, 1-2
32	Larix decidua- Europ. Lärche	150	9	vital, 1-2
33	Populus spec.- Pappel	190	12	etwas Totholz, vital, 1-2
34	Betula pendula- Sandbirke	90	5	1-2
35	Populus spec.- Pappel	160	9	1-2

Nr.	Baumart	Stamm- umfang in cm	Kronen- Ø in m	Vitalität (Einstufung 1- vital bis 5- stark geschädigt)
36	Abies spec.- Tanne	45	4	2
37	Abies spec.- Tanne	45	4	2
38	x	x	x	bereits gefällt
39	Populus balsamifera- Balsam-Pappel	160	9	etwas Totholz, 2-3
40	Pinus silvestris- Kiefer	120/ 90	7	Zwiesel, 1-2
41	Larix decidua- Europäische Lärche	120	5	1-2
42	Larix decidua- Europäische Lärche	45	3	schmal, zu enger Stand
43	Populus spec.- Pappel	180	14	etwas Totholz, 1-2
44	Populus spec.- Pappel	180	14	etwas Totholz, 1-2
45	Populus spec.- Pappel	125	8	etwas Totholz, Mistelbefall, 2-3
46	Populus spec.- Pappel	180	14	etwas Totholz, Mistelbefall, 2-3
47	Populus spec.- Pappel	180	14	etwas Totholz, Mistelbefall, 2-3
48	Aesculus hippocastanum- Kastanie	150	10	Befall durch Miniermotte, 3
49	Populus balsamifera- Balsam-Pappel	125	7	vital, 2
50	Populus spec.- Pappel	75	5	1-2
51	Populus spec.- Pappel	125	9	1-2
52	Betula pendula- Sandbirke	125	7	Mistelbefall, 2-3
53	Betula pendula- Sandbirke	140	9	1-2
54	Betula pendula- Sandbirke	2 x 90	6	Zwiesel, 1-2
55	Hippophae rhamnoides- Essigbaum	5 x 20	4	Mehrstämmig, Unterstand
56	Syringa vulgaris- Flieder	30	5	2
57	Hippophae rhamnoides- Essigbaum	30	5	Unterstand, 2-3
58	Acer platanoides- Spitzahorn	140	8	Etwas Totholz, 2
59	Hippophae rhamnoides- Essigbaum	75	5	Kaum Krone, abgängig, 4-5
60	x	x	x	Bereits gefällt
61	x	x	x	Bereits gefällt
62	Betula pendula- Sandbirke	150	10	1-2
63	Acer pseudoplatanus- Bergahorn	2 x 30	5	einseitige Krone, 2
64	Betula pendula- Sandbirke	80/ 120	12	Zugzwiesel, vital, 2
65	Betula pendula- Sandbirke	140	7	1-2
66	Aesculus hippocastanum- Kastanie	5 x 30	7	Druckriesel, Miniermottenbe- fall, 3
67	Betula pendula- Sandbirke	75/ 30	5	Zugzwiesel, schwach, 3
68- 76	Populus alba - Silberpappel	90- 180	6- 15 m	Alle Bäume haben mäßigen bis straken Mistelbefall, tlw. leichte bis starke Stammschäden, 2-4
77	Acer platanoides- Spitzahorn	2 x 90	8	1-2
77a	Betula pendula- Sandbirke	3 x 120	14	Starker Mistelbefall, relativ vital,

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronen- Ø in m	Vitalität (Einstufung 1- vital bis 5- stark geschädigt)
				-3
78	Juglans regia- Walnuss	3 x 90	10	2
78a	Acer platanoides- Spitzahorn	3 x 45	8	2
79	x	x	x	Bereits gefällt
80	x	x	x	Bereits gefällt
81	Prunus sp.- Pflaume	mehrst.	4	3
82	Acer platanoides- Spitzahorn	4 x 80	9	2
83	Prunus sp. – Pflaume	mehrst.	4	3
84	Acer platanoides- Spitzahorn	4 x 90	8	2
85	Populus spec.- Pappel	3 x 45	6	2-3
86- 94	Hecke aus Acer sp. und Thuja	30-50	3-5	Abstände sehr dicht, vital, 2-3
95	x	x	x	Bereits gefällt
96- 104	Aufwuchs- Mischung aus überwiegend Acer platanoides- Spitzahorn, Corylus avellana- Haselnuss	Häufig mehr- stämmig, 1 – 5 x  45- 75	4-6	Vital mit einzelnen Schädigungen, 2-4, Laubgebüschartig
105- 107	Pinus silvestris –Kiefer	40-70	6	Dichter Stand, aber vital, 2
108	Gehölzgruppe aus Picea abies-Fichte, Acer platanoides - Spitzahorn	Häufig mehr- stämmig,  45- 75	4-6	Vital mit einzelnen Schädigungen, 2-3
109	Juglans regia- Walnuss	2 x 90	6	Zwiesel, etwas Totholz, 2-3
110	Acer platanoides- Spitzahorn, Corylus avellana- Hasel, Picea abies- Fichte,	40-70	4-6	aus Hecken- und Gruppen- pflanzung in aktuellen Garten- brachen hervorgegangen, tlw. sehr dichter Stand, als Ge- büsch zu kartieren



## **Tiere**

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Nutzungs- und Biotoptypenstruktur wurden Kartierungen bezgl. des Vorkommens von Fledermäusen und Brutvögeln sowie Reptilien, insbesondere Zauneidechse (*Lacerta agilis*), veranlasst.

### Bestandserhebungen im Frühjahr und Sommer 2014

Vorgesehen waren für die Untersuchungen 5 Termine im Zeitraum von April – Juli 2014 bei günstigen Witterungsbedingungen. Vorwiegend konnten die Kartiertermine in den rufintensiven Morgen- und Vormittagsstunden umgesetzt werden.

Nr.	Datum	Uhrzeit	Witterung
1	15.04.2014	11.00	10° C, sonnig, windstill
2	06.05.2014	9.00	10° C, sonnig, leicht windig
3	04.06.2014	15.00	22° C, sonnig, schwach windig
4	05.07.2014	7.30	19° C, leicht regnerisch, windstill
5	31.07.2014	9.00	22° C, leicht bewölkt, windstill

Die Brutvogelkartierung erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel in Deutschland (Südbeck et al. 2005). Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgten die Bestandsaufnahmen in Anlehnung an die Revierkartierung. Die Erfassung erfolgte durch das Verhören der Gesänge oder Rufe, Sichtungen sowie Revieranzeigen durch singende oder balzrufende Männchen, Revierauseinandersetzungen sowie nestbauende bzw. futtersuchende oder -tragende Alttiere.

Die einzelnen Artnachweise wurden in jeweils separaten Tageskarten aufgenommen und nach Abschluss der Aufnahmen ausgewertet und zusammengestellt.

Bezogen auf Reptilien erfolgte die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Fokus auf die Zauneidechse und ggf. Waldeidechse. Die Begehungen erfolgten im Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Brutvogelkartierungen an den genannten Terminen bei jeweils geeigneter Witterung mit sonnigem Wetter und warmen Temperaturen (ausgenommen 05.07.2014) außerhalb von Hitzeperioden und entsprechenden Aktivitätsphasen der Tiere.

### *Brutvögel*

Im Untersuchungsgebiet wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, dabei werden auch jene Arten aufgeführt, für die kein konkreter Brutplatz- bzw. -höhle aufgefunden wurde, für die das UG jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdrevier / zur Nahrungssuche einen Bestandteil des jeweiligen Lebensraumes darstellt. Einzelne Sichtungen bzw. Überflüge werden dabei nicht mehr berücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die nachgewiesenen Arten und die Form des erbrachten Nachweises aufgeführt, zudem werden Aussagen zum Schutzstatus der einzelnen Arten getroffen.

Alle im Untersuchungsgebiet angetroffenen Arten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt, keine ist streng geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG.

**Tab. 3: Im Plangebiet angetroffene Brutvögel und Nahrungsgäste:**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Mehrfachsichtungen	Brutreviere Nachgew.	Niststandorte nachgew.
Amsel	Turdus merula	--	--	x	xx	
Blaumeise	Parus caerulea	--	--	x	x	
Buchfink	Fringilla coelebs	--	--	x	x	
Fitis	Phylloscopus trochilus	--	--	x		
Gartengrasmücke	Sylvia borin	--	--	x	x	
Grünfink	Carduelis chloris	--	--	x		
Goldammer	Emberizza citrinella	--	--	x		
Haussperling	Passer domesticus	--	--	x	x	x
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	--	--	x		
Kohlmeise	Parus major	--	--	x		
Nachtigall		--	--	x	xx	
Ringeltaube	Columba palumbus	--	--	x	x	x
Star	Sturnus vulgaris	--	--	x		
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	--	--	x		
Stieglitz	Carduelis carduelis			x		
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	--	--	x		
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	--	--	x	x	

RL D= Rote Liste Deutschland; RL BB= Rote Liste Land Brandenburg, V= Vorwarnliste, 3= gefährdet; Arten, die nur mit Mehrfach-sichtungen gekennzeichnet sind, nutzen das Gebiet mindestens zur Nahrungssuche

Die angetroffenen Arten spiegeln die gegebenen Habitatstrukturen weitgehend wieder. Neben einer Vielzahl der Arten der Gärten und Gebüschstrukturen sind bspw. mit dem Buchfink auch Wald- bzw. Waldrandbewohner im Gebiet. Daneben sind mit Goldammer und Stieglitz Arten der offenen Wiesen- und Feldfluren anzutreffen.

Die Waldflächen, Solitäre und Gebüschstrukturen weisen durch ihr überwiegend junges bis mittleres Alter (außer Bestand auf dem Friedhof) wenig Höhlen als Niststättengrundlage auf. Somit sind Höhlenbrüter nur durch die üblichen kulturfolgenden Arten wie Blau- und Kohlmeise vertreten.

Eichelhäher, Dohlen und Kolkrabe sind zur Nahrungssuche im Gebiet aktiv, Brutreviere bzw. Niststätten konnten nicht nachgewiesen werden. Für 7 der genannten Arten konnten Brutreviere im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

### *Reptilien*

Als wechselwarme Tiere suchen Reptilien Lebensräume auf, die zumindest zeitweilig gut besonnt sind. Deshalb wurden vor allem die warmen, zeitweilig gut besonnten Säume der Wald- und Gebüschflächen sowie die Brachestrukturen im südlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt. Diese Bereiche enthalten die typischen Strukturen, wie Sonn- und Versteckplätze und Flächen für die Eiablage. Dabei erfolgten die Aufnahmen anhand von Sichtungen, durch das Umdrehen von Steinen, Holz- und Rindenresten, Kunststoffplatten u.w..

Nachweise erfolgten über Sichtbeobachtungen in den zuvor beschriebenen potenziell geeigneten Habitaten. Jedoch wurde relativ schnell deutlich, dass nur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der besonnten Waldkante sowie in dem als Staudenflure innerhalb

der Waldfläche bezeichneten Bereich genutzt werden. Die Eignung der Habitatstrukturen im Südtteil des Plangebietes ist vermutlich durch die relativ dichte krautige Vegetation eingeschränkt.

Trotz allem wurden bei jeder Begehung alle potenziell geeigneten Lebensräume kontrolliert. Dabei wurden die Flächen etwa entlang derselben Strecken gewählt, um Doppel- und Mehrfachzählungen zu vermeiden.

Im Ergebnis stellt sich die Situation folgendermaßen dar. Innerhalb der beiden mit GSM gekennzeichneten Flächen, wurden an zwei Standorten (sonnenexponierter Gehölzsaum mit gras- und krautiger Flur) Individuen gesichtet. Dabei handelte es sich auf der östlichen Fläche zweimal um ein adultes Männchen, auf der westlichen Fläche um zwei adulte Weibchen und wenige Jungtiere. Ein dritter Nachweis wurde auf der Fläche südwestlich des Garagenkomplexes innerhalb der mit GMF benannten Fläche (Übergang vom Wald zur Wiese mit Brombeerensaum und ebenfalls sonnenexponiertem Saum) erbracht. Hier handelte es sich mit relativer Sicherheit um ein adultes Weibchen.

Dem hingegen konnten innerhalb der Brachestrukturen im südlichen Teilbereich an keinem der erfolgten Begehungstermine Individuen nachgewiesen werden.

### Bewertung

Zauneidechsen sind standorttreu und legen kaum Entfernungen von mehr als 100 m zurück. Pro Tier besteht ein durchschnittlicher Platzbedarf von ca. 25m<sup>2</sup>.

Diese Tierart ist nach der FFH-Richtlinie – Anhang IV streng geschützt und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. In der Roten Liste der BRD wird die Eidechse auf der Vorwarnliste Vorwarnliste (V) geführt und in der Roten Liste des Landes Brandenburg als gefährdet (3) eingestuft.

Nach aktuellem Kenntnisstand ergibt sich daraus, dass eine Zulässigkeit des Vorhabens gemäß des BNatSchG in Bezug auf die Biotope der genannten Art nur gegeben ist, wenn abgesichert ist, dass die Lebensraumstrukturen nicht zerstört bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ersetzt werden können.

### *Fledermäuse<sup>4</sup>*

Untersuchungen bezgl. der Fledermäuse zielten auf die Erfassung der Fledermausarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wobei quartiersnahe Jagdhabitats und Flugrouten als deren funktionaler Bestandteil zu betrachten sind.

Die Untersuchungen erfolgten im Rahmen von insgesamt vier Begehungen, darunter eine Vorbegehung mit Inaugenscheinnahme von Gebäuden und Bäumen in Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten und drei nächtliche Detektoruntersuchungen zur Erfassung von Fledermausaktivitäten.

Im Ergebnis der Untersuchungen waren keine Fledermausquartiere nachweisbar. Die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ermittelten Flugaktivitäten zeigten keinen Quartiersbezug zu Bäumen, Gebäuden und Bauwerken.

---

<sup>4</sup> Dipl.-Ing. Götz Nessing, „Fledermauskundliche Untersuchungen für den Umweltbericht“ Juli 2014

Die Aktivitätsnachweise umfassten ausschließlich Jagd- und/oder Transferflüge folgender Fledermausarten:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).

Die Zwergfledermaus konnte bei allen drei nächtlichen Begehungen jeweils mit einzelnen Individuen zumeist bei Jagdflügen nachgewiesen werden, wobei länger andauernde Jagdflüge nur auf dem Friedhof zu ermitteln waren.

Für die Breitflügelfledermaus war eine Raumnutzung ähnlich der Zwergfledermaus nachweisbar, darunter jedoch keine zielgerichteten Transferflüge mehrerer Individuen, die auf ein im direkten Umfeld gelegenes Quartier hindeuten könnten.

Auch der Große Abendsegler konnte bei allen drei Begehungen nachgewiesen werden, wobei Jagdflüge überwogen und ebenfalls keine zielgerichteten Transferflüge nachweisbar waren.

### Bewertung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet weist somit keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf.

Jagd- und Transferflüge waren zumeist für einzelne Individuen, maximal für zwei Tiere zeitgleich feststellbar. Die dokumentierten Aktivitäten ergaben keine Hinweise auf eine im nahen Umfeld gelegene Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Eine essenzielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes als funktionaler Bestandteil lässt sich daher nicht erkennen.

### **2.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante Überbauung und Wohnnutzung gehen die dortigen Vegetationsbestände in erheblichem Umfang verloren oder werden zumindest stark überprägt. Dies betrifft vor allem die Wald- und Laubgebüschräume im Norden und die Ruderalflächen sowie Gartenbrachen im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes. Im Ergebnis bleiben ungeachtet dessen fast 1,5 ha der bestehenden Waldfläche erhalten, die Randbereiche nach Westen und Süden werden gelichtet und eine natürliche Waldrandgestaltung initiiert, die gleichermaßen als Reptilienhabitat dienen wird. Im Gegensatz zum derzeitigen reinen Spitzhornbestand wird eine typische Mischung aus heimischen Gehölzen den Waldrand prägen.

Innerhalb der Ruderalflächen sowie der Gartenbrachen ergibt sich je nach Vorstellung der künftigen Eigentümer eine wesentliche Anzahl an Einzelbaumfällungen. Mit dem hier anzunehmenden worst-case-Szenario kann sich die Fällung von bis zu 85 Bäumen ergeben. Eine Differenzierung im Bebauungsverfahren vorzunehmen, ist im vorliegenden Fall nicht zielführend. Außerhalb der bestehenden Gärten und des Friedhofs stellen Pappeln einen Teil des erhaltenswerten Einzelbaumbestandes dar. Derzeit ist ein Teil dieser Bäume vital, wie die Gruppe Nr. 43-47 vor dem Garagenkomplex neben dem Mehrgeschosswohnungsbau Döberitzer Straße 16 a-d oder die Nr. 31 im Bereich der ehemaligen Kleinkläranlage beweist. Andere Bestände wie die Gruppe Nr. 68-77 wurden hingegen aufgrund ihres geschädigten Zustandes im Verlauf der vergangenen 3 Jahre bereits gefällt. Auch die Baumreihe vor dem Gebäude Döberitzer Straße 16 a-d wurde massiv ausgelichtet. Darüber hinaus bilden häufig

Spitz- oder Bergahorn sowie Birken und Fichten den Einzelbaumbestand, diese haben mehrheitlich einen guten Zustand.

Derzeit kann der Zeithorizont der Entwicklung im Plangebiet nicht abschließend eingeschätzt werden, auf Grund dessen wird keine Bewertung der Solitäre für ihren dauerhaften Erhalt vorgenommen. Muss ein zum Erhalt festgesetzter Baum gefällt werden, setzt dies zusätzlich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes voraus. Darüber hinaus soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit der Entscheidung zum Erhalt freigestellt werden.

Sofern die Fällung von Bäumen für die Verwirklichung von baulichen Vorhaben erforderlich wird, ist durch die Bauherren ein Baumfällantrag bei der Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam einzureichen.

### ***Waldumwandlung***

Darüber hinaus ergibt sich entsprechend der aktualisierten Einschätzung durch die Forstbehörde mit Umsetzung der Planung die Erforderlichkeit der Umwandlung von Waldflächen in einer Größenordnung von 6.074 m<sup>2</sup>. Der Kompensationsfaktor wurde nunmehr mit 1:2 festgelegt, die Grundkompensation im Verhältnis von 1:1 ist dabei regelmäßig durch eine Maßnahme der Ersatzaufforstung zu erbringen, konkret wird eine reine Laubholzaufforstung gefordert.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Maßnahmen der Waldaufwertung möglich, auf Grund dessen sind die Maßnahmen vollständig außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Erstaufforstungen im Stadtgebiet der LH Potsdam stehen derzeit nachweislich nicht zur Verfügung. Hierzu wurden im Zuge der Überarbeitung des Umweltberichtes Anfragen bei Erstaufforstungsdienstleistern gestellt, es liegen derzeit 3 Negativauskünfte vor. Möglichkeiten für die Ersatzaufforstungen bestehen in der Gemarkung Damelang im Naturraum Mittlere Mark. Der über das Kompensationsverhältnis von 1:1 hinaus geforderte Ausgleich kann in Form waldverbessernder Maßnahmen umgesetzt werden.

### ***Artenschutzrechtliche Beurteilung***

Nach § 44 Abs. 1 BNatschG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Dem Eintreten der Verbotstatbestände ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG lägen im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht vor.

Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5, Sätze 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäische Vogelarten relevant. Bei anderen, "nur" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

### ***Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Reptilien***

Folgende Konflikte können eintreten:

- Vermeidung der Tötung von Tieren oder Schädigung der Eier

Um die Tötung von Individuen und Schädigungen der Gelege zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen.

1. Vor Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorbereitenden Maßnahmen einschl. der Baustelleneinrichtung sowie Einrichtung von Lagerflächen sind die außerhalb des Habitats befindlichen Tiere abzufangen und in dem hergerichteten Ersatzlebensraum auszusetzen.

Der Abfang sollte unmittelbar nach der Winterruhe (witterungsabhängig März/ April) beginnen, so kann vermieden werden, dass die Eiablage der Tiere noch im Eingriffsbereich stattfindet. Der Abfang erfolgt in den beiden dargestellten nachweislichen Reptilienlebensräumen im Untersuchungsgebiet. Er sollte durch mindestens eine hinreichend fachlich qualifizierte Person erfolgen. Vornehmlich sollte er als Handfang erfolgen und sich über den Zeitraum von 3 Monaten erstrecken. Für den Abfang ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen, die Beantragung erfolgt parallel zur Überarbeitung der Aussagen des Bebauungsplanentwurfes.

2. An der Außengrenze des Ersatzlebensraumes ist ein Folienzaun herzustellen, um zu verhindern, dass die Tiere wieder in die ursprünglichen Lebensräume einwandern und Weibchen das UG zur Eiablage aufsuchen. Der Umzäunung muss lückenlos entlang der künftigen Wohngebietsgrenze am Übergang zur Waldfläche erfolgen.

Dazu sollte ein 40 cm hoher Folienzaun verwendet werden, der 5 cm in den Boden eingegraben wird, um das Untergraben zu verhindern. Der Zaun sollte eine Neigung nach innen aufweisen, die Oberkante sollte ebenfalls nach innen überhängen, um das Überklettern der Tiere zu erschweren. Außen können kleine Erdrampen das selbständige Abwandern der Tiere begünstigen.

Der Folienzaun bleibt während der gesamten Bauzeit stehen, zwischen März und Oktober sollte er regelmäßig auf die volle Sperrfunktion überprüft werden. Aufgetretene Schäden sind umgehend zu beseitigen, aufwachsende Vegetation ermöglicht ebenfalls das Überklettern und sollte regelmäßig abgemäht werden, dabei sind Beschädigungen des Folienzauns ebenfalls zu vermeiden.

Darüber hinaus ist während der Bauphase zu verhindern, dass der unmittelbar angrenzende Ersatzlebensraum sowie die vorhandenen Habitate durch Baumaschinen befahren oder als Materiallager genutzt werden.

- Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Um der Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu begegnen, sind die folgenden beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Grundlage bildet der im räumlichen und funktionalen Umfeld gelegene angrenzende Waldrand mit derzeit dichtem Baumbestand in einer Größe von insgesamt 4.043 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist zudem sehr geeignet, da sich östlich angrenzend ein Saumbereich mit einer Mischung aus Staudenfluren und Ablagerungen von Gartenabfällen als weiterer Zauneidechsenlebensraum darstellt. Dieser angrenzende östliche Waldrand wird künftig der Sukzession überlassen, die derzeit mehrmals jährlich gemähte Fläche entwickelt sich somit mindestens zeitweilig ebenfalls zu einem geeigneten Habitat.

In den Bereichen mit dichtem Baumbestand ist dieser so aufzulichten, dass mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs frei bleiben, dabei sollte vordergründig der jeweils äußere Streifen (westlich und südlich) des Waldsaumes für die Maßnahme vorgesehen werden.

Die zu bearbeitende Fläche hat eine Größe von rd. 2.000 m<sup>2</sup> und hat somit die doppelte Größe der verlorengehenden Habitatflächen. Bei der Neuanlage ist zu berücksichtigen, dass sich die Vegetation erst etablieren und weitere Versteckplätze erst entstehen müssen. Eine neu angelegte Habitatfläche hat in der Regel eine geringe Habitatkapazität, deshalb wird ein Verhältnis von mindestens 1: 1,2 angestrebt. Vor dem Hintergrund der Ausstattung der Ersatzfläche mit Gehölzstrukturen, ist die Gesamtgröße der Fläche zielführend.

Nach der Waldlichtungsmaßnahme/ Rodung von Gehölzen sind die Bodenoberfläche zu modellieren und zusätzliche Habitatrequisiten einzubringen. Die Ausstattung wird durch Anlage von einigen kleineren Hauffwerken aus Stubben- und Astresten begünstigt. Die Hauffwerke werden in kleineren Bodenvertiefungen angelegt werden und auf der sonnabgewandten Seite mit nährstoffarmem Boden überdeckt. Somit ergeben sich Sonn- und Versteckplätze, die gleichzeitig auch als frostgeschütztes Winterquartier dienen. Wesentlich ist ebenfalls die Herstellung von reinen Sand- oder Sandbodenflächen, die eine Grundlage als Eiablageplätze bieten.

Die Maßnahmen sind vor Beginn von bauvorbereitenden Arbeiten bzw. Erschließungsarbeiten zu realisieren. Für die Umsetzung wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen. Der Entwicklungspflegezeitraum ist auf einen Zeitraum von 4 Jahren auszudehnen. Darüber hinaus erforderliche Pflegemaßnahmen sind von der Entwicklung der Fläche und der Bestandsentwicklung der umgesiedelten Tiere abhängig, diese werden im Rahmen eines zu vereinbarenden Monitorings festgelegt.

### *Ergebnis*

Der Verlust gut besonnener und strukturierter Reptilienhabitate kann durch die Ersatzmaßnahme für die Zauneidechse kompensiert werden. Bezogen auf die Reptilien verbleiben nach fachgerechter Umsetzung der Ersatzmaßnahme keine Beeinträchtigungen.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Brutvögel**

Alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Finden die Maßnahmen der Baumfällung und Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit der Vögel statt, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dadurch wird ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Nachgewiesene Niststandorte von Ringeltaube und Haussperling befanden sich zum Zeitpunkt der erfolgten Kartierungen in der vorhandenen Waldfläche (Ringeltaube-zentral im verbleibenden Waldbestand) sowie im Bereich der vorhandenen Gasdruckregelanlage (Haussperling-am Gebäude/ Dachüberstand). Die Fortpflanzungsstätten der mit Reviermittelpunkte genannten Arten (Amsel, Blaumeise, Gartengrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) deuten auf Niststätten in der näheren Umgebung hin, die während der Kartierungen jedoch nicht gesichtet werden konnten. Ausgenommen die Blaumeise, handelt es sich dabei um Arten, bei denen gemäß Anlage zum Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, das Nest bzw. die Niststätte geschützt ist und der Schutz mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt. Für die Blaumeise als Höhlenbrüter sind Baumhöhlen, aber auch offene Zaunpfosten, Rohrenden und weitere höhlenähnliche Nistgrundlagen interessant. In diesem Fall gilt die Kontrolle vor Fällung bzw. Abbruch- und Beseitigungsmaßnahmen und bei Besatz eine zeitliche Verschiebung der geplanten Maßnahme sowie ggf. die Anbringung von Ersatznistkästen.

Folgende Konflikte können eintreten:

- Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Durch Baumfällungen während der Brutzeit der Vögel kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. In diesem Fall würde ohne Gegenmaßnahmen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot ausgelöst.

Für die genannten Arten mit Reviermittelpunkten( Amsel, Gartengrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) kann es durch die Beseitigung der Vegetationsbestände zum teilweisen bzw. auch vollständigen Revierverlust kommen. Durch den Verbleib umfangreicher Grünflächen im Plangebiet, ergibt sich ein Verbleib von Habitaten zumindest für kommune Arten wie bspw. Amsel, Gartengrasmücke und Nachtigall.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Arten im räumlich funktionalen Umfeld in umliegende Gehölzbestände ausweichen können und dort geeignete Bruthabitate finden.

Aus diesen Gründen bleibt – bezogen auf die einzelne Vogelart- die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

- Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen

Fällzeitraum: Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden Bäume, Gebüsch und weitere Vegetationsstrukturen beseitigt und befahren. Dabei kann es während der Brutzeit zur Tötung von Vogelindividuen oder Schädigung von Gelegen kommen. Um diese zu vermeiden, sind die Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen. Dementsprechend sind die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Fällzeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines jeglichen Jahres einzuhalten. Werden Fällungen innerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, sind diese nur nach vorheriger Kontrolle des Baumbestandes durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen.

### ***Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Fledermäuse***

Da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte nachgewiesen wurde, können artenschutzrechtliche Konflikte diesbezüglich ausgeschlossen werden. Das Untersuchungsgebiet fungiert als (quartierfernes) Jagd- und Transfergebiet. Diesbezüglich sind keine Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten. Sie können ausgeschlossen werden, da Zwergfledermaus, wie auch Breitflügelfledermaus zu den Arten zählen, die Jagdgebiete (wie auch Quartiere) innerhalb von Siedlungsgebieten nutzen und diese auch in Brandenburg großflächig besiedeln. Auch der Große Abendsegler weist eine gewisse Anpassungsfähigkeit an menschliche Siedlungsgebiete auf. Zudem fliegen der Große Abendsegler und auch die Breitflügelfledermaus nicht strukturgebunden, vielmehr nutzen sie i.d.R. den höheren Luftraum. Die kleinflächige Veränderung bodennaher Strukturen wirkt sich auf diese Arten kaum oder gar nicht aus. Hinweise auf eine vollständige Meidung von Siedlungsflächen sind nicht bekannt. Daher ist eine vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung der Jagdgebieten- oder Transferfunktionen nicht zu erwarten.

Da eine Beeinträchtigung essenzieller Lebensraumfunktionen von Fledermäusen durch das Vorhaben nicht absehbar ist, werden keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ersatzmaßnahmen bezogen auf die Artengruppe erforderlich.

### **2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Bereiche mit Sukzessionsstadien (Gartenbrachen) des Siedlungsbereiches weiter entwickeln, die Fortpflanzungsstätten sind weiterhin gegeben, die Artenzusammensetzung wird sich mit dem Verlauf der Sukzession verändern. Der Altbestand an Bäumen wird zunehmend Reifestadien hervorbringen, die gerade beim anteilig großen Bestand der Pappeln zu notwendigen Fällungen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht führen.

### **2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen**

Maßnahmen zur inneren Begrünung der Baugebiete verringern die Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (z.B. Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken).

Die vorgesehenen forstrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dienen zugleich der nicht im Plangebiet selbst realisierbaren naturschutzbezogenen Kompensation und werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Kapitel C. 4.1) entsprechend berücksichtigt.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung in Hinblick auf alle betrachteten Arten: Bei fachgerechter und fristgemäßer Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht ausgelöst werden.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### 2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam formuliert in seinem Zielkonzept folgende Leitlinien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- ´Anforderung an die Raumnutzung´
  - *umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel,*
  - *Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke;*
- ´Fachplanung Erholung/ Landschaftsbild – Grünordnung´ -
  - *Landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsflächen,*
  - *grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen.*

### 2.6.2 Ausgangssituation

Die Beschreibung des Landschafts- bzw. Ortsbildes begründet sich auf visuell wahrnehmbare Strukturen wie Relief, Vegetation, vorhandene Baukörper und Nutzungen. Diese ergeben eine typische Charakteristik der Landschaft, die großen Einfluss auf die Erholungseignung haben.

Das Plangebiet stellt tlw. eine Siedlungsbrache dar, eingerahmt sind die Flächen der Gartenbrachen im südlichen Teil durch angrenzende Wohngrundstücke, Kleingärten und den Friedhof. Auf Grund dessen werden sie erst beim gezielten Durchwandern des Gebietes gegenwärtig. Ansonsten hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mix aus Geschosswohnungsbau und Einfamilien- bzw. Doppelhäusern ergeben, der für die randstädtische Lage recht typisch ist. Der vorhandene Sendemast bildet eine Ausnahme, die durch die Nähe zu angrenzenden Siedlungsnutzungen als störend empfunden wird.

Derzeit haben sowohl die angrenzenden Waldflächen und auch der Friedhof eine gewisse Pufferfunktion zu angrenzenden Wohnnutzungen. Die das Plangebiet nördlich säumenden Waldflächen rahmen das Gelände insgesamt gegenüber der angrenzenden Ackernutzung wertvoll ein.

Das Plangebiet dient bereits vorwiegend Siedlungszwecken und birgt einen Mix aus genutzten Flächen und Brachen. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand des OT Fahrland kommen Lärmimmissionen durch Verkehr kaum zum Tragen, das Plangebiet ist für die Erholung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung geeignet.

### **2.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung werden die Bracheflächen einer Siedlungsnutzung zugeführt, die als Potenzialfläche für diese Zwecke gegeben ist. Wesentlich ist für den Standort eine dem Gebiet angepasste Durchgrünung des Geltungsbereiches. Durch die vorgesehene Bebauung ergibt sich kein Eingriff in eine gegebene Erholungsnutzung am Standort.

### **2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Sukzessionsstadien (Gartenbrachen) des Siedlungsbereiches weiter entwickeln. Für das Schutzgut Ortsbild entwickelt sich zunehmend eine ungenutzte Restfläche im Siedlungskörper, die durch mangelnde Pflege ein gewisses Konfliktpotenzial in sich birgt.

### **2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen**

Durch den Erhalt des überwiegenden Waldbestandes und Ergänzung durch eine typische Waldrandgestaltung wird ein wesentlicher Grünbestandteil am Standort erhalten und tlw. aufgewertet. Die brachgefallenen Gärten werden einer erneuten Siedlungsnutzung zugeführt. Mit den vorgesehenen bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen werden klare Vorgaben für die Entwicklung im Plangebiet gemacht, dazu gehören:

- Ergänzung der Eingrünung des Ortsrandes durch Pflanzung eines breiten Gehölzriegels entlang der Grenze des WA 1 am Übergang zur offenen Feldflur,
- Durchgrünung des Plangebietes durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf 10 % der Grundstücksflächen sowie Anlage von Gehölzstreifen entlang der Planstraße E im Bereich von WA 2, 4 und 5,
- Pflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken und entlang der Straßen.

Die Erschließung wird im Gebiet geordnet. Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben sich bei Realisierung der Vorgaben keine nachteiligen Wirkungen.

## **2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit decken sich teilweise mit Auswirkungen auf andere Schutzgüter bzw. ergeben sich daraus. So werden beispielsweise lokalklimatische Veränderungen vor allem aus der Perspektive der menschlichen Gesundheit und des menschlichen Wohlbefindens bewertet, auch die Kategorie Landschaftsbild enthält die menschliche Sicht. Das Naturschutzrecht und damit die Eingriffsregelung betrachten Natur und Landschaft generell als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen.

An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu betrachten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere potenzielle Beeinträchtigungen der zukünftigen Anwohner im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung.

Aus den im Landschaftsplan der LH Potsdam formulierten Zielen und Leitlinien sind für das Schutzgut Mensch vorrangig folgende wesentlich:

- ‘Anforderung an die Raumnutzung’
  - Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke;

### **2.7.2 Ausgangssituation**

Das Plangebiet wird teilweise bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Den östlichen Teilbereich prägen Einfamilienhausgrundstücke, südlich grenzen ebenfalls Wohngrundstücke an. Im Norden sind einige Mehrfamilienhäuser vorhanden, den zentralen Teil prägen die Kleingärten und Brachflächen.

Mit der *Ketziner* und der *Döberitzer Straße* liegen zwei Emissionsquellen vor, die zu berücksichtigen sind. Wobei die *Döberitzer Straße* vorwiegend als Erschließungsstraße für den Siedlungsbereich zu benennen ist. Beide werden innerhalb des LP der LH Potsdam nicht als Bereiche mit Verkehrslärmbelastung oder erhöhter Schadstoffbelastung gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 179 eine ehemalige Kleinkläranlage, die Anlage wurde 2007 nach den Regeln der Technik stillgelegt, somit ist davon auszugehen, dass keine Gefährdung oder erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit von der Anlage ausgehen. Vor Realisierung der vorgesehenen Wohnnutzung ist die Anlage fachgerecht zurückzubauen. Im Zuge dieser Maßnahme sind möglicherweise vorkommende Bodenverunreinigungen zu beseitigen, um eine Belastung über den Wirkungspfad Boden- Mensch auszuschließen.

Bezogen auf die Erholungsfunktion stellt die Themenkarte des LP eine örtliche Bedeutung mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit für die Bracheflächen und den Friedhof dar, die Gehölzstruktur im nördlichen Bereich ist allgemein unter der Rubrik Tourismus und Erholungslandschaft aufgenommen.

### **2.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Temporäre Belastungen können während der Bauphase durch Bautätigkeiten hervorgerufen werden. Die geplanten Nutzungen gehen mit einer Überbauung derzeitiger Gartenbrachen und Kleingärten einher, Wohnnutzungen rücken näher an die Bestandsflächen heran. Nachverdichtungen von Siedlungsbereichen initiieren häufig Interessenskonflikte durch eine Veränderung der bekannten Gegebenheiten, die jedoch vorwiegend die subjektive Wahrnehmung widerspiegeln.

Das Zielkonzept des LPs der LH Potsdam stellt die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen als Thema der Fachplanung Erholung / Landschaftsbild in den Vordergrund. Der Friedhof wird mit den Maßgaben Erhalt/ Aufwertung und Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen belegt. Durch die Erhaltung des weit überwiegenden Anteils der Waldflächen dienen diese Flächen ebenfalls weiterhin der Erholung.

### **2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Bereiche mit Sukzessionsstadien (Gartenbrachen) des Siedlungsbereiches weiter entwickeln. Für das Schutzgut Mensch ist somit am Standort die Möglichkeit der Siedlungsnutzung nur im derzeitigen Umfang gegeben. Eine

erweiterte Wohnnutzung und geordnete Erschließung der Grundstücke würde dementsprechend nicht absehbar.

**2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezgl. der erforderlichen Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken und entlang der gebietsinternen Straßen sowie der vorgesehenen Heckenpflanzung als begrünter Lückenschluss entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird dem Ziel der grünordnerischen Qualifizierung der Bauflächen entsprochen.

Mit dem Erhalt der Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein wesentlicher Bereich für die Erholungsnutzung erhalten. Mit der geplanten Herstellung des Fuß- und Radweges entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie der Anbindung aus dem Wohngebiet heraus wird das Erreichen dieser Fläche begünstigt und die Sicherheit bei der Nutzung gegenüber der derzeitigen Situation deutlich erhöht.

**2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Negative umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nachzeitigem Kenntnisstand nicht ein.

**3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

**Tab. 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

Leserichtung ↓	M	P	T	B	W	K L	L	K S
	E N S C H	F L A N Z E N	I E R E	O D E N	A S S E R	L U I M A	A F T	U A L C T H U G R Ü - T E R
Mensch		+	o	o	-	+	+	+
Pflanzen	o		+	+	o	+	o	o
Tiere	o	+		+	o	+	o	o
Boden	-	+	+		o	o	o	o
Wasser	-	+	o	o		o	o	o
Klima / Luft	o	+	o	o	-		o	o
Landschaft	+	+	o	+	o	o		+
Kultur- / Sachgüter	+	o	o	o	o	o	o	

- negative Wirkung / o neutrale oder ambivalente Wirkung / + positive Wirkung

Die im Umweltbericht anzusprechenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beziehen sich auf das Wirkungsgefüge zwischen den Naturhaushaltsfunktionen untereinander, die sich vielfältig beeinflussen und durch zahlreiche potenzielle Schnittstellen negative Wirkungen verstärken, sich im Gegenzug aber auch aufheben können.

Die auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter bezogenen Auswirkungen, betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

## 4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

### 4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf der Grundlage der der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ als standardisierte Bewertungsmethode für die Gesamtfläche zunächst entsprechend der Erfassung und Bewertung des Bestandes.

**Tab. 5: Darstellung der Biotoptypen / Referenzbiotope Bestand – Bewertung der Naturhaushaltswerte für Biotoptypen gemäß Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam-anteilig entsprechend Flächeneigentum**

Biotoptypen	Größe Bestand in m <sup>2</sup>	NHW gesamt entspr. Referenzbiotopen	NHW der Fläche (m <sup>2</sup> x NHW, gerundet) in m <sup>2</sup>	Anteil LH Potsdam in m <sup>2</sup>	gemäß NHW	Anteil Eigentum privat in m <sup>2</sup>	gemäß NHW
05112, GMF	2.544	1,5	3.816	2.544	3.816		
05113, GMR	12.874	1,5	19.311	2.243	3.365	10.631	15.947
05142, GSM	5.711	1,5	8.567	2.340	3.510	3.371	5.057
05160, GZ	991	1,2	1.189	991	1.189		
071021, BLMH	3.774	1,8	6.793	422	760	3.352	6.034
WLS, 08380	15.711	1,8	28.280	158	284	15.553	27.995
09130, LI	3.030	1	3.030	0	0	3.030	3.030
10111, PGE	360	1,4	504	135	189	225	315
10113, PGB	1.704	1,5	2.556			1.704	2.556
10150, PK	4.236	1	4.236	4.236	4.236		
10272, PHS	259	1,3	337	259	337		
12651, OVWO	2.096	0,5	1.048	1.271	636	826	413
12260, OSR 12645, OVWV	3.269	0	0	2.099	0	1.170	0
<b>Summe</b>	<b>56.559</b>		<b>79.666</b>	<b>16.698</b>	<b>18.321</b>	<b>39.862</b>	<b>61.346</b>

Zur Ermittlung des Naturhaushaltswertes der Planung sind die entsprechenden Planungstypen ebenfalls insgesamt zu erfassen. Für die geplanten allgemeinen Wohngebiete wird der Naturhaushaltswert wie nachfolgend gezeigt, hergeleitet.

**Tab. 6: Übersicht entsprechend Tab. 2b der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“****Geplante Baugebiete**

WA 1 – 5 (GRZ 0,3)- Überschreitung GRZ um 50 %					
	Flächentyp/ Maßnahme	NHW	Anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an Grundstücksfläche	NHW ungerundet
	<b>Baugrundstück</b>		<b>34.935,0</b>		
<b>1</b>	<b>überbaubare Fläche</b>		<b>10.481,0</b>	<b>30,0%</b>	
	davon vollversiegelt	0,0	10.481,0	30,0%	0,00
<b>2</b>	<b>Nebenanlagen</b>		<b>5.240,0</b>	<b>15,0%</b>	
	davon wasser- und luftdurchlässige Beläge	0,5	2.620,0	7,5%	0,04
	davon vollversiegelt	0,0	2.620,0	7,5%	0,00
<b>3</b>	<b>nicht überbaute Fläche</b>		<b>19.215,0</b>	<b>55,0%</b>	
	Dauerhafte Bepflanzung inkl. Wasserdurchlässige Wege	1,3	19.215,0	55,0%	0,72
	<b>NHW Naturhaushaltswert WA</b>	<b>0,8</b>			<b>0,76</b>

### Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte Planung

Die Zusammenstellung erfolgt überschlägig, die konkrete Ermittlung des Naturhaushaltswertes erfolgte konkret bisher für das allgemeine Wohngebiet anhand der festgesetzten GRZ und der Möglichkeit der 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen.

**Tab. 7: Zusammenstellung NHW Planung gemäß Tab. 2c der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“**

Nr.	Geplante Baugebiete	NHW	LH Potsdam in m <sup>2</sup>	NHW flächenbezogen	Leonwert GmbH in m <sup>2</sup>	NHW flächenbezogen	Regelungen im Erschließungsvertrag/Anteil LH Potsdam in m <sup>2</sup>
	<b>Flächen anteilig in m<sup>2</sup></b>		<b>16.698</b>		<b>39.862</b>		
1.	WA 1-5	0,8	14.491	11.593	20.444	16.355	Flächenerwerb durch die LH Potsdam
2.	Waldrandgestaltung	1,7			4.043	6.873	
3.	Waldflächen	1,8			10.229	18.412	
4.	Fläche für Versorgungsanlagen	0,6	166	100	111	67	
5.	<b>Summe</b>		<b>14.657</b>	<b>11.692</b>	<b>34.827</b>	<b>41.707</b>	
	<b>Bewertung gemäß NHW Bestand</b>			<b>17.419</b>		<b>54.263</b>	
	<b>Anteiliger Eingriff gemäß NHW</b>			<b>5.727</b>		<b>12.556</b>	
6.	<b>Verkehrsfläche</b>	<b>0</b>	<b>2.041</b>	<b>0</b>	<b>2.669</b>	<b>0</b>	
7.	davon Straßenbaumpflanzung	1,6	60	96	60	96	
8.	Öffentliche Grünfläche/ Friedhof	1,6			836	1.338	
9.	Fuß- und Radweg/ Parkplatz	0,6			1.530	918	1.530 (918)
10.	<b>Flächen gesamt gemäß NHW/ Planung</b>	<b>55.847</b>		<b>11.788</b>		<b>44.059</b>	
11.	<b>Bewertung gemäß NHW Bestand</b>	<b>79.666</b>		<b>18.321</b>		<b>61.346</b>	
12.	<b>Anteile Eingriff gemäß NHW</b>	<b>23.819</b>		<b>6.533</b>		<b>17.287</b>	

Bereiche, die der Einschätzung Innenbereich gemäß § 34 BauGB unterliegen, gehen nicht in die Bewertung ein, ihre Flächengröße beträgt 8.135 m<sup>2</sup>. Ebenso wurde die Bestandsfläche des Friedhofs bei der Bilanzierung der Eingriffe nicht berücksichtigt (die NH – Werte sind der Tabelle A3-Referenzbiotope Planung-Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotop- und Planungstypen entnommen.)

Im Ergebnis wird deutlich, dass sich mit der Planung ein Kompensationsdefizit in Höhe von 23.819 Wertpunkten ergibt, welche sich je nach dem Naturhaushaltswert der Ausgleichsfläche erhöhen bzw. verringern kann. Vordergründig sollten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesucht werden, die eine Anlage von Gehölzflächen vorsehen, da die Rodungen im Plangebiet erheblich sind.

Dabei werden die für die Realisierung des Bebauungsplanes zu erbringenden forstrechtlichen Waldkompensationsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft in Anrechnung gebracht.

Der Kompensationsfaktor für die bestehenden Waldflächen wurde auf der Grundlage der aktuellen Waldfunktionskartierung auf 1: 2 festgelegt. Bei Durchführung der erforderlichen Waldumwandlung für 6.074 m<sup>2</sup> wird die Grundkompensation im Verhältnis 1:1 durch eine Erstaufforstung reiner Laubholzfläche in der Gemarkung Damelang, Flur 1, Flurstück 32/2 vorgesehen (Naturraum Mittlere Mark). Vorgesehen ist die Erstaufforstung auf zuvor genutzten Ackerflächen mit Sandbirke unter Einbeziehung der Gestaltung eines Waldrandes. Die Bewertung des Zielbiotops (Laubwald) erfolgt in Anlehnung an die bereits gegebenen Referenzbiotope laut Arbeitshilfe mit 1,8. Auf Grund der langen Entwicklungsdauer wird ein Abschlag von 0,1 auf den Laubwald angesetzt. Es ergibt sich somit eine Aufwertung um 0,7 WP.

Weiterhin stehen Maßnahmen im gleichen Naturraum (Mittel-brandenburgische Platten und Niederungen) zur Verfügung. In der Gemarkung Neuendorf bei Brück (Flur 3, Flurstücke 45/2 und 91/3), südwestlich von Beelitz sind in Kiefern- Monokulturen waldverbessernde Maßnahmen vorgesehen. Als potenziell natürliche Vegetation wird am Standort Drahtschmielen-Eichenwald genannt. Geplant ist der Waldumbau zunächst durch Rodung von bis zu 0,5 Flächenanteilen der Kiefernreinkultur und nachfolgend die Pflanzung von Eichentrupps. Je Hektar ist die Pflanzung von 100 Trupps mit je 21 Traubeneichen in Pflugstreifen vorgesehen. Als Zielbiotop wird die Entwicklung von Drahtschmielen Eichenwald (081925) als Eichenmischwald bodensaurer Standorte genannt.

Die Bewertung des Bestandsbiotops am Standort kommt entsprechend der Anwendung der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der LH Potsdam zu folgendem Ergebnis:

Biototyp		Biototyp und -bewertung LP Potsdam			Naturhaushaltswert Einzelbewertung					NHW gesamt	Bemerkungen
					biotisch		abiotisch				
					Biotop	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch		
8480	Kiefernforst	0.848.0	Nadelforst, Hauptbaumart Kiefer, Nebenbaumart nicht vorhanden	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,4	1,2 (-0,2)	1,0	1,4	1,1	1,3	Boden: kaum vorhandene Humusauflage aufgrund Bewirtschaftung, / Nadelholz- Monokultur

Die Bewertung des Zielbiotops erfolgt gemäß der Referenzbiotope laut Arbeitshilfe mit 1,8, der „time-lag“ erfordert wiederum einen Abschlag von 0,1 WP (Bewertung des Zielbiotops 1,7). Somit ergibt sich eine Differenz/ Aufwertungspotenzial von 0,4 Pkt., daraus resultiert ein Faktor von 2,5 bezogen auf die erforderliche Ausgleichsfläche.

**Tab. 8: Bilanz der Kompensationsmaßnahmen**

	<b>Maßnahme</b>	<b>NHW Bestand</b>	<b>NHW Planung</b>	<b>Wertverbesserung</b>	<b>Maßnahmefläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertverbesserung x Fläche gerundet</b>
1	Erstaufforstung (Entwicklung von Intensivacker in Laubwald einschl. Waldrand)	1,0	1,7*	+ 0,7	6.074	4.252
2	Waldverbessernde Maßnahmen (...) als Ausgleich für die umzuwandelnde Waldfläche über die Grundkompensation von 1:1 hinaus (Annahme <sup>5</sup> )	1,3	1,7*	+ 0,4	6.074	2.430
3	Waldverbessernde Maßnahmen (Waldumbau von Kiefern-Reinforst zu Eichenmischwald bodensaurer Standorte)	1,3	1,7*	+ 0,4	42.843	17.137
4	<b>Summe (gemäß Annahme in Zeile 2)</b>				54.991	23.819

\*- Ergebnis gemäß Arbeitshilfe Naturhaushaltswert abzgl. 0,1 WP aufgrund Time Lag

## 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 4.2.1 Vermeidung

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Erhalt und bauzeitlicher Schutz von Vegetationsbeständen,
- Baumfällungen, Rodungen nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum, ausschließlich vom 1.10.- 28.02. eines Jahres.

### 4.2.2 Verminderung

Mögliche Maßnahmen zur Verminderung sind:

- Reduzierung notwendiger Lagerplätze während der Bauzeit,

<sup>5</sup> Das anrechenbare Kompensationspotenzial der vorgesehenen Ausgleichsfläche kann erst nach abschließender Aussage der Forstbehörde mit Sicherheit ermittelt werden

- Kontrolle des ruinösen Gebäudebestandes vor Abbruch auf das Vorhandensein von Niststätten und Quartieren,
- Reduzierung der Bodenversiegelung, z.B. durch Nachnutzung bereits baulich vorgeprägter Flächen, Teilversiegelung von Straßen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen,
- Begrünung des Baugebietes und vegetative Abschirmung zur offenen Feldflur,
- Örtliche Regenwasserversickerung.

#### 4.2.3 Ausgleich

Trotz der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung verbleiben Eingriffsfolgen für die Schutzgüter. Unvermeidbare Eingriffe sind in der Regel im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die Wiederherstellung des beeinträchtigten Schutzgutes. Betrachtet werden hier ebenfalls ausschließlich jene Flächen, die nicht der Bewertung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB unterliegen (WA insgesamt=43.070 m<sup>2</sup> abzgl. 8.135 m<sup>2</sup>=34.935 m<sup>2</sup>).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige Maßnahmen positive Auswirkungen auf unterschiedliche Naturhaushaltfunktionen haben, so dass positive Ausgleichswirkungen mehrmals angerechnet werden können (sog. multifunktionaler Ausgleich, z. B. wirken sich Baumpflanzungen als Ausgleich für gefälltete Bäume neben der Verbesserung des Landschaftsbildes auch positiv auf das Kleinklima aus). Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen können durch die in den Festsetzungen aufgeführten Pflanzmaßnahmen tw. ausgeglichen werden, dies wurde bereits bei der Festlegung der Naturhaushaltswerte der geplanten Flächen berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere:

- Anlage von Gärten auf rd. 50 % der allgemeinen Wohngebietsflächen= 17.514 m<sup>2</sup>,
- Anlage von Strauchgruppen oder Strauchhecken auf 10 % der Baugrundstücksflächen innerhalb der genannten Gärten der WA 1 und WA 3<sup>6</sup>= 3.048 m<sup>2</sup>,
- Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen der WA 1 und WA 3 je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume = mind. 102 Baumpflanzungen (Summe 1 x großkroniger Baum),
- Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche= 20 Stück
- Anlage von Gehölzpflanzungen an der nördlichen Grenze des B-Plangebietes als Ergänzung des Überganges von den Siedlungsbereichen zur offenen Feldflur sowie vor den Wohngebäuden der WA 2, WA 4 und WA 5= 1.721 m<sup>2</sup>

Da weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung stehen, wurde nach der Möglichkeit der Umsetzung externer Maßnahmen gesucht, um das Defizit von 23.819 WP auszugleichen.

Neben der erforderlichen Erstaufforstungsmaßnahmen und der bezogen auf die Fläche erforderlichen waldverbessernden Maßnahme mit der Größenordnung von 6.074 m<sup>2</sup> ergibt sich die Wertverbesserung von 6.682 WP, es stehen waldverbessernde Maßnahmen im Naturraum Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen zur Verfügung. Diese sind in der

---

<sup>6</sup> Abzüge für die gemäß § 34 bewerteten Flächen wurden eingerechnet = WA 1- 4.302 m<sup>2</sup>, WA 3- 1.064 m<sup>2</sup>

Gemarkung Neuendorf bei Brück, südwestlich von Beelitz in Kiefern-Monokulturen vorgesehen und werden entsprechend der Beschreibung im Kap. C 4.1 umgesetzt.

Die Summe der internen und externen Maßnahmen ergibt eine Kompensation der Eingriffe auch bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie Landschaft.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

#### *Brutvögel*

**V1-** Fällzeitraum- Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden Bäume, Gebüsche und weitere Vegetationsstrukturen beseitigt und befahren. Dabei kann es während der Brutzeit zur Tötung von Vogelindividuen oder Schädigung von Gelegen kommen. Um diese zu vermeiden, sind die Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen. Dementsprechend sind die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Fällzeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines jeglichen Jahres einzuhalten. Werden Fällungen innerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, sind diese nur nach vorheriger Kontrolle des Baumbestandes durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen.

#### *Reptilien*

**A 1** –Vorgezogene Aufwertung eines Zauneidechsenlebensraumes auf der mit „c“ bezeichneten Fläche entlang des südlichen Waldrandes= rd. 2.000 m<sup>2</sup> (Gesamtgröße der Fläche 4.043 m<sup>2</sup>).

Die Fläche ist geeignet, da sich östlich angrenzend ein weiterer Zauneidechsenlebensraum befindet. Der Baumbestand ist so aufzuzichten, dass mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs frei bleibt, dabei sollte vordergründig der jeweils äußere Streifen (Westlich und südlich) des Waldsaumes vorgesehen werden. Nach der Waldlichtungsmaßnahme/ Rodung von Gehölzen sind die Bodenoberfläche zu modellieren und zusätzliche Habitatrequisiten einzubringen. Die Ausstattung kann durch Anlage von einigen kleineren Haufwerken aus Stubben- und Astresten begünstigt werden. Die Haufwerke sollten in kleineren Bodenvertiefungen angelegt werden und auf der sonnabgewandten Seite mit nährstoffarmem Boden überdeckt werden. Somit ergeben sich Sonn- und Versteckplätze, die gleichzeitig auch als frostgeschütztes Winterquartier dienen können. Wesentlich ist ebenfalls die Herstellung von reinen Sand- oder Sandbodenflächen, die als Eiablageplätze dienen können. Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind von der Entwicklung der Fläche und der Bestandsentwicklung der umgesiedelten Tiere abhängig.

**A2/V-** Abfang und Verbringen der Tiere in den zuvor hergerichteten Ersatzlebensraum vor Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorbereitenden Maßnahmen einschl. der Baustelleneinrichtung.

Der Abfang sollte unmittelbar nach der Winterruhe (witterungsabhängig März/ April) beginnen, so kann vermieden werden, dass die Eiablage der Tiere noch im Eingriffsbereich stattfindet. Der Abfang erfolgt in den beiden dargestellten nachweislichen Reptilienlebensräumen im Untersuchungsgebiet. Er sollte durch mindestens eine hinreichend fachlich qualifizierte Person erfolgen. Vornehmlich sollte er als Handfang erfolgen und sich über den Zeitraum von 3 Monaten erstrecken. Für den Abfang ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

An der Außengrenze des Ersatzlebensraumes ist ein Folienzaun herzustellen, um zu verhindern, dass die Tiere wieder in die ursprünglichen Lebensräume einwandern und Weibchen das UG zur Eiablage aufsuchen. Der Umzäunung muss lückenlos entlang der künftigen Wohngebietsgrenze am Übergang zur Waldfläche erfolgen.

Dazu sollte ein 40 cm hoher Folienzaun verwendet werden, der 5 cm in den Boden eingegraben wird, um das Untergraben zu verhindern. Der Zaun sollte eine Neigung nach innen aufweisen, die Oberkante sollte ebenfalls nach innen überhängen, um das Überklettern der Tiere zu erschweren. Außen können kleine Erdrampen das selbständige Abwandern der Tiere begünstigen.

Der Folienzaun bleibt während der gesamten Bauzeit stehen, zwischen März und Oktober sollte er regelmäßig auf die volle Sperrfunktion überprüft werden. Aufgetretene Schäden sind umgehend zu beseitigen, aufwachsende Vegetation ermöglicht ebenfalls das Überklettern und sollte regelmäßig abgemäht werden, dabei sind Beschädigungen des Folienzauns ebenfalls zu vermeiden.

Darüber hinaus ist während der Bauphase zu verhindern, dass der unmittelbar angrenzende Ersatzlebensraum sowie die vorhandenen Habitate durch Baumaschinen befahren oder als Materiallager genutzt werden.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche stellt einen Siedlungsbereich dar, der tw. für das Wohnen genutzt wird, darüber hinaus bestehen großflächige Brachen. Der Geltungsbereich wurde nahezu vollständig bereits als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam aufgenommen. Die Prüfung alternativer Standorte ist somit obsolet. Von der zu Beginn der Planung vorgesehenen Einbeziehung der Waldflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes, die ebenfalls Bestandteil des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sind, wurde bereits abgesehen.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Gliederung des hier vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch der Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt. Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen / Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, November 2013 herangezogen. Die Eingriffsbewertung erfolgte schutzgutbezogen, ausgehend von der Versiegelungsbilanz. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln zu den für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgütern und die Vermeidungs-/Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen in Kap. 6.7 dargestellt.

Der Bestand an Pflanzen und Tieren wurde über eine Biotopkartierung sowie ein faunistisches Gutachten erfasst. Außerdem wurde der Landschaftsplan der Stadt Potsdam herangezogen, auch für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Für das Schutzgut Boden lagen verschiedene Gutachten vor, die insbesondere die Altlastensituation

beurteilten. Hinsichtlich der Immissionssituation (Schutzgut Mensch) konnte zudem auf ein Immissionsschutzgutachten zugegriffen werden, der Verkehr wurde in einer verkehrlichen Standortbeurteilung prognostiziert.

## 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4 c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei dem Monitoring nach § 4 c BauGB geht es um die **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Fokus der Betrachtung steht die Frage nach den **Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung**. Es müssen nicht sämtliche Umweltauswirkungen überwacht werden. Die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Landeshauptstadt Potsdam konzentriert sich auf die Auswirkungen, die im Umweltbericht behandelt wurden.

Hintergrund des Monitoring ist, dass durch die Landeshauptstadt Potsdam in bestimmten Zeitabständen die infolge der Planrealisierung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ OT Fahrland evtl. eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden und ggf. Aktivitäten zum Schutz der Umwelt vorzunehmen sind.

D. h., es sind die erheblichen Umweltauswirkungen sowie die möglicherweise unvorhergesehenen Auswirkungen hinsichtlich **ihres Art, ihres Ausmaßes, ihrer Dauer und ihrer Intensität zu bewerten**.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bieten sich **Belastungsfaktoren** und die Wirkung von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen an, die aufgrund ihrer Wechselbeziehungen mit den Umweltauswirkungen für deren Beobachtung geeignet sind.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von **zuständigen Fachbehörden**, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Landeshauptstadt Potsdam.

Die gesetzliche Regelung des § 4 c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben<sup>7</sup>.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitoring beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen.

Die Durchführung des Monitoring bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres erforderliches Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase.

Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase: Vor Baubeginn, insbesondere:

- Kontrolle der rechtzeitigen Durchführung von Maßnahmen, die die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermeiden

---

<sup>7</sup> Vergleiche Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, Runderlass 23/1/2005 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 4. April 2005, Gliederungspunkt 2.6

(Erfordernisse vor Baubeginn- Herstellung der Eidechsen-Ersatzlebensraumes)

2. Monitoringphase: Während und nach der Realisierung des Vorhabens (Hauptüberwachung):

Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insbesondere:

- Einhaltung der zulässigen Grundfläche und der wasser- und luftdurchlässigen Anlage von Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten (ggf. Überprüfung der in der Versiegelungsbilanz getroffenen Annahmen)
- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen und der Festsetzungen zu Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Kontrolle der Einhaltung von Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen, die die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermeiden.

Kontrolle, ob die Altlastensanierung (Bodenaustausch) durchgeführt wurde.

Vollzugskontrolle der externen Ausgleichsmaßnahmen- Erstaufforstungen und waldverbessernde Maßnahme.

3. Monitoringphase: Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

**7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Entsprechend der Anlage zu § 2 (4) und § 2a Nr. 3c BauGB ist der wesentliche Inhalt des Umweltberichtes mit verständlichen Begriffen zu beschreiben. Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Aussagen des Umweltberichtes.

**Tab. 10: Zusammenfassung**

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
1	Standort	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) umfasst eine Fläche von 7,47 ha und befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Fahrland. Das Stadtzentrum Potsdam liegt in einer Entfernung von rd. 9 km. Das Plangebiet ist dreiseitig eingefasst von Siedlungsflächen, ausschließlich im Norden grenzen Landwirtschaftsflächen an.
2	Vorhaben	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine sensible Ergänzung der Wohnbebauung am Standort, die Grundlage bildet die innerstädtische Mangelsituation an Wohnraum durch die stetig wachsende Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Potsdam.  Dabei bildet der vorliegende B-Plan Nr. 132 „Am Friedhof“ einen

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		<p>wichtigen Lückenschluss mit den bestehenden Baugebieten F 01 „Am Königsweg“, F 02 „Eisbergstücke“ und F 03 „Am Königsgraben“.</p> <p>Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliches Baugebiet mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Dabei ist die Erschließung der bestehenden Wohnbebauung sowie des Friedhofs zu sichern. Die Erreichbarkeit des Schulstandortes „Regenbogenschule“ für die im Osten angrenzenden Siedlungsgebiete soll durch einen Fuß- und Radweg sichergestellt werden.</p>
3	Boden	<p>Für das Plangebiet wird Sand als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung und Brauner Waldböden als Bodentyp benannt, geschützte Bodenformen sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Auch ein Eintrag im Altlastenkataster der LH Potsdam ist nicht vorhanden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete in einer Größenordnung von 43.070 m<sup>2</sup> festgesetzt, tlw. ist Bestandsbebauung vorhanden. In der Bilanzierung der Neuversiegelung werden aufgrund der vorhandenen Bebauung Flächen mit einer Größe von 34.935 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit einer überbaubaren Grundfläche (GRZ) von 0,3 und der 50 %igen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen (GRZ =0,45) können im Plangebiet insgesamt Flächen in einer Größenordnung von 15.721 m<sup>2</sup> überbaut werden. Daneben ergeben die vorgesehenen Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwege sowie Stellplätze eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung von insgesamt 6.240 m<sup>2</sup>.</p>
4	Wasser	<p>Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Die Grundwasserverhältnisse sind im Gebiet der Nauener Platte meist gut und ungestört. Gemäß der Aussagen des LP der LH Potsdam liegt der obere Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes bei einem Flurabstand von 3 – 8 m.</p> <p>Von Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist regelmäßig, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert werden kann und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht.</p>
5	Klima/ Lufthygiene	<p>Der Untersuchungsraum liegt unter dem Einfluss des Ostdeutschen Binnenlandklimas. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Themenkarte „2.3 –Klima/ Luft/ Lärm“ der LH Potsdam tw. als Belastungsgebiet (bestehender Siedlungsbereich) ausgewiesen, die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen als Kaltluftent-</p>

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		<p>stehungsgebiete, die Frischluftzufuhr erfolgt aus Richtung Westen.</p> <p>Die Rodung von Gehölzflächen und Fällung von Bäumen sowie die Zunahme der Versiegelung ergeben einen Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Mit der Anlage von Gärten und der Umsetzung der grundlegenden grünordnerischen Festsetzungen kann jedoch ein erheblicher Anteil an Grünstrukturen geschaffen werden, der mittelfristig zum Ausgleich der Eingriffe beitragen wird.</p>
6	Tiere und Pflanzen	<p>Das Plangebiet ist durch einen Nutzungsmix aus Brachen und unterschiedlichen Siedlungsnutzungen charakterisiert. Neben dem Friedhof mit einem sehr ausgeprägten alten Baumbestand, ergeben die als naturnaher Laubwald einzustufende Fläche und die Wiesen und Wiesenbrachen sowie die Gärten und Gartenbrachen die umfangreichsten Anteile an der Gesamtfläche.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Strukturen erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen bezogen auf Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse.</p> <p>Bezogen auf Reptilien ergaben sich mehrere Nachweise von Zauneidechsen entlang der sonnenexponierten Gehölzsäume, dabei konnten Männchen, Weibchen und Jungtiere nachgewiesen werden.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, für 9 Arten konnten Brutreviere, für zwei konkrete Niststätten nachgewiesen werden.</p> <p>Quartiere von Fledermäusen wurden im UG nicht nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet weist somit keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf. Jagd- und Transferflüge waren zumeist für einzelne Individuen, maximal für zwei Tiere zeitgleich feststellbar. Eine essenzielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes als funktionaler Bestandteil lässt sich daher nicht erkennen.</p> <p>Der Eingriff in das Biotoppotenzial wird durch vielfältige Maßnahmen im Plangebiet und darüber hinaus durch eine externe Maßnahme ausgeglichen.</p> <p>Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Festlegung von Fällzeiträumen) sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen -Aufwertung eines Habitat-bereiches der Zauneidechsen, Abfang und Umsetzen der Tiere aus den durch künftige Bautätigkeit beeinträchtigten Flächen.</p>

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
7	Orts- und Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet dient bereits vorwiegend Siedlungszwecken und birgt einen Mix aus genutzten Flächen und Brachen. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand des OT Fahrland kommen Lärmimmissionen durch Verkehr kaum zum Tragen, das Plangebiet ist für die Erholung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung geeignet.</p> <p>Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung werden die Brachflächen einer Siedlungsnutzung zugeführt, die als Potenzialfläche für diese Zwecke gegeben ist. Wesentlich ist für den Standort eine dem Gebiet angepasste Durchgrünung des Geltungsbereiches.</p>
8	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Das Plangebiet wird teilweise bereits durch Wohnnutzungen geprägt, den zentralen Teil kennzeichnen Kleingärten und Brachflächen. Mit der <i>Ketziner</i> und der <i>Döberitzer Straße</i> liegen zwei Lärmquellen vor, die zu berücksichtigen sind. Die <i>Döberitzer Straße</i> ist vorwiegend als Erschließungsstraße für den Siedlungsbereich zu benennen.</p> <p>Innerhalb des LP's der LH Potsdam werden beide Straßen nicht als Bereiche mit Verkehrslärmbelastung oder erhöhter Schadstoffbelastung gekennzeichnet.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 179 eine ehemalige Kleinkläranlage, die 2007 nach den Regeln der Technik stillgelegt wurde, somit sind keine Gefährdungen oder erhebliche Nachteile von der Anlage abzusehen.</p> <p>Das Zielkonzept des LP der LH Potsdam stellt die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen als Thema der Fachplanung Erholung / Landschaftsbild in den Vordergrund.</p> <p>Mit den aufgenommenen Erhalt- und Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Ziel der grünordnerischen Qualifizierung der Bauflächen entsprochen.</p> <p>Mit dem Erhalt der Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein wesentlicher Bereich für die Erholungsnutzung erhalten. Der vorgesehene Geh- und Radweg begünstigt die Erreichbarkeit der Fläche.</p>
9	Kultur- und andere Sachgüter	<p>Negative umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ein. Bodendenkmale sind bisher in diesem Areal nicht bekannt.</p>
10	Wechselwirkungen	<p>Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Eingriffe können durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitestgehend kompensiert werden, so dass eine von dem Vorhaben möglicherweise ausgehende negative Wirkung nicht prognostiziert</p>

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		werden kann.
11	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	Im Ergebnis der Bilanzierung der Naturhaushaltswerte des Bestandes und der Planung ergibt sich mit der Planrealisierung ein Defizit von 23.819 Wertpunkten (ermittelt nach Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen / LH Potsdam) durch den Verlust von Brachen, Wiesen, Laubgebüsch. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Belange bezogen auf Reptilien zu berücksichtigen.
12	Kompensationsmaßnahmen	<p>Anlage von Gärten auf 50 % der allgemeinen Wohngebietsflächen= 17.514 m<sup>2</sup>,</p> <p>Anlage von Strauchgruppen oder Strauchhecken auf 10 % der Baugrundstücksflächen innerhalb der genannten Gärten der WA 1 und WA 3= 3.048 m<sup>2</sup>,</p> <p>Baumpflanzungen je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume = mind.102 Baumpflanzungen (Summe 1 x großkroniger Baum),</p> <p>Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche= 20 Stück</p> <p>Anlage von Gehölzpflanzungen an der nördlichen Grenze des B-Plangebietes als Ergänzung des Überganges von den Siedlungsbereichen zur offenen Feldflur sowie vor den Wohngebäuden der WA 2, WA 4 und WA 5= 1.721 m<sup>2</sup></p> <p>Darüber hinaus stehen Ersatzmaßnahmen in Form der Erstaufforstung für umzuwandelnde Waldflächen sowie waldverbessernde Maßnahmen von Kiefern- Monokulturen im Naturraum zur Verfügung- Zielbiotop sind reiner Laubwald, Laub-Nadel-Mischwald für die Erstaufforstungsfläche sowie Eichenmischwald bodensaurer Standorte. Für die Erstaufforstungsfläche ergibt sich eine Aufwertung von 6.682 WP. Für die darüber hinaus erforderliche Kompensation sind waldverbessernde Maßnahmen in entsprechendem Umfang vorgesehen.</p> <p>Schutzgut Tiere</p> <p>V1- Fällzeitraum- Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen, dementsprechend sind die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Fällzeiträume vom 1.10. bis 28.02. eines jeglichen Jahres einzuhalten,</p> <p>A 1 –Vorgezogene Aufwertung eines Zauneidechsenlebensraumes -Gesamtgröße der Fläche 4.043 m<sup>2</sup>),</p> <p>A2/V- Abfang und Verbringen der Tiere in den zuvor hergerichtete-</p>

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		ten Ersatzlebensraum vor Beginn von Bauarbeiten.

## **D. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Die Planung schließt eine bestehende Lücke im Siedlungsgefüge zu den Baugebieten „Am Königsweg“ und „Am Upstallgraben“. Der unstrukturierte Siedlungsbestand im räumlichen Geltungsbereich wird dabei einer ortsverträglichen Nachverdichtung und Neuordnung unterzogen. Die bestehenden Siedlungsstrukturen Fahrlands werden damit in Richtung Norden ergänzt und bis zum nördlich angrenzenden LSG weiterentwickelt. Das bestehende Straßensystem kann durch die Erschließungsmaßnahmen wirtschaftlicher genutzt werden und erfährt zugleich eine verkehrstechnische Verbesserung.

Am Rande des nördlichen Geltungsbereichs verläuft eine derzeit nicht ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung zur Regenbogenschule Fahrland. Diese Wegeverbindung wird überwiegend von Grundschulkindern genutzt. Zur Realisierung des Planungsziels, die Erreichbarkeit des Schulstandorts zu verbessern, wird der vorliegende Bebauungsplan die notwendigen Ausbaumaßnahmen planungsrechtlich vorbereiten. Die Parkplatzsituation für die Besucher des Fahrländer Friedhofs wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen geordnet und verbessert.

### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die planerische Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die damit einhergehende Schaffung von Baurechten ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, welche Auswirkungen auf die Umwelt verursachen. Diese werden nach den Vorschriften des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans ausgeglichen. Gleichzeitig wird für die Inanspruchnahme von Wald auch nach forstrechtlichen Vorschriften Ausgleich geschaffen. Zur Überwindung artenschutzrechtlicher Verbotsvorschriften werden weiterhin Maßnahmen des besonderen Artenschutzes, vorliegend die fachgerechte Umsiedlung von Zauneidechsen, durchgeführt, um die planerisch vorbereiteten Baurechte in Anspruch nehmen zu können. Alle umweltbezogenen Folgen der Planung werden im Umweltbericht in Kapitel C näher erläutert.

Das Plangebiet umfasst zu einem großen Anteil Außenbereichsinseln die durch den Bebauungsplan Nr. 132 einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Solche Innenentwicklungsmaßnahmen verhindern weitere Flächeninanspruchnahme in den Außenbereich hinein. Die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden sowie auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht weiter ausgeführt.

### **3. Soziale Auswirkungen**

#### ***Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur***

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet weitestgehend ausgelastet sind. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge jedoch Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel von der Allgemeinheit getra-

gen, während von der Wertsteigerung allein die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) profitieren.

Dem § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zufolge besteht eine der Aufgaben der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag verschiedene Instrumente entwickelt, die eine Verteilung von Wertsteigerung und Kosten in der Baulandentwicklung ermöglichen.

Die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 12/SVV/0703) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind.

Betrachtet werden dabei lediglich die durch das vorliegende Planverfahren neu bzw. über den Bestand hinaus festgesetzten Wohnbaurechte. Auf dieser Grundlage werden die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen errechnet. Vorhandene freie Kapazitäten im eigenen sowie den angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, sofern sie in zumutbarer Entfernung liegen. Die Folgekosten für Betrieb und Unterhalt der sozialen Infrastruktureinrichtungen verbleiben in jedem Fall bei der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung liegen mit Stand Januar 2017<sup>8</sup> für Krippen bei 75%, Kindergärten bei 100%, Horten bei 70% und Grundschule bei 100%.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ wird Baurecht für 22.357 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) für Wohnnutzungen neu festgesetzt, davon 12.269 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf Flächen der Planungsbegünstigten und 10.088 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf Flächen der Landeshauptstadt Potsdam. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe Nr. 5 der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 29,9 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 19,0 Plätzen in Grundschulen.

Die Betrachtung der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der in Planung und Umsetzung befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen lässt für den Zeitraum der nächsten 5 Jahre sowohl im betroffenen Planungsraum 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren) als auch in den angrenzenden Planungsräumen 101 (Groß-Glienicke, Krampnitz, Sacrow), 201 (Bornim, Bornstedt, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen) sowie 202 (Eiche, Grube, Golm) keine freien Kapazitäten in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen erkennen. Somit können die zusätzlich verursachten Platzbedarfe nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden. Die Planungsbegünstig-

---

<sup>8</sup> Aktuelle Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt.

ten sind daher an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe zu beteiligen.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Nr. 6 der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (Angemessenheitsprüfung) die Kostenbeteiligung im Einzelfall begrenzt. Im vorliegenden Planverfahren wird so die Beteiligung der Planungsbegünstigten an der Herstellung von 13,8 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 8,1 Plätzen in Grundschulen gesichert.

Die Landeshauptstadt Potsdam schließt mit dem Planungsbegünstigten einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung ab.

#### **4. Auswirkungen auf den Verkehr**

Zurzeit laufen die vorbereitenden Planungen, Fahrland über Krampnitz mit der Straßenbahn zu erschließen. Geplant ist eine vergleichsweise hohe Taktfrequenz zu den Hauptverkehrszeiten. Die Inbetriebnahme soll zügig erfolgen. Zugleich wird ein Radschnellweg am Ostufer des Fahrländer Sees geplant. Außerdem werden die Radverkehrsanlagen entlang der B2 im Rahmen der Straßenbahnverlängerung qualifiziert. Eine weitere Planung ist der Ausbau des Bahnhofs Marquardt zu einer Mobilitätsdrehscheibe mit Park and Ride (P+R). Zusammen mit dem Mobilitätskonzept für Krampnitz werden die Maßnahmen den Umweltverbund erheblich fördern und die Zunahme im motorisierten Individualverkehr geringhalten. Der Verlauf der geplanten Tramtrasse wird voraussichtlich in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes entlangführen. Auf Grund der dadurch erwirkten Entlastung des motorisierten Individualverkehrs ist durch das entstehende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) ebenfalls kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich zwischenzeitlich ein erhöhter Bedarf an Hortplätzen in Fahrland, welcher nicht auf dem Grundstück der Regenbogenschule gedeckt werden konnte. Es gab Überlegungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf städtischer Fläche ein Gebäude mit einer temporären Hortnutzung zu errichten. Sobald diese Nutzung auf dem Schulcampus untergebracht werden könnte, wäre für das Gebäude eventuell eine Umnutzung zu einem Kindergarten angedacht gewesen. Würde im Falle der Errichtung des temporären Hortgebäudes diese Art der Umnutzung eintreten, wäre eine geringfügige Änderung der Verkehrsströme im Plangebiet zu erwarten. Eine Kurzanalyse ergab, dass sich durch die Hortnutzung folgende Auswirkungen für den Verkehr im Plangebiet ergeben würden: Durch Beschäftigte und den Wirtschaftsverkehr (Ver- und Entsorgung) ist von ca. 19 zusätzlichen Kraftfahrzeug(Kfz)-Fahrten pro Tag auszugehen.

Unter der Annahme, dass die Kinder des Horts aus dem bestehenden Schulbereich kommen, wird es keine zusätzlichen Hol- oder Bringeverkehre mit Kfz geben. Es müsste lediglich von einer zeitlichen Verlagerung der Holverkehre ausgegangen werden.

Würde bei Bedarf anstelle des Horts ein Kindergarten eingerichtet werden, würden ca. 240 Kfz-Fahrten pro Tag anfallen. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein hoher Prozentsatz (ca. 90 %) dieser Fahrten ohnehin mit dem Kfz zur Arbeit fährt (also stattfindet) und die Kinder auf dem Weg dorthin zur Kita bringt und lediglich einen Zwischenhalt einlegt. Folglich sind nur 24 Kfz-Fahrten als Neuverkehr zu werten. In der Summe wären es somit bei einem Hortbetrieb 19 Kfz-Fahrten pro Tag und bei einem Kita-Betrieb 259 Kfz-Fahrten pro Tag, wobei davon nur 43 Kfz-Fahrten pro Tag außerhalb von Fahrland kommen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich durch die wohnortnahe Lage der Einrichtung der Kfz-Verkehr durch

geringere Wegentfernungen auch reduzieren kann. Schlussfolgernd ist durch den Neubau eines Hortes oder einer Kindertagesstätte nur von einer geringen Verkehrserzeugung auszugehen.

Von der Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen temporären Hortgebäudes auf der Fläche des Bebauungsplangebietes wird nach aktuellem Kenntnisstand jedoch kein Gebrauch gemacht, da momentan kein Bedarf der Unterbringung von zusätzlichen Hortplätzen in diesem Gebiet mehr besteht.

## **5. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan werden teilweise Baurechte in einem bislang unerschlossenen Bereich Fahrlands entstehen. Hierzu ist die Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraßen (Planstraßen A-E) notwendig. Teile der Straße *Am Friedhof* und der *Döberitzer Straße* werden durch erweiterte Straßenquerschnitte und neue Deckschichten eine verkehrstechnische Verbesserung erfahren.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen für die zusätzlichen Wohngebäude sowie alle notwendigen Medien werden in ausreichender Dimensionierung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Planstraßen verlegt werden.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Im Folgenden werden die Realisierungs- und Folgekosten der Planung und die Verteilung der Kosten auf den Investor und die Stadt dargestellt. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden vertraglich teilweise auf den Investor (Planungsbegünstigten) umgelegt (siehe auch Kapitel G - Städtebaulicher Vertrag). Für die Landeshauptstadt Potsdam werden sich durch die Planung neben Herstellungs- auch Unterhaltungskosten für die neu anzulegenden öffentlichen Flächen ergeben.

### **5.1 Verfahrenskosten**

Für die Durchführung des Planverfahrens sind externe Planungskosten (Kosten für Gutachten, Umweltprüfung etc.) angefallen, die gemäß des zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt Potsdam geschlossenen Kostentragungsvertrags durch einen Dritten übernommen wurden.

### **5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

#### **5.2.1 Herstellungs- und Unterhaltungskosten öffentlicher Straßenverkehrsflächen**

Die finanziellen Aufwendungen für die Herstellung der Planstraßen auf den nicht im städtischen Eigentum liegenden Teilflächen des Bebauungsplangebietes und die verkehrstechnische Aufwertung der Straße *Am Friedhof* wird der Investor tragen, in dessen Eigentum sich diese Flächen befinden. Nachdem diese Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sind, wird der Investor die Straßen in städtisches Eigentum übertragen. Die Übergabe der Straßen wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor gesichert. Die Kosten für den Ausbau bzw. für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf den städtischen Grundstücken übernimmt die Stadt selbst. Nach derzeitiger Einschätzung geht die Stadt von einem finanziellen Aufwand von 408.250 € für die Neuanlage von Straßenflächen auf ihren Grundstücksflächen ( $1633 \text{ m}^2 \cdot 250 \text{ €}$ ) aus.

Zusätzlich entstehen Kosten für die Herstellung des Geh- und Radwegs, welcher als öffentlicher Schulweg dienen soll. Wie bereits für die Herstellung der öffentlichen städtischen Straßen, werden dafür 250 €/m<sup>2</sup> pauschal veranschlagt. Dies ergibt bei einer Fläche von 1.330 m<sup>2</sup> Herstellungskosten von 332.500 €.

Die gesamten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nach der Übertragung durch die vom Investor hergestellten Straßen Unterhaltungskosten verursachen. Die finanziellen Auswirkungen belaufen sich in der Berechnung pauschal auf ca. 1,10 € / m<sup>2</sup> neu anzulegende Straßenfläche pro Jahr. Zusammengefasst unter der Bezeichnung öffentliche Straßenverkehrsfläche werden dabei die Straßenflächen inkl. Gehweg, die zugehörigen straßenbegleitenden Grünflächen sowie der Parkplatz am Friedhof und der Geh- und Radweg zur Regenbogenschule. Diese Straßenverkehrsflächen weisen eine Fläche von insgesamt ca. 6.240 m<sup>2</sup> auf. Die jährlichen Unterhaltungskosten für die Stadt Potsdam werden somit ca. 6.864,00 € betragen.

Die Planungskosten der Verkehrsflächen betragen 10% der Bausumme, was bei den zusammengerechneten Herstellungskosten der städtischen Verkehrsflächen (408.250 €) und der Fläche des Geh- und Radwegs (332.500 €) einem Betrag von 74.075 € entspricht.

Der Verkauf der noch zu erschließenden städtischen Baugrundstücke soll vorzugsweise erfolgen, wenn das Baurecht auf diesen Grundstücken bestandskräftig herbeigeführt und die Erschließung dieser Grundstücke gesichert ist. Bei einem Verkauf dieser Grundstücke werden dann neben dem Kaufpreis (fließt dem allgemeinen Haushalt zu) zusätzlich die auf das Kaufgrundstück angefallenen Erschließungskosten vereinnahmt, sodass dann die vorab verausgabten Erschließungskosten hieraus refinanziert werden.

### **5.2.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten Friedhofserweiterungsfläche**

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erweiterte Friedhofsfläche erfordert bei einer Größe von 836 m<sup>2</sup> Herstellungskosten in Höhe von 83.600 €. Hierfür wurden 100 €/ m<sup>2</sup> Friedhofsfläche angesetzt. Die entsprechenden Unterhaltungskosten belaufen sich pauschal auf 0,84 € /m<sup>2</sup> pro Jahr, im vorliegenden Bebauungsplan also auf 702,50 € im Jahr für die zusätzlich entstehende Friedhofsfläche.

Da im investiven Haushalt der Stadt aktuell keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, wird die Umsetzung der Planung nicht vor dem Jahr 2021/22 stattfinden. Nachdem die Fertigstellung voraussichtlich im Jahr 2022 erfolgt ist, fallen die Folgekosten (Unterhaltungskosten) frühestens im Jahr 2023 an und werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Budget gedeckt. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

### **5.2.3 Herstellungskosten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen**

Die planerische Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die damit einhergehende Baurechtschaffung sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese sind nach den Vorschriften des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans auszugleichen. Gleichzeitig ist für die Inanspruchnahme von Wald auch nach forstrechtlichen Vorschriften Ausgleich zu schaffen.

Zur Überwindung artenschutzrechtlicher Verbotsvorschriften sind weiterhin Maßnahmen des besonderen Artenschutzes, vorliegend die fachgerechte Umsiedlung von Zauneidechsen, erforderlich, um die planerisch vorbereiteten Baurechte in Anspruch nehmen zu können.

Hierzu wird ein Städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Leistungs-/ Kostenpositionen abgeschlossen, die die Vorhabenträger anteilig zu erbringen haben.

Für städtische Flurstücke, die durch Schaffung neuer Baurechte planerisch begünstigt werden, fallen somit ebenfalls anteilige Kosten zur Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen an.

Hierfür werden durch den Städtebaulichen Vertrag externe Dienstleister<sup>9</sup> vertraglich gebunden, welche die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf in ihrem Eigentum befindlichen Flächen vornehmen. Die Landeshauptstadt Potsdam (Kommunaler Immobilien Service (KIS)) wird hierfür die auf ihren Flächen für Eingriffe in Natur und Landschaft anfallenden, anteiligen Kosten an den Vorhabenträger, welcher die Verträge mit den externen Dienstleistern schließt, leisten. Für die Landeshauptstadt Potsdam (KIS) fallen folgende Kostenpositionen an:

- Externe Ausgleichsmaßnahme Ersatzaufforstung von 636 <sup>2</sup> (Gemarkung Damelang, Flur 1, Flurstück 32/2): anteilige Kosten in Höhe von 2.226,00 €
- Externe Ausgleichsmaßnahme waldverbessernde Maßnahme von 636 m<sup>2</sup> (Gemarkung Damelang, Flur 1, Flurstück 32/2): anteilige Kosten in Höhe von 890,40 €
- Externe Ausgleichsmaßnahme waldverbessernde Maßnahmen (Gemarkung Neuen-  
dorf, Flur 3, Flurstück 45/2): anteilige Kosten in Höhe von 20.286,20 €
- Artenschutzmaßnahme/ Umsiedlung Zauneidechsen in der Gemarkung Fahrland,  
Flur 2, Flurstück 102/1; anteilige Kosten in Höhe von ca. 24.652,07 € (Kostenbetrag  
entsprechend 50% der Gesamtkosten des Kostenangebots, da diese zwischen dem  
Investor und der Stadt als jeweilige Vorhabenträger hälftig geteilt werden)

Somit fallen für die Landeshauptstadt Potsdam (KIS) auf Grund von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Flächen im städtischen Eigentum Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für eine Artenschutzmaßnahme zur Umsiedlung von Eidechsen an. Diese werden nach bereits erfolgter Abstimmung vom KIS übernommen. Die Höhe der Kosten wird insgesamt 48.054,47 € betragen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

#### **5.2.4 Unterhaltungskosten Artenschutzmaßnahmen sowie Waldfläche**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die im Eigentum des Vorhabenträgers liegende Waldfläche von 14.272 m<sup>2</sup> (auf den Flurstücken 102/1 und 102/2, Flur 2 der Gemarkung Fahrland) an die Stadt übertragen. Damit kann unter anderem die dauerhafte Pflege der Artenschutzmaßnahme auf Teilen der Waldflächen gewährleistet werden.

Die Unterhaltungskosten der Stadt für die Dauerpflegeleistung der Fläche der Artenschutzmaßnahme werden sich auf jährlich 1.421 € belaufen.

Des Weiteren werden Unterhaltungskosten für die Waldfläche anfallen. Diese betragen 1,50 €/m<sup>2</sup>/Jahr. Bei der Flächengröße von 14.272 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Kostenhöhe von 21.408 € pro Jahr für die Unterhaltung der Waldfläche.

#### **5.3 Grunderwerb**

Für die beabsichtigten verkehrstechnischen Verbesserungen der bestehenden Straße *Am Friedhof* sind Grunderwerbe der Flurstücke Nr. 204 und 205 erforderlich. Verkaufsverhand-

---

<sup>9</sup> Eine verwaltungsinterne Leistungserbringung ist vorliegend nicht möglich bzw. sinnvoll (mangelnde Wald-/ Ausgleichsflächenverfügbarkeit/ Personalkapazität Artenschutz).

lungen mit den Eigentümern der Flurstücke 204 und 205 wurden im März 2016 eingeleitet. Die Kosten für den Grunderwerb der Flurstücke trägt der Investor.

Für den Ausbau des Geh- und Radwegs zur Regenbogenschule ist ein Grunderwerb des Flurstücks-Nr. 102/2 von ca. 1.330 m<sup>2</sup> erforderlich. Die finanziellen Auswirkungen der Stadt belaufen sich hierfür auf ca. 1.620 €.

#### **5.4 Planungsschaden / Entschädigung**

Alle zuvor genehmigungsfähigen Bauvorhaben werden auch mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zulässig bleiben. Ein Planungsschaden mit Entschädigungsansprüchen im Sinne des BauGB wird somit nicht ausgelöst.

Die bestehenden baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich genießen Bestandschutz. Vermögensnachteile, die nicht durch eine Verkehrswertsteigerung für die gleichen Eigentümer an anderer Stelle ausgeglichen werden würden, entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 132 nicht.

##### ***Maß der baulichen Nutzung***

Das mit dem Bebauungsplan festzusetzende zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird auf den Grundstücken Döberitzer Straße 18 und 20 (Flurstücke 178 und 180) im Bestand überschritten. Die Grundstücke sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen; für die baulichen Anlagen, deren Größe über das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung hinausgeht, gilt der Bestandsschutz. Der Bestand steht den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich nicht entgegen, sondern nur in einem bestimmten Umfang.

Die Bestandsgarantie des Art. 14 Grundgesetz fordert, die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich zu erhalten und in erster Linie Vorkehrungen zu treffen, welche eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden. Ausgangspunkt ist der konkrete Bestand des Eigentums. Diese ist hier gewahrt, da die tatsächlich ausgeübte Nutzung dem Grundstückseigentümer mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entzogen wird.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird möglicherweise ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 1 BauGB ausgelöst. Denn die Ausübung der verwirklichten Nutzung wird für sich betrachtet durch die zukünftigen Festsetzungen verändert. Ob damit die Schwelle einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks im Sinne des § 42 Abs. 3 BauGB erreicht wird, wäre im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens abschließend zu klären. Für die betroffenen Grundstücke geht durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans einerseits eine Aufwertung -bisher Außenbereich, dann Allgemeines Wohngebiet- und andererseits eine Einschränkung durch verringerte Maß der baulichen Nutzung einher. Ob dies per Saldo tatsächlich zu einem Schaden nach § 42 Abs. 3 Satz 2 BauGB führt, ist ohne ein umfassendes Wertgutachten nicht abschließend zu klären. Von Bedeutung ist hier auch der Umstand, dass de facto ein neuer Zuschnitt des Grundstücks dergestalt möglich ist, dass die künftigen Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eingehalten werden können. Die dafür erforderlichen Grundstücksteile stehen im Eigentum der Gemeinde, so dass der Eintritt dieser Möglichkeit auch hinreichend wahrscheinlich ist.

##### ***Öffentliche Flächen***

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsstellplätze werden dem Investor Vermögensnachteile entstehen, die jedoch durch die Verkehrswertsteigerungen der dadurch erschlossenen Baugrundstücke ausgeglichen werden können.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft können für die betroffenen Eigentümer ebenfalls durch Verkehrswertsteigerungen ausgeglichen werden. Die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Investor und die Landeshauptstadt Potsdam als Eigentümer verteilt. Eine Betrachtung der geldwerten Veränderungen wird flächenanteilig der städtebauliche Vertrag vornehmen.

Von allen weiteren in §§ 40 und 41 BauGB genannten Festsetzungen, die Entschädigungsansprüche auslösen könnten, ist der Bebauungsplan „Am Friedhof“ nicht betroffen. Zusammenfassend werden für die Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 voraussichtlich keine Entschädigungsansprüche entstehen.

### **5.5 Folgekosten**

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden wie bereits in Kapitel D 5.2 definiert, für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entstehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Abschluss des Verfahrens voraussichtlich maßgebliche Auswirkungen auf den städtischen Grundbesitz (erwartete Veränderung der Ertragssituation) oder auf finanzielle Verpflichtungen zwischen der Stadt und Dritten zu erwarten sind. Eine weitere Präzisierung der Kostenangaben hierzu ist derzeit nicht möglich.

### **7. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 nicht vorgesehen. Die Herstellung der Straßen und die damit verbundene Übertragung der Straßenflächen in öffentliches Eigentum wird ein Erschließungsvertrag regeln.

## E. Verfahren

### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ wird in einem zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) beschlossen (DS 12/SVV/0704). Am 28.12.2012 wurde die Öffentlichkeit mit der für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 (Jahrgang 23) über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

#### 1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Auslegung der Planunterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf in der Stadtverwaltung Potsdam in den Räumen des Bereichs verbindliche Bauleitplanung und durch den Internetauftritt der Stadt Potsdam für die Zeit von einem Monat (30.06.2014 - 01.08.2014) statt. Über die frühzeitige Beteiligung am Planverfahren wurde die Öffentlichkeit mit dem Amtsblatt Nr. 7 (Jahrgang 25) informiert.

#### 1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Mit Schreiben vom 25.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche über die Planaufstellung unterrichtet und um eine Stellungnahme gebeten.

#### 1.4 Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) wurde am 11.04.2018 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (18/SVV/0007).

#### 1.5 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 07.05.2018 – 08.06.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.04.2018 im Amtsblatt Nr. 5. der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **1.6 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 08.06.2018 gesetzt.

### **1.7 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es wurde eine erneute eingeschränkte Auslegung des Bebauungsplans durchgeführt. Im Amtsblatt Nr. 10/2018 vom 30.08.2018 wurde die Öffentlichkeit hierüber informiert und zugleich darauf hingewiesen, dass Äußerungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Der zweite Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der dazugehörigen Begründung, der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie einem Plan mit den Kennzeichnungen der Änderungen in der Zeit vom 07.09 bis 24.09.2018 durchgeführt.

### **1.8 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die in ihrem Aufgabenbereich durch die Änderung der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2018 über die Änderungen und die erneute Auslegung informiert.

### **1.9 Erneute (dritte) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Ergebnis der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand September 2018) wurde die Planung wiederum in Teilen geändert. Mit Beschluss vom 03.04.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Abwägung über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange entschieden. Zugleich wurde der Beschluss gefasst, den geänderten Planentwurf erneut auszulegen. Mit dem Amtsblatt Nr. 06 vom 02.05.2019 wurde die Öffentlichkeit hierüber informiert. Während der Zeit vom 10.05.2019 bis 18.06.2019 fand die erneute öffentliche Auslegung statt. Die ausgelegten Unterlagen waren zeitgleich im Internet einsehbar.

### **1.10 Erneute (dritte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 26.04.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die erneute Auslegung informiert.

### **1.11 Erneute (eingeschränkte und vierte) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Auf Grund des Beschlusses in der Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.2020 (19/SVV/1101) wurde eine erneute eingeschränkte Auslegung des Bebauungsplans durchgeführt. Im Amtsblatt Nr. 11/2020 vom 28.05.2020 wurde die Öffentlichkeit hierüber informiert und zugleich darauf hingewiesen, dass Äußerungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Der vierte Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der dazugehörigen Begründung, der Planzeichnung (in welcher die Änderung gekennzeichnet wurde) sowie den textlichen Festsetzungen in der Zeit vom 08.06 bis 23.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die genannten Unterlagen waren zu dieser Zeit ebenfalls im Internet einsehbar.

### 1.12. Erneute (eingeschränkte und vierte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die in ihrem Aufgabenbereich durch die Änderung der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2020 über die Änderungen und die erneute Auslegung informiert. Auch der Hinweis, dass sich eine Stellungnahme nur auf die Änderung der Planung beziehen darf, wurde mitgeteilt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Verfahrensschritte dar:

<b>Datum</b>	<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>
05.12.2012	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	gem. § 2 Abs. 1 BauGB
25.06.2014 (Datum des Anschreibens) - 01.08.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	gem. § 4 Abs. 1 BauGB
30.06.2014 - 01.08.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 Abs. 1 BauGB
11.04.2018	<b>Auslegungsbeschluss</b>	-
07.05.2018 bis 08.06.2018	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 Abs. 2 BauGB
07.05.2018 bis 08.06.2018	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	gem. § 4 Abs. 2 BauGB
07.09.2018 bis 24.09.2018	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	gem. § 4a Abs. 3 BauGB
03.04.2019	<b>2. Auslegungsbeschluss</b>	
10.05.2019 bis 18.06.2019	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	gem. § 4a Abs. 3 BauGB
06.05.2020	<b>Abwägungsbeschluss, Beschluss zur Änderung der Planung sowie erneuter Auslegungsbeschluss</b>	
08.06.2020 bis 23.06.2020	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	gem. § 4a Abs. 3 BauGB
	<b>Abwägung</b> der öffentlichen und privaten Belange und <b>Satzungsbeschluss</b>	gem. §§ 1 Abs. 7 und 10 Abs. 1 BauGB

## **2. Überblick über die Beteiligungsverfahren**

### **2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden**

#### **2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.06.2014 bis 01.08.2014. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28.05.2014 im Amtsblatt Nr. 7 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 132 öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es gingen insgesamt 17 Stellungnahmen zum Vorentwurf von der Öffentlichkeit ein.

#### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)***

##### *Parkraum*

Mehrere Bürger sprachen sich dafür aus, Ersatz für die verlorengehenden Stellplätze im nordöstlichen Geltungsbereich in räumlicher Nähe zum aktuellen Standort zu schaffen.

##### *Bestandsnutzung*

Einige Bürger sprachen sich grundsätzlich gegen eine bauliche Entwicklung an diesem Standort aus. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Garagen und ungenutzte Wiesenflächen, sollten unverändert erhalten bleiben oder zumindest sollte ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden.

##### *Landschaftsschutzgebiet und Naturschutz*

Die wohnortnahe Erholungsfunktion der bestehenden Grünstrukturen und des angrenzenden Naturraums wurde von einzelnen Bürgern betont. In diesem Zusammenhang wurde die, in Variante 1 zunächst vorgesehenen, Überbauung von LSG-Flächen und die Zugänglichkeit zum Schutzgebiet kritisch betrachtet. Ebenso sollte die im Plangebiet vorkommende Vegetation (Bestandsbäume) erhalten bleiben und es wurde angemerkt, die Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche sicherzustellen.

##### *Altlasten und Kläranlage*

Ein Bürger verwies auf im Boden befindliche ehemalige Kläranlagen im räumlichen Geltungsbereich, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen seien.

#### **2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Es wurden insgesamt 18 betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Beteiligungsunterlagen wurden ihnen mit Anschreiben vom 25.06.2014 zugesandt.

Insgesamt haben 13 Behörden eine Stellungnahme abgegeben. Fünf Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben. In diesen Fällen wird eine Zustimmung angenommen. Nach Themenblöcken sortiert werden die eingegangenen Stellungnahmen im Folgenden dargestellt.

### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)***

#### *Wald*

Die zur Diskussion gestellte Variante 1, die eine Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet bedurft hätte, wurde von der unteren Forstbehörde (uFB) wegen der Eingriffe in den hier vorzufindenden naturnahen Laubwald sehr kritisch beurteilt. In Teilen des Plangebiets außerhalb des LSG sind darüber hinaus Waldflächen im Sinne des LWaldG vorzufinden. In diesem Zusammenhang ging von der uFB der Hinweis auf eine Waldumwandlung und die notwendigen Ersatzmaßnahmen ein.

#### *Raumordnerische Festlegungen*

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wies darauf hin, dass eine Beschränkung für Wohnsiedlungsfläche im Bereich des Plangebiets nicht besteht, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt seien.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland–Fläming merkte an, dass das Plangebiet nicht im „Vorzugsraum Siedlung“ (G 2.1.1) liegt und damit nicht vollständig im Einklang mit den regionalplanerischen Überlegungen steht. Vor dem Hintergrund der besonderen Situation durch Siedlungsdruck und die Nachverdichtungsbemühungen sei die Entwicklung aber dennoch nachvollziehbar.

### **2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam**

Insgesamt 13 Fachbereiche und Bereiche, die in Ihrem Aufgabenspektrum durch die Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 26.06.2014 um eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 132 gebeten. Zu den Planunterlagen äußerten sich 12 Bereiche, von denen zwei Bereiche keine Einwände oder Hinweise zur Planung vorbrachten.

#### *Erschließung*

Die Arbeitsgruppe Straßenplanung und Entwurf sprach sich dafür aus, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans die gesamte Straße *Am Friedhof* aufzunehmen, um einen eindeutigen und rechtsverbindlichen Straßenstatus herstellen zu können und eine entsprechend dimensionierte Verkehrsanlage herzustellen.

#### *Landschaftsschutzgebiet*

Der Bereich Unteren Naturschutzbehörde und Stadtentwicklung weisen auf einen Normenkonflikt zwischen dem Vorentwurf und den in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ enthaltenen Schutzzwecken hin.

#### *Planungsrecht*

Der Bereich Planungsrecht gibt Hinweise zu den Festsetzungen, die eine spätere Anwendbarkeit des Bebauungsplans in Bezug auf die Beurteilung von Bauvorhaben, erleichtern. Mit den vorgebrachten Änderungsvorschlägen ist eine verbesserte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht.

## **2.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### **2.2.1 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 in der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2018 im Amtsblatt Nr. 5 für die Landeshauptstadt Potsdam. Es gingen 28 Stellungnahmen von Bürgern zu der Planung ein.

### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (förmlich)***

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

#### *Verkehr*

- Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze für die Bestands- und Neubebauung in ausreichender Anzahl. Die Gründe sind der Wegfall der Garagenstellplätze und das bereits aktuelle Problem des geringen Parkplatzangebotes im Gebiet,
- Breite und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche,
- Beachtung der Lärmbelastung, welche durch den zusätzlich entstehenden Wohnraum und Verkehr erzeugt wird,
- Vermeidung von baubedingtem Baulärm.

#### *Soziale Infrastruktur sowie Daseinsvorsorge*

- Mangel an Einrichtungen der Daseinsvorsorge (medizinische Einrichtungen, Nahversorgung),
- kein ausreichendes Vorhandensein von Kindertagesstätten- und Schulplätzen,
- Bedarf an einem Kinderspielplatz,
- Forderung einer großzügigeren Friedhofserweiterung,
- Bedarf an sozialem Wohnungsbau,
- Umgang mit bestehenden Pachtgärten.

#### *Naturschutz und Umweltbelange*

- werbestimmender, erhaltenswerter Baumbestand,
- Vorkommen schützenswerter Arten sowie Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen,

- Freihalten des Landschaftsschutzgebietes von Bebauung und allgemeine Rücksichtnahme,
- Hinweise zum Grundwasserspiegel,
- Hinweise zum Entwässerungskonzept.

#### *Sonstiges*

- Einfügen der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Hinweise zur Bebauungsdichte sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche,
- Hinweise zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Dachdeckung, Wandverkleidung, Fassadenfarbe und Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Anlage von Solarthermie und Photovoltaik
- Hinweise zur Kläranlage auf zukünftigem Wohnbauland,
- Hinweise zum Mobilfunkmast auf zukünftigem Wohnbauland.

### **2.2.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung fand eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Insgesamt 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2018 um Stellungnahme und Äußerung gebeten. Insgesamt gingen 12 Stellungnahmen ein. In drei Stellungnahmen wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert. In diesen Fällen wird eine Zustimmung angenommen. Die eingegangenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden im Folgenden dargestellt.

#### ***Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (förmlich)***

##### *Verkehrsbetriebe Potsdam GmbH*

- Forderung der Verlagerung einer planinternen Ausgleichsmaßnahme,
- Forderung die zukünftige Straßenbahnplanung im Bebauungsplan zu berücksichtigen

##### *Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde*

- Hinweise zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG bzw. zu erforderlichen Waldumwandlungsverfahren in nachgelagerten Genehmigungsverfahren,
- Hinweise zu naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

##### *Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum*

- Hinweis auf Bodendenkmalverdacht.

### **2.2.3 Förmliche Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam**

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung fand eine Beteiligung der Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch statt. Insgesamt 15 Fachbereiche wurden um Stellungnahme und

Äußerung gebeten. Insgesamt gingen 10 Stellungnahmen ein. In einer Stellungnahme wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

### **Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachbereiche (förmlich)**

- Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- Hinweise zur Regelung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Straßen,
- Hinweises zum erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren,
- Anpassung des landschaftsplanerischen Konzepts an den aktuellen Planentwurf
- Aufnahme des Hinweises und der nachrichtlichen Übernahme der LSG-Verordnung
- Hinweis zu Regelung der Herstellung der Baumscheiben in den textlichen Festsetzungen.

### **Änderungen der Planung nach der 1. öffentlichen Auslegung:**

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum ersten Entwurf des Bebauungsplans (Stand 16.09.2017) wurde die Planung in Teilen geändert. Die Änderungen umfassen folgende Inhalte:

- Wegfall der Ausweisung der Ausgleichsfläche „d“ (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der grünordnerischen Maßnahme d),
- Wegfall der textlichen Festsetzung 5.7 (Anlage einer Waldrandgestaltung auf der mit „d“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft),
- Ergänzung der folgenden textlichen Festsetzungen:
  - TF 4.3 (Befestigung von Straßen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau),
  - TF 5.1 (Festlegung der Größe von Baumscheiben),
  - TF 6.7 (Ausnahmeregelung für Nebenanlagen bis zu 15 m<sup>2</sup> von gestalterischen Festsetzungen der Fassaden),
  - TF 6.8 (Zulässigkeit von farbigen Holzverkleidungen),
- Redaktionelle Änderung: Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme der Flächen nach LWaldG (zeichnerisch und textlich)
- Redaktionelle Änderung: Wegfall des Ergänzenden Hinweises zur Munitionsbelastung
- Redaktionelle Änderung: Anpassung der Pflanzliste I – Großkronige Bäume
- Aktualisierung der Plangrundlage

### **2.3 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Fachbereiche zum 2. Entwurf (Stand: September 2018)**

Im Zeitraum vom 07.09.2018 bis 24.09.2018 wurde eine erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden.

### **2.3.1 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der 2. Entwurf (Stand September 2018) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen für die Dauer von 18 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 07.09.2018 bis einschließlich 24.09.2018 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 2. Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. In der Amtlichen Bekanntmachung vom 30.08.2018 (Amtsblatt Nr. 10 der Landeshauptstadt Potsdam) wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen.

Es gingen insgesamt 7 Stellungnahmen zum 2. Planentwurf, Stand September 2018 von der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen bezogen sich teilweise nicht auf die Änderungen, die Gegenstand der erneuten Auslegung waren und wiederholten teilweise Themen, die bereits im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden.

#### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand September 2018)***

##### *Verkehr*

- Vorgesehene Anzahl der Stellplätze für Bestandsgebäude reicht nicht aus

##### *Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie*

- Photovoltaikanlagen bis 10 Kilowatt Nennleistung sowie Solarkollektoren sollen uneingeschränkt zugelassen werden (TF 6.2 und 6.3).

##### *Inanspruchnahme von Landschaftsschutzgebiet und Waldflächen*

- Überbauung von Biotopen, zu erwartende Verluste und Beeinträchtigungen von Lebensräumen zahlreicher geschützter Tierarten;
- Beeinträchtigung des Schutzgebietes
- Inanspruchnahme von Wald und Fällung von Bäumen zur Herrichtung von Ersatzbiotopen ist nicht im Sinne des Naturschutzes.

##### *Baumbestand*

- Kritik an der Kartierung des Einzelbaumbestandes
- Forderung zum Erhalt von gebietsprägendem schützenswerten Altbaumbestand sowie größeren Hecken und Sträuchern

##### *Artenschutz*

- Zweifel an der Aktualität der fledermauskundlichen Untersuchungen
- Zweifel an der Aktualität und Vollständigkeit der Erfassung der Zauneidechsen-Habitate

##### *Klimaschutz / Energieeffizienz*

- Beeinflussung der klimatischen Ausgleichsfunktionen auf Grund der hinzukommenden Planung des Bebauungsplans „Wohnanlage Ketziner Straße“

### **2.3.2 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 06.09.2018 wurden zwei (2) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Planung geändert wurde. Die Unterlagen wurden versandt und auf die öffentliche Auslegung bzw. die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. Den Behörden wurde erneut Gelegenheit gegeben, zu den Änderungen der Planung Stellung zu nehmen. Es sind zwei (2) Stellungnahmen eingegangen.

#### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand September 2018)***

*Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde*

- Hinweise zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG bzw. zu erforderlichen Waldumwandlungsverfahren in nachgelagerten Genehmigungsverfahren,
- Hinweis zur Beachtung der Regelungen des § 10 LWaldG in Verbindung mit der Umsetzung der Artenschutzmaßnahme

### **2.3.3 Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam**

Parallel zur Behördenbeteiligung wurden auch die zuständigen Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt Potsdam erneut über die Planung informiert. Mit Schreiben vom 05.09.2018 wurden 6 Fachbereiche zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, fünf Bereiche haben sich zur Planung geäußert.

#### ***Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 2. Entwurf (Stand September 2018)***

- Hinweis, dass externe Kompensationsflächen erst in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einfließen können, wenn eine vertragliche Absicherung der externen Flächen vorhanden ist,
- Hinweis zur Festlegung des Naturhaushaltswertes in Bezug auf den Fuß- und Radweg sowie für Parkplätze,
- Hinweis zu Voraussetzungen für die Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Genehmigung,
- Empfehlungen zur Änderung der bisher festgelegten Pflanzlisten.

### **2.3.4 Zusammenfassung der Ergebnisse – Änderung des 2. Planentwurfs**

Im Ergebnis der erneuten (eingeschränkten) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans (Stand September 2018) wurde die Planung in Teilen geändert. Die Änderungen umfassen folgende Inhalte:

- Änderung der Textlichen Festsetzung 4.3: Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Straßen, Wegen, Zufahrten etc.: ohne Beschränkung auf Allgemeine Wohngebiete, sondern gültig für das gesamte Plangebiet
- Änderung der Textlichen Festsetzung 6.3: Auf eine Einschränkung der Gesamtlänge von Dachauf- bzw. einbauten in Form von Photovoltaik oder Solarkollektoren wird verzichtet.

Unabhängig von den Ergebnissen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Planung in folgenden Punkten geändert:

- Erweiterung der Planstraße A um eine neue Zufahrt zum Friedhof zu ermöglichen
- Daraus resultierend: Verlagerung der dadurch wegfallenden Stellplätze auf die östlich angrenzende Versorgungsfläche → daraus resultierend: Verringerung der Versorgungsfläche
- Ergänzung der Zweckbestimmung für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- TF 3.4 (Ausschluss von baulichen Anlagen in den Vorgartenzonen: ergänzt um Stellplätze und Garagen und Ergänzung der Begriffserläuterung „Vorgartenzone“)
- TF 3.5 (Beschränkung auf offene Stellplätze in den festgesetzten Stellplatzzonen für WA 2, WA 4 und WA 5)
- 3.6 (Wegfall der Anmerkung zur klarstellenden Definition einer Vorgartenzone, da diese sich nunmehr in der textlichen Festsetzung Nr. 3.4 findet)
- Pflanzlisten I und II

Die Begründung und der Umweltbericht wurden dem aktuellen Sach- und Planungsstand entsprechend fortgeschrieben.

## **2.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf (Stand November 2018)**

### **2.4.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf des Bebauungsplans**

Resultierend aus dem vorgenannten Änderungsbedarf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der 3. Entwurf des Bebauungsplans (Stand November 2018) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten Informationen erneut öffentlich ausgelegt (Beschluss vom 03.04.2019). Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 10.05.2019 bis 18.06.2019 statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 3. Bebauungsplanentwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen zum 3. Planentwurf, Stand November 2018 von der Öffentlichkeit ein. In den Stellungnahmen wurden teilweise Themen wiederholt, die bereits im Rahmen der 1. und 2. Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden.

#### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf (Stand November 2018)***

Der überwiegende Teil der Stellungnahmen enthielt Forderungen, die bereits zum ersten und zweiten Bebauungsplanentwurf vorgetragen wurden (siehe Kapitel E 2.2.1 und 2.3.1). Die Forderungen wurden teilweise mit neuen Argumenten vorgetragen, unter anderem wurde auf die gesamtstädtischen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam („Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität“, „Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung“, „Vorausschauendes Flächenmanagement“, „Bürgerschaftliches Engagement“ und „Umweltgerechte Mobilität“) hingewiesen, die mit dem Bebauungsplan nach Ansicht der Bürger nicht umgesetzt würden.

Ausdrücklich gefordert wurde darüber hinaus die Entkoppelung des Schulweges vom Bebauungsplanverfahren.

#### **2.4.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 26.04.2019 wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans stattfindet. Die Unterlagen wurden versandt und auf die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. Den Behörden wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt sind 9 Stellungnahmen eingegangen. Vier Behörden äußerten keine Bedenken gegen die Planung und gaben auch keine weiteren Hinweise in ihren Stellungnahmen, 8 Behörden gaben keine Stellungnahme ab.

#### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der erneuten Behördenbeteiligung zum 3. Entwurf (Stand November 2018)***

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat darauf hingewiesen, dass der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sich zum Zeitpunkt der Beteiligung im Aufstellungsverfahren befindet. Bis zum Inkrafttreten dessen gilt für die Planung des Bebauungsplans der rechtswirksame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wies daraufhin, dass derzeit keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vorliegen, da der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 mit 8 Urteilen des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt wurde.

Zustimmung fand die Planung bei der Fachabteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt. Dessen Fachabteilung Wasserwirtschaft verwies auf die Stellungnahme vom 25.05.2018, welche wiederum auf die Stellungnahme vom 11.07.2014 verweist, deren Inhalt weiterhin als gültig anzusehen ist.

Die Forstbehörde äußerte sich erneut dahingehend, dass der vorliegende 3. Entwurf des Bebauungsplanes einer Genehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) derzeit nicht gleichsteht. Weiterhin werden die Möglichkeiten erwähnt, welche zur Verfügung stehen, um die geplante Waldinanspruchnahme entsprechend § 8 LWaldG zu regeln. Abschließend wird noch ein Hinweis zu den für die Kompensation vorgesehenen Gehölzarten formuliert.

Hinweise für Auflagen bei Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmälern wurden vom Brandenburgischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum gegeben.

#### **2.5 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Fachbereiche zum 4. Entwurf (Stand: Mai 2020)**

Im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 23.06.2020 wurde eine erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, auf Grund der Änderung einer Festsetzung im Bebauungsplan (welche sich auf die Zulässigkeit der Anlage von Solarthermie/Photovoltaik bezieht, TF. 6.2), durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu dem geänderten Teil des Bebauungsplans vorgebracht werden.

### **2.5.1 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der 4. Entwurf (Stand Mai 2020) mit der Begründung und den vorliegenden umweltrelevanten, mit der Änderung der Planung in Verbindung stehenden Informationen für die Dauer von 16 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.06.2020 bis einschließlich 23.06.2020 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Im Beteiligungszeitraum wurden der 4. Bebauungsplan-Entwurf und die anderen Unterlagen, die Gegenstand der Auslegung waren, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. In der Amtlichen Bekanntmachung vom 28.05.2020 (Amtsblatt Nr. 11/2020 der Landeshauptstadt Potsdam) wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen.

Es gingen insgesamt 4 Stellungnahmen zum 4. Planentwurf, Stand Mai 2020 von der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen bezogen sich teilweise nicht auf die Änderungen, die Gegenstand der erneuten Auslegung waren und wiederholten teilweise Themen, die bereits im Rahmen der vorherigen Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgetragen wurden.

#### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 4. Entwurf (Stand Mai 2020)***

##### *Verkehrliche Infrastruktur*

- Kritik an der Herstellung/Umsetzung des Schulwegs

##### *Baumbestand*

- Kritik an der Kartierung des Einzelbaumbestandes
- Forderung zum Erhalt von gebietsprägendem schützenswerten Altbaumbestand

##### *Natur und Umwelt*

- Zweifel an der Aktualität der Umweltgutachten

##### *Artenschutz*

- Zweifel an der Aktualität der Artenschutzgutachten
- Kritik an den bereits begonnenen bauvorbereitenden Baumaßnahmen (welche nach § 33 BauGB zulässig sind)

##### *Gartennutzung der Pachtgärten*

- Kritik an der Kündigung der Pachtgärten im Plangebiet
- Forderung diese noch bis zur Veräußerung der städtischen Grundstücke weiternutzen zu können

##### *Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie*

- es sollte für die Installation von Solaranlagen/-kollektoren ein geringfügig anderer Neigungswinkel als der Dachwinkel zugelassen werden (TF 6.2).

##### *Sonstiges*

- Beeinträchtigung der Wohnqualität

- Kritik am Umgang mit bestehendem Grundstück

### **2.5.2 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 03.06.2020 wurden sechs (6) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Planung geändert wurde. Die Unterlagen wurden versandt und auf die öffentliche Auslegung bzw. die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. Den Behörden wurde erneut Gelegenheit gegeben, zu den Änderungen der Planung Stellung zu nehmen. Es sind drei (3) Stellungnahmen eingegangen.

#### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum 4. Entwurf (Stand Mai 2020)***

##### *Energie und Wasser Potsdam GmbH*

- Hinweis zur Korrektur einer Aussage zur Lage von Netzanschlussleitungen (statt Anlagen zur Gasversorgung) in der festgesetzten Waldfläche

### **2.5.3 Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam**

Parallel zur Behördenbeteiligung wurden auch die zuständigen Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt Potsdam erneut über die Planung informiert. Mit Schreiben vom 02.06.2020 wurden 5 Fachbereiche zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, zwei Bereiche haben sich zur Planung geäußert.

#### ***Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Fachbereichsbeteiligung zum 4. Entwurf (Stand Mai 2020)***

- Hinweis, dass die Möglichkeit der Aufständering in Betracht gezogen werden sollte, wenn solare Erträge bei aktueller Festsetzung wirtschaftlich unzureichend sind, geänderte Formulierung/Festsetzung jedoch aus aktueller Sicht ausreichend
- Hinweis zur Einhaltung der Abstandsflächen

Im Ergebnis der erneuten (eingeschränkten) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum vierten Entwurf des Bebauungsplans (Stand Mai 2020) ist keine weitere Änderung der Planung erforderlich.

## F. Abwägung – Konfliktbewältigung

### 1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Die Entscheidung zwischen den beiden in Kapitel B 2.1 dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten fiel nach der frühzeitigen Beteiligung zugunsten der Variante 2 aus.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens zeichnete sich ab, dass die Schaffung von Baurecht und eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG von Seiten der höheren Verwaltungsbehörde nicht genehmigungsfähig sein wird.

Im Ergebnis konnte somit nur die zweite Planungsalternative zum Bebauungsplanentwurf weiterentwickelt werden. Die im LSG gelegenen Teile des räumlichen Geltungsbereichs werden planungsrechtlich daher als Waldflächen festgesetzt und bleiben baulich ungenutzt. Den Schutzzwecken der LSG-Verordnung und den naturschutz- und forstrechtlichen Belangen des Plangebiets wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

### 2. Abwägung der betroffenen Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) wurden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt. Im vorliegenden Verfahren sind dabei insbesondere die Belange der nachfolgenden Kapitel zu berücksichtigen.

#### 2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

##### 2.1.1 Bauliche Nutzung / Bebauungskonzept

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Variante 2 der beiden in der Vorentwurfsphase erarbeiteten städtebaulichen Konzeptentwürfe. Die vorgesehene Bebauungsstruktur des Entwurfs und die festgesetzte Bebauungsdichte orientieren sich an der umgebenden Bebauung des Ortsteils Fahrland. Vorgesehen ist eine Bebauung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, welche eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen nicht überschreiten werden, um somit einen fließenden Übergang in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum entstehen zu lassen. Damit wird ebenfalls ein städtebaulich angemessener Übergang zwischen der dörflichen, wenig verdichteten Einfamilienhausstruktur der *Döberitzer Straße* und den Mehrfamilienhäusern höherer baulicher Dichte der Wohngebiete „Am Upstallgraben“ und „Am Königsweg“ ermöglicht. Anstelle der Errichtung von Reihenhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist an dieser Stelle gegenüber den vorhandenen Wohnblöcken (*Döberitzer Straße 16*) grundsätzlich auch Geschosswohnungsbau aus städtebaulicher Sicht sehr gut vertretbar und kann auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans auch zugelassen werden.

Aus der geplanten Bebauung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) sind keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten, da sich die Gebäudetypologie in die umgebende Bebauung des Ortsbildes einfügt. Gewährleistet wird dies im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Entwicklung des Gebietes wirkt außerdem als Erweiterung der bestehenden Siedlungsräume und dient als Vernetzung der vorhandenen, angrenzenden Siedlungsgebiete. Weiterhin dient das Plangebiet dem Wegenetz als Bindeglied zwischen den angrenzenden, kürzlich neu erschlossenen Wohngebieten und der Grundschule „Regenbogenschule“ Fahrlands.

### **2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der Nutzung**

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Anordnung der Gebäude, um so die Lage der geplanten Nebenanlagen und Zufahrten entsprechend anpassen zu können. Von der Festsetzung einer Baulinie, an welche verpflichtend gebaut werden müsste und von baukörperbezogenen Baugrenzen für jedes einzelne Gebäude, wurde somit beabsichtigt abgesehen. Grund dafür ist, eine aufgelockerte Bebauung des Wohngebietes, wie sie für das Ortsbild und einen dörflichen Charakter typisch ist, zu ermöglichen und zugleich einen vertretbaren Gestaltungsraum für die Eigentümer zu lassen.

Die Höhe der baulichen Anlagen leitet sich ebenfalls aus den umgebenden Bestandsgebäuden, die für das Ortsbild charakteristisch sind, ab. Sie wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 auf drei Vollgeschosse begrenzt, während im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen. Die städtebaulich höher festgesetzte Zone, in welcher drei Vollgeschosse zulässig sind, gewährleistet einen Übergang zwischen den vorhandenen Geschosswohnungsbauten im Nordosten des Plangebietes in Richtung der stärker dörflich geprägten Struktur aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern im Süden des Gebietes.

### **2.1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Ortslage wird vorwiegend von bestimmten Arten und Farben der Dacheindeckungen, Fassaden und Wandverkleidungen geprägt, sodass auch bei dem geplanten Baugebiet auf diese Farb- und Materialwahl zurückgegriffen wird. Die Festsetzungen orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden Siedlungsstrukturen und stellen somit ein Mindestmaß an gestalterischen Gemeinsamkeiten der Gebäude innerhalb des Wohngebietes sicher. Dies trägt zur Wahrung eines homogenen, ortstypischen Erscheinungsbilds bei. Die Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie wurde während des Verfahrens gelockert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, sodass nun auch aufgeständerte Solaranlagen, bei einer Einhaltung der Parallelität zum Dachwinkel zulässig sind.

### **2.1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den raumordnerischen Zielen. Im Kapitel A 3.1 wird auf das Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 und die damit verbundene Ablösung des LEP B-B hingewiesen.

Trotzdem es während der Aufstellung des Bebauungsplans keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung gibt, da der normalerweise für das Plangebiet geltende Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt wurde, ist davon auszugehen, dass der nachfolgende Regionalplan die gleichen Festsetzungen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Fahrland festsetzen wird. Daher werden die Festlegungen des bisher wirksamen Regionalplans weiterhin berücksichtigt und im Kapitel A 3.1. der Begründung aufgeführt.

## **2.2 Abwägung privater Belange**

Im Plangebiet befinden sich Flächen im Privateigentum, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überplant werden. Zu unterscheiden ist dabei in derzeit unbebaute sowie bebaute und genutzte Flächen. Zudem werden einige Parzellen gärtnerisch genutzt.

Den privaten Interessen des Grundstückseigentümers der Flächen Flurstücke 102/1, 102/2 sowie 244 der Flur 2, Gemarkung Fahrland nach einer wirtschaftlichen Entwicklung der un-

bebauten und ungenutzten Grundstücke wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere als Allgemeines Wohngebiet), Rechnung getragen.

Der baulichen Entwicklungsabsicht gegenüber stehen die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen auch wiederholt geäußerten Bedenken der anderen Privateigentümer, Bewohner und Gartennutzer im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ganz überwiegend werden negative Auswirkungen auf die bestehende Situation befürchtet, die mit der vorgesehenen Bebauung einhergehen wird (Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, Verdichtung von bislang als Gärten genutzten Flächen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Auswirkungen auf die mangelhafte Infrastruktur [sowohl Verkehr als auch Daseinsvorsorge, soziale Infrastruktureinrichtungen, Nahversorgung] etc..

Aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung sind im gesamten Stadtgebiet jedoch dringend Wohnbauflächen zu schaffen, die in einer geordneten städtebaulichen Struktur den besonderen Anforderungen jedes einzelnen Standortes gerecht wird. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die örtlichen Strukturen und Bauformen in Fahrland aufgegriffen, die verkehrstechnische und soziale Infrastruktur wird in den kommenden Jahren an die höheren Bevölkerungszahlen in Fahrland angepasst. Die Befürchtungen der Bürger sind nachvollziehbar, doch kommt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung der Verpflichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nach. Ein Anspruch der derzeitigen Anwohner, einen Status quo zu erhalten, besteht grundsätzlich nicht. Insofern sind die grundsätzlichen Bedenken der Privateigentümer und Anwohner hinter die öffentlichen Interessen zurückzustellen. Auf die vor- und nachstehenden Abwägungserläuterungen im Kapitel F - Abwägung – Konfliktbewältigung wird verwiesen. Dort sind die vorgetragenen detaillierten Bedenken den jeweiligen Abwägungsthemen zugeordnet.

### **2.3 Abwägung der Umweltbelange**

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in die Planung eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Planung erfolgte unter besonderer Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Vegetationsbestände. Ferner werden im Bauleitplanverfahren auch die Belange des Artenschutzes hinsichtlich des Zauneidechsenvorkommens in den nördlichen Waldflächen berücksichtigt.

#### **2.3.1 Umwandlung einer Teilwaldfläche in Fläche für Wohnungsbau**

Die Inanspruchnahme eines Teils der vorhandenen Waldfläche geschieht unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß BauGB § 1a Abs. 2. Begründet wird die Umwandlung von als Wald genutzter Fläche insofern, als dass die Fläche bereits baulich vorgeprägt ist, da sich auf ihr ruinöse Baracken befinden, welche stark vom Verfall betroffen sind. Da das vordergründige Ziel des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum aufgrund des hohen Bedarfs in der Landeshauptstadt Potsdam darstellt, bildet die baulich vorgeprägte Fläche das Potential den anhaltenden Wohnbedarf schonend zu decken. Der Großteil des Waldes bleibt dabei erhalten und wird mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Waldes werden im Rahmen einer dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Waldumwandlungsgenehmigung abschließend festgelegt. In der Trägerbe-

teilung hat die untere Forstbehörde allerdings bereits einen Kompensationsumfang im Verhältnis 2:1 gefordert, davon ist mindestens die Hälfte als Erstaufforstung mit Laubholz zu erbringen, der übrige Waldausgleich als waldverbessernde Maßnahmen. Aktuell sind im Potsdamer Stadtgebiet keine Flächen mit einer Erstaufforstungsgenehmigung vorhanden, so dass die Erstaufforstung an anderer Stelle im betroffenen Naturraum „Mittlere Mark“ zu erbringen ist. Eine entsprechende Fläche konnte bereits nachgewiesen werden und ist vertraglich für das Vorhaben gesichert. Der forstrechtliche Waldausgleich wird auch bei der Abwägung zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Gemäß § 1 a Abs. 3 ist der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Da es sich bei den Ausgleichsmaßnahmen um Maßnahmen handelt, welche sich in selben Naturraum befinden, kann an dieser Stelle davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich den im § 1 a Abs. 3 formulierten Voraussetzungen entspricht.

### **2.3.2 Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die geplanten Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 5 und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen stellen einen vertretbaren, wenn auch ausgleichspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Umweltbericht ermittelt und aufgeführt und sind in das weitere Verfahren eingeflossen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes in Form einer Heckenpflanzung, und der Herstellung/Aufwertung von Eidechsenhabitaten zu leisten. Als Kompensation für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans veranlasst, zu der sich die Vorhabenträger vertraglich verpflichten.

### **2.3.3 Landschaftsplanerisches Konzept**

Mit den vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein ausreichend begrüntes Wohngebiet berücksichtigt. So wird u.a. die Anpflanzung von Laubbäumen sowohl innerhalb des Straßenraums als auch innerhalb der privaten Gärten vorzunehmen sein. Maßgeblich für eine Durchgrünung des Baugebietes sind außerdem die Waldflächen im Norden sowie die unmittelbar an den Fußweg angrenzenden, nicht überbaubaren und mit Anpflanzbindungen vorgesehenen Grundstücksflächen, sowie die vorgesehene Erweiterung des Friedhofs. Die Freihaltung der Waldfläche von Bebauung und somit die Einhaltung der Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung tragen zur Wahrung des sanften Übergangs zwischen siedlungsstruktureller Bebauung im Süden und offener Landschaftsräume im Norden bei.

### **2.3.4 Baumbestand**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich wertbestimmender, gebietsprägender Baumbestand lediglich auf dem Friedhof, in den Privatgärten und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (Wald). Der Erhalt dieser Bestände ist von wesentlicher Bedeutung für die klimatischen Ausgleichsfunktionen im Plangebiet. Für die wenigen erhaltenswerten Bäume außerhalb der genannten schützenswerten Baumbestände erfolgt der Ausgleich bereits innerhalb des Plangebietes anhand der im vorhergehenden Abschnitt erwähnten Festsetzungen zu Baumneupflanzungen. Erhaltenswerte Einzelbäume werden jedoch auch nochmals im Baugenehmigungsverfahren auf ihre Schutzbedürftigkeit geprüft und sind außerdem auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützt.

### **2.3.5 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang durchgeführt. Daraufhin wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt, in welchem die schützenswerten Arten im Gebiet kartiert wurden. Im Ergebnis dieses Gutachtens konnte innerhalb des Plangebiets die nach FFH-Richtlinie – Anhang IV streng geschützte und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Zauneidechse nachgewiesen werden. Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes wird in deren Lebensraumstrukturen eingegriffen. Aus diesem Grund wird ein Ersatzhabitat in unmittelbarer Nähe des Eingriffs erforderlich. Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb die Festsetzung zur Aufwertung bzw. Neuanlage eines Reptilienhabitats. Die Tiere werden von den tlw. unmittelbar angrenzenden Lebensräumen entsprechend fachlich anerkannter Methodik eingefangen und in die aufgewerteten Flächen umgesiedelt. Grundsätzlich ist die Umsiedlung der Zauneidechsen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fachgerecht umsetzbar, sodass keine Beeinträchtigungen der Tiere zu befürchten sind. So erfolgten bereits ergänzende Untersuchungen vor Abbruch der alten baulichen Anlagen sowie seit April 2020 mehrere Begehungen, auch bereits zum Abfangen der Tiere. Hierbei wurde auch nochmals das Gebiet als potentielles Habitat für weitere Arten in Betracht gezogen, um eine fachliche Einschätzung geben zu können, ob sich dort weitere unter Schutz stehende Arten befinden. Dies ist von den Auftragnehmern zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahme jedoch nicht bestätigt bzw. protokolliert worden.

Aus der Öffentlichkeit erfolgte wiederkehrend der Hinweis auf das Vorkommen von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es wurden jedoch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nachgewiesen. Somit können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. Das Gebiet wird als quartierfernes Jagd- und Transfergebiet genutzt; Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind daher nicht zu erwarten.

### **2.3.6 Landschaftsschutzgebiet**

Die Inanspruchnahme von Teilen des Landschaftsschutzgebietes und auch die Nähe der geplanten Bebauung zu diesem werden während den Beteiligungen als sehr kritisch betrachtet. Von einer Bebauung innerhalb des LSG wurde bereits nach der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 132 abgesehen. Die Vorgaben der LSGVO werden demnach eingehalten. Darüber hinaus wird für einen breiten Streifen entlang der künftigen Wohnbebauung an der Grenze zum LSG die Anlage von Gehölzstrukturen in Form von Hecken vorgesehen. Es erfolgt also eine Aufwertung der Flächen, welche sich in unmittelbarer Nähe der LSG-Grenze befinden.

### **2.3.7 Wasserwirtschaft/Hydrologie**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit dieser Thematik wurde vom Ingenieurbüro PST die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Dabei wurden auch Grundwassermessstellen eingerichtet um die Pegelstände des Grundwassers zu erkunden. Für den Geltungsbereich wurden durch das Ingenieurbüro PST exemplarisch Berechnungen für die erforderlichen Versickerungsanlagen der Haustypologien Doppelhaus und Reihenhaus angestellt. Die erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen verändern sich jeweils in Relation zur Größe der zu entwässernden Dachflächen. Die

im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen bieten für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ausreichend Platz. Im Ergebnis kann, trotz des anstehenden Grundwassers, auch bei Starkregenereignissen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu können sowohl Muldenentwässerungssysteme, einer Kombination aus Mulden- und Rigolenanlagen wie auch Füllkörperrigolensysteme zum Einsatz kommen, sofern der notwendige Abstand zwischen Sohlfläche und MHWG eingehalten wird. Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Böden sind dazu geeignet die Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzusehen.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Aktualität des Entwässerungskonzeptes, vor allem auf Grund der geänderten Straßenführung und Parkplatzausweisung - verglichen mit dem Planentwurf - in Frage gestellt. Das Ergebnis des Entwässerungskonzeptes dient der Analyse, unter welchen Voraussetzungen im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser versickert werden kann. Die Plandarstellungen des Konzepts entsprechen dabei nicht immer der aktuellen Darstellung der Erschließungsplanung des Bebauungsplans, da sich dessen Planung unter Beachtung verschiedener Gegebenheiten (z.B. Bestand einer Gasregeldruckanlage) nach Fertigstellung des Entwässerungskonzeptes weiterentwickelt hat. Da sich jedoch die Baugrundbeschaffenheit trotz Änderungen an der Planung nicht ändert, haben die Empfehlungen und Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes weiterhin Bestand und einen empfehlenden Charakter.

### **2.3.8 Klimaschutz**

Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die das Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen beschränkend regeln (GRZ 0,3) wird insbesondere dem Klimaschutz Rechnung getragen. Die Beschränkung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie per textlicher Festsetzung 6.2 auf eine Zulässigkeit lediglich mit einem Abstand von maximal 20 cm zu den Dachflächen erfolgt unter den städtebaulich-ästhetischen Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Dieses zu berücksichtigen ist gleichermaßen wichtiges Planungsziel des Bebauungsplans. Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen ebenfalls dem Klimaschutz, insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Die umfangreichen Begrünungsvorschriften gewährleisten auch künftig, das heißt nach vollständiger Umsetzung der Planung, den klimatischen Ausgleich und die Luftfilterung. Weiter ermöglichen die Festsetzungen eine Anordnung und Stellung der Baukörper mit Südausrichtung und vermeiden eine Verschattung der Gebäude untereinander. Somit können auch die gesetzlichen Grundlagen und Standards zur Energieeinsparung und Verwendung erneuerbarer Energien etc. gewährleistet werden, ohne dass darüber hinaus gehende Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Ein Energiekonzept ist für das Plangebiet nicht erstellt worden. Eine verbindliche Regelung zur Energieversorgung oder der Einschränkung zu einem Energieträger ist für den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für verbindliche Festsetzungen liegt nicht vor. Das Plangebiet ist lufthygienisch nicht vorbelastet, so dass eine Festbeschreibung und der Nutzungszwang bestimmter Heizenergiearten nicht notwendig sind. Den künftigen Bauherren stehen individuelle Lösungsmöglichkeiten zur Verfügung, denen nicht vorgegriffen werden soll.

Sofern sich die Landeshauptstadt Potsdam bei der Veräußerung ihrer Flächen künftig dazu verpflichten will, z.B. energetische und klimaschutzbezogene Ziele durchzusetzen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, kann dies in Kaufverträgen für die städtischen

Wohnbaugrundstücke geregelt werden. Aktuell ist dies jedoch nicht in Planung. Auch ist unklar, inwieweit eine solche Bindung auf eine ausreichende Nachfrage stoßen wird, da damit höhere Baukosten verbunden sein können.

Der städtebauliche Vertrag mit der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Planung auf ihren privaten Flächen beinhaltet keine gesonderten Regelungen zur Energieversorgung bzw. einem bestimmten, über die gesetzlichen Regelungen hinausgehenden Baustandard. Diese könnten auch nur auf den Erkenntnissen eines konkreten Energiekonzeptes beruhen, welches für das Plangebiet jedoch nicht erstellt wurde. Dem städtebaulichen Vertrag ist mit Beschluss vom 03.04.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt worden.

## **2.4 Abwägung der sozialen Belange**

Bei der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stellt sich die Wohnungsmarktsituation im Ortsteil Fahrland derzeit als angespannt dar. Das bedeutet, dass zusätzliches Bauland, so wie es durch die Satzung des Bebauungsplans entsteht, dringend notwendig ist. Eine wohnbauliche Entwicklung des Gebietes ist aus diesem Grund gesamtstädtisch betrachtet, dringend erforderlich. Die Erhaltung der vorhandenen Nutzungen als Garten, Flächen für Tierhaltung und Garagen-/ Schuppennutzung steht hinter dem Belang der Wohnraumschaffung zurück.

### **2.4.1 Sozialer Wohnungsbau**

Grundsätzlich ist sozialer Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau im WA 4 und im WA 5 städtebaulich möglich, da das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (bis zu dreigeschossige Bauweise und Zulässigkeit von Hausgruppen bis zu 50m Gebäudelänge) dies zulässt. Eine Verpflichtung zum Bau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist jedoch nicht über den B-Plan regelbar. Flächen für den sozialen Wohnungsbau werden in den Baugebieten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) jedoch nicht ausgewiesen. Grund dafür ist, dass die zu bebauenden Flächen sich nicht in der Fördergebietskulisse des Landes Brandenburg befinden. Ohne die Ausweitung der Fördergebietskulisse würde eine Ausweisung von sozialgerechtem Wohnraum deshalb erhebliche wirtschaftliche Nachteile für die jeweiligen Eigentümer nach sich ziehen.

### **2.4.2 Soziale Infrastruktur**

Das zukünftige Siedlungsgebiet des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Grundschule „Regenbogenschule“, was für die Situation der sozialen Infrastruktur positiv zu werten ist. In dem entsprechenden Planungsraum, in welchem sich das Plangebiet befindet, werden jedoch in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 101, 201 sowie 202 sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Die Kosten für zusätzlich entstehende Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen, welche durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, werden durch die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ gesichert. Der am Bebauungsplan beteiligte Investor bzw. Eigentümer verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zu deren Anerkennung und anteiligen Beteiligung an den Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung von Kindertagesstätten und Grundschulen.

Generell wird Fahrland in den nächsten Jahren einen beachtlichen Ausbau der sozialen Infrastruktur erfahren. Sowohl der Ausbau zusätzlicher Kindertagesstättenplätze als auch die

Erweiterung der ansässigen Regenbogenschule um einen zusätzlichen Zug werden die heute und in Zukunft benötigten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen decken können.

Im Plangebiet selbst war im Jahr 2018 auf dem Flurstück 179 im WA 1 westlich der Planstraße B die Errichtung eines Gebäudes zur temporären Nutzung als Hort für die Regenbogenschule und ggf. nachfolgend als Kindertagesstätte vorgesehen. Nach aktuellem Sachstand (August 2020) besteht momentan jedoch kein Bedarf mehr, zusätzliche Hortplätze im Plangebiet unterzubringen, sodass keine temporäre Errichtung eines Hortgebäudes mehr erforderlich ist.

### **2.4.3 Umgang mit bestehenden Pachtgärten**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Sicherung der bestehenden Pachtgärten, welche sich auf städtischen Flächen befinden, gefordert. Es wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass es zum einen Gärten gibt, welche seit Jahrzehnten bewirtschaftet werden, womit demnach auch ein emotionaler Wert verbunden wird und es zum anderen auch Gärten gibt, welche erst vor kurzem durch unbefristete Verträge verpachtet wurden. Die geplante Bebauung auf den städtischen Flächen bedeutet perspektivisch nun die Beendigung der Verträge und den Pächtern wird eine sehr wichtige Erholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeit entzogen.

Diese Interessen stehen jedoch dem Planungsziel des Bebauungsplans entgegen, die Flächen einer baulichen Entwicklung zugunsten der Schaffung von Wohnraum zuzuführen. Die stetig wachsende Zahl der Potsdamer Einwohner führt seit Jahren zu erheblichen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, bedient sich die Landeshauptstadt Potsdam u. a. des Wohnungsneubaus. Dabei werden vorrangig Flächen bebaut, die innerhalb des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnungsbaufäche dargestellt sind. Die o. g. Fläche ist auch als Potenzialfläche in der Potenzialflächenerfassung der Landeshauptstadt Potsdam gekennzeichnet.

Bis zur Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans kann die aktuelle Gartennutzung, welche auf den privatrechtlichen Vereinbarungen basiert, weiterhin in Anspruch genommen werden. Auch bei Vorhandensein der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Baurecht) für eine Wohnbebauung auf den städtischen Flächen, ist noch kein zeitlicher Rahmen konkretisiert, welche Flächen zeitnah entwickelt und bebaut werden. Bis zur Konkretisierung der Umsetzung der Planungen ist eine Weiternutzung der Flächen als Gärten somit möglich. Auch nach Umsetzung erster bauvorbereitender Maßnahmen, wie die der Umsetzung der Artenschutzmaßnahme oder die der Erschließungsherstellung können im Einzelfall Gärten, welche z.B. nicht von der Erschließung tangiert werden, bis zur baulichen Entwicklung der Flächen weitergenutzt werden. Die Dauer des Fortbestehens der privatrechtlichen Vereinbarungen wird somit im Einzelfall geprüft.

Grundsätzlich ist jedoch dem Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum der Vorrang zu geben.

## **2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

### **2.5.1 Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung**

Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Verbesserung der fuß- und radläufigen Anbindung der Regenbogenschule an die angrenzenden Siedlungsgebiete. Zu diesem Zweck wird im nördlichen Geltungsbereich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Errichtung des Schulwegs kann

lediglich über die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplans realisiert werden, da der Bereich, in welchem dieser liegen wird sowohl im Außenbereich nach § 35 BauGB als auch im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Die Trassenführung der Erschließungsstraßen leitet sich unmittelbar aus dem städtebaulichen Konzept ab. Die der Bebauungsplanung nachgeordnete Ausbauplanung der Straße wird eine Trennung zwischen Pkw-Verkehren und Fußgängerverkehren berücksichtigen.

Die Straße *Am Friedhof* wird in dem für die Erschließung des Neubaugebiets erforderlichen Umfang in den räumlichen Geltungsbereich der Planung einbezogen. Eine darüber hinausgehende Einbeziehung erscheint planungsrechtlich nicht sinnvoll, weil die beabsichtigten Planungsziele auch ohne den nördlichen Teil der Straße *Am Friedhof* realisiert werden können

Die durch den Bebauungsplan geschaffenen, zukünftigen Wohneinheiten im Geltungsbereich induzieren zusätzliche Verkehre. Diese werden sich voraussichtlich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bewegen. Aus diesem Grund sind negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss oder die Sicherheit im Straßenverkehr durch die beabsichtigte Nutzung und bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

Des Weiteren laufen derzeit vorbereitende Planungen, Fahrland über Krampnitz mit der Straßenbahn zu erschließen. Geplant ist eine vergleichsweise hohe Taktfrequenz zu den Hauptverkehrszeiten. Eine weitere Planung ist der Ausbau des Bahnhofs Marquardt zu einer Mobilitätsdrehscheibe mit P+R. Zusammen mit dem Mobilitätskonzept für Krampnitz werden die Maßnahmen den Umweltverbund erheblich fördern und die Zunahme im motorisierten Individualverkehr geringhalten, sodass Beeinträchtigungen anhand zusätzlicher Verkehre durch neu entstehende Wohngebiete nicht zu erwarten sind.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden häufig Bedenken geäußert, ob die geplanten Straßenbreiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausreichend für das Durchfahren von Rettungsfahrzeugen dimensioniert sind. Die als Mischverkehrsflächen geplanten Erschließungsstraßen wurden mit Fachbehörden und der Feuerwehr abgestimmt, sodass ein Durchfahren der Straßen des Plangebiets auch mit dreiachsigen Fahrzeugen gewährleistet werden kann.

### **2.5.2 Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs**

Der aus der Umsetzung der Planung resultierende Wegfall von Stellplätzen in den Garagenflächen an der Planstraße E (Döberitzer Straße) dient dem übergeordneten öffentlichen Interesse, neuen Wohnraum für die Potsdamer Bevölkerung zu schaffen. Dieses Ziel wurde von der Stadtverordnetenversammlung mit der Aufstellung vom 05.12.2012 beschlossen. Durch die Planung entfallen 19 Stellplätze in bestehenden Garagen, sodass ein zusätzlicher Bedarf von 19 Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches entsteht.

Der hierfür erforderliche Raum wird in die Planzeichnung als Stellplatzzone in unmittelbarer Nähe zu den Bestandsgebäuden, südlich der Planstraße E und nördlich des Gebäudes Döberitzer Straße 16 A-D vorgesehen. Diese Stellfläche bietet die Kapazität für insgesamt 26 Stellplätze, was die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Geschosswohnungsbau laut Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam bereits überschreitet. Anhand der vorhandenen Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden (36 Wohneinheiten) wäre lediglich eine Stellplatzanzahl von 18 Parkplätzen verpflichtend zur Verfügung zu stellen. Die nachzuweisenden Stellplätze für Neubauvorhaben sind überwiegend auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Straßenbegleitend werden zusätzlich Stellplätze im öffentlichen Raum angebo-

ten, sodass nicht von einer Unterversorgung mit Stellplatzflächen ausgegangen werden muss.

Der Bebauungsplan sichert mit der Ausweisung einer Stellplatzfläche südlich des Friedhofs eine geordnete, übersichtliche Parkplatzsituation für diesen. Die Dimension der Stellplatzfläche bietet Kapazität für 10 parkende Pkw. Diese Stellplätze sollen jedoch ausschließlich dem ruhenden Verkehr für die Besucher des Friedhofs dienen, nicht aber für den Hol- und Bringerkehr der Regenbogenschule.

Es ist vorgesehen, für die Bewohner der Bestandsgebäude Döberitzer Straße 16 A-D, 18 und 20 städtische Flächen im Bebauungsplangebiet temporär zum Parken der Pkw anzubieten, solange eine Straßenbahnanbindung noch nicht besteht. Hintergrund ist die immer wieder auftretende Kritik in den Öffentlichkeitsbeteiligungen, dass die oben genannte festgesetzte Stellplatzzone mit der Möglichkeit, 26 Stellplätze herzustellen, nicht ausreichen könnte. Die Begründung lautete, dass im bereits ländlich gelegenen Fahrland die Berechnung von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit (gemäß Stellplatzsatzung vom 07.03.2012, siehe Anlage 2 "Richtzahlenliste" notwendige Stellplätze Kfz für Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten) zu knapp bemessen wäre und erst die in Zukunft geplante Anbindung an die Straßenbahntrasse zur Verbesserung der Erreichbarkeit und somit Reduzierung der Pkw des Ortsteils bzw. Plangebietes führen wird.

## **2.6 Abwägung der Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll bei städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam durch die Nutzung von erneuerbaren Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz erzielt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 132 bereits berücksichtigten energetischen und klimaschützenden Faktoren, welche eine energieeffiziente Planung darstellen sollen, werden bereits im Kapitel B. 4. aufgezeigt.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden außerdem Vorgaben zur Zulässigkeit von Solarthermie und Photovoltaikanlagen formuliert. Die Installation dieser ist somit ausdrücklich erwünscht. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Einwand erhoben, dass die Einschränkungen zur Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unangemessen streng sind und nicht dem klimapolitischen Leitbild der Landeshauptstadt Potsdam entsprechen. Der Forderung wurde nachgekommen, indem auf eine Einschränkung der Gesamtlänge von Dachauf- bzw. einbauten in Form von Photovoltaik oder Solarkollektoren verzichtet wurde. Des Weiteren wurde auf die Formulierung in der entsprechenden Festsetzung zur Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf die Vorgabe, dass die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie lediglich matt und nicht reflektierend hergestellt werden dürfen, verzichtet. Es erfolgte außerdem eine Klarstellung, dass auch aufgeständerte Anlagen, sofern diese parallel und mit einem maximalen Abstand von 20 cm zur Dacheindeckung installiert werden, zulässig sind.

Die energetische Versorgung von baulichen Anlagen, insbesondere von Wohngebäuden, wird verbindlich durch die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Diese enthält detaillierte Vorschriften zur Energieeffizienz bei der Errichtung eines Gebäudes durch Bauherren und Immobilieneigentümern. Die Vorhabenträgerin muss sich somit bei der Realisierung der Planung ebenfalls an die Vorgaben der EnEV halten. Diese reichen beispielsweise von der Nutzung regenerativer Energien, der Fassadendämmung über den Wärmedurchgangskoeffizienten der Fenster bis hin zum Vorhandensein des Energieausweises. Diese Vorgaben sind für Bauherren und Hauseigentümer somit unerlässlich. Die Einhaltung

der Vorschriften wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

## G. Städtebaulicher Vertrag

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum zwei verschiedener Vorhabenträger. Ca. 35 % des Geltungsbereichs liegen in städtischem Eigentum. Die weiteren Teilbereiche des Bebauungsplangebietes befinden sich im Eigentum eines Investors. Der Investor wird als Planungsbegünstigter an den Kosten der Planaufstellung sowie an den Folgekosten beteiligt. Zur Planungsrealisierung wird mit dem Planungsbegünstigten ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Landeshauptstadt Potsdam schließt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, in dessen Eigentum große Teile des Geltungsbereichs stehen, ab. Der Vertrag beinhaltet die folgenden Regelungsgegenstände:

- Regelungen zur Erschließung des Plangebietes (u.a. die Bereitstellung von Erschließungsflächen und Übergabe dieser an die Landeshauptstadt Potsdam) in Verbindung mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages.
- Erwerb von Grundstücksflächen, welche für den Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind
- Übertragung von Flächen mit öffentlicher Nutzung:
  - Friedhofserweiterungsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg zur fußläufigen Anbindung an die Regenbogenschule Fahrlands)
- Übertragung von Flächen für Wald
- Ausgleichsmaßnahmen und -kosten für Eingriffe in Natur und Landschaft (interne und externe Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Artenschutzmaßnahme):
  - Herstellung einer Heckenpflanzung
  - Realisierung einer artenschutzrechtlichen Maßnahme „Herstellung/Aufwertung von Eidechsenhabitaten“
  - Ersatzaufforstung
  - Waldverbessernde Maßnahmen
- Folgekosten für städtebauliche Maßnahmen (Kosten für die Errichtung sozialer Infrastruktur)

## H. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39])

## I. Anlagen

- 1 Textliche Festsetzungen
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Karte der Biotope
- 4 Kartografische Übersicht zum Einzelbaumbestand
- 5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 6 Faunistisches Gutachten (Teil I und II)

## Anlage 1 – Textliche Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA 5) nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um der Versorgung des Gebiets dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden etc.) handelt.

#### 2. Grundstücksgrößen

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) darf die Größe der Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Als abweichende Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind in offener Bauweise nur Hausgruppen bis zu 50 m Gebäudelänge zulässig.

3.4 In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise ist die Nutzung der Zufahrt zum Stellplatz bzw. zur Garage im Vorgartenbereich als offener Stellplatz zulässig.

*Anmerkung: Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung und der Festsetzung 3.6 ist die Fläche zwischen vorderer Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie.*

3.5 Abweichend davon werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 Stellplatzzonen, welche nur auf offene Stellplätze beschränkt sind, festgesetzt.

3.6 Ausnahmsweise können in den Vorgartenzonen Standorte für Mülltonnen zugelassen werden.

#### 4. Erschließung

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A – B – C, D – E und F – G – H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

- 4.3 Die Befestigung von Straßen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

## **5. Grünordnerische Festsetzungen**

- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen sind insgesamt mindestens 20 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind offen mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Baum herzustellen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II wird empfohlen.
- 5.2 Auf der mit "a" bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Je 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II und IV wird empfohlen.
- 5.3 Innerhalb der mit „b“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Die Verwendung der Arten der Pflanzliste Nr. IV wird empfohlen.
- 5.4 In den Baugebieten WA 1 und 3 sind auf den Grundstücksflächen je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/ 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. I, II und III wird empfohlen.
- 5.5 Die Baugrundstücksflächen sind zu mindestens 10 % mit Strauchgruppen oder Strauchhecken zu bepflanzen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu bepflanzenden Fläche ist die Fläche zum Anpflanzen, die auf dem Baugrundstück liegt, anzurechnen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste IV wird empfohlen.
- 5.6 Auf der mit "c" bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Der vorhandene Waldbestand ist so aufzulichten, dass die Kronendeckung 60 % der Fläche nicht überschreitet.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6. Örtliche Bauvorschriften**

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind die Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 45° auszubilden. Für die Dachdeckung sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in matten Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.
- Grelle Farben sowie stark glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Gebäuden, Garagen und Carports liegend oder aufgeständert mit einer Befestigungskonstruktion von nicht mehr als 20

- cm Abstand zur Dachfläche und im Winkel der Dachneigung zulässig. Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.
- 6.3 Die Gesamtlänge von Dachauf- bzw. -einbauten (Dachgauben, Dachkern, Dachflächenfenster) jeder Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.
- 6.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7,0 m nicht überschreiten.
- 6.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Traufhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.
- 6.6 Der untere Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhen ist die Gradientenhöhe, gemessen auf Höhe der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.
- 6.7 Die Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sind als verputzte Wandflächen in hellen gedeckten Erdfarbtönen zulässig. Die Fassaden sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:
- NCS: Farben aus den Farbbereichen von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y70R)
- mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 40 %
- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von 2 %
- reines Grau (N) mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 %.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Größe von bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 6.8 Abweichend von Festsetzung 6.7 sind auch Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein sowie naturbelassene Holzverkleidungen zulässig. Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden. Holzverkleidungen sind entweder naturbelassen oder in den Farben analog der Putzfarben zulässig.
- 6.9 Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoffplatten und Metallelementen sind unzulässig.
- 6.10 Ebenfalls unzulässig sind Naturstammhäuser in Blockbauweise.
- 6.11 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung von 7° bis 22° zulässig.
- 6.12 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind Abgrabungen unzulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Bodendenkmale

Das Planungsgebiet wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Die Einschätzung beruht auf der Lagebeziehung zu einem unmittelbar angrenzenden geschützten Bodendenkmal. Folgende Bodendenkmale befinden sich in geringer Entfernung zum Planungsgebiet:

- *Bodendenkmal 2074 (ur- und frühgeschichtliche Siedlung)*
- *Bodendenkmal 2033 (Siedlungen der Steinzeit, des slawischen und frühdeutschen Mittelalters und Gräberfeld der Eisenzeit)*
- *Bodendenkmal 2040 (Siedlungen des slawischen und frühdeutschen Mittelalters, der frühen Neuzeit und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Einzelfund der Bronzezeit) und*
- *Bodendenkmal 2069 (Siedlungen des deutschen Mittelalters und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)*

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, insbesondere §11 (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht) und § 7 (Erhaltungspflicht).

### Landschaftsschutzgebiet

Die Flurstücken 102/1 und 102/2, Flur 2, Gemarkung Fahrland sind teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (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])).

### Wald nach LWaldG

Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

## HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

### Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls 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).

### Grundwasserhinweis

Das Gebiet kann von den Wasserständen der Havel beeinflusst werden, so dass bei Hochwasser der Havel aber auch bei niedrigen Wasserständen der Havel mit anstehendem

Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

### Hinweis zum Farbspektrum

Das der Planung zugrunde liegende Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

### Pflanzlisten I bis IV

#### I. Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Quercus nigra	Schwarz-Eiche
Quercus imbricaria	Schindel-Eiche
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Hybride 'New Horizon'	New Horizon-Ulme

#### II. Kleinkronige Laubbäume

Acer camp. esrijk *	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Allershausen'*	Spitz-Ahorn in Sorten
Acer platanoides 'Apollo'*	
Acer platanoides 'Cleveland'*	
Aesculus x carnea	Rotblühende Roß-Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus lavalley "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Magnolia kobus*	Baum-Magnolie
Malus sylvestris**	Wild-Apfel
Malus tschonoskii	Zierapfel
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum
Prunus avium plena**	Vogelkische
Prunus cera. nigra	Blutpflaume
Prunus padus**	Traubenkische
Pyrus communis**	Wildbirne
Quercus acutissima	Kastanieneiche
Quercus coccinea	Scharlacheiche
Quercus ellipsoidalis	Eiche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis**	Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho'*	Winter-Linde in Sorten
Tilia cordata 'Roelvo'*	

\* Art oder Sorte mit besonderer Eignung als Straßenbaum

\*\* Art oder Sorte mit besonderer Eignung für Heckenpflanzung

### III. Standortgerechte Obstbäume

als Hochstamm:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten, wie  
 Kultur-Apfel 'Boiken',  
 'Gelber Bellefleure',  
 'Graue Französische Renette',  
 'Landsberger R.',  
 'Rippston Pepping',  
 'Später Kalvill',  
 'Späte Graue Renette',  
 'Weißer Winterkalvill'

Birnen (*Pyrus communis*) in Sorten,  
 wie 'Clairgeau',  
 'Dumonds Butterbirne',  
 'Gellerts Butterbirne',  
 'Gute Luise',  
 'Margarete Marillat',  
 'Neue Poiteau',  
 'Pastorenbirne',  
 'Petersbirne'

Süß- und Sauerkirschen  
 (*Prunus avium*) in Sorten, wie:  
 'Fromms Herzkirsche',  
 'Früheste der Mark',  
 'Nanni',  
 'Regina',  
 'Morellenfeuer',  
 'Späte Hortense',  
 'Diemitzer Amarelle',  
 'Werderaner Glaskirsche'

Pflaumen  
 (*Prunus domestica*) in Sorten, wie:  
 'Anna Späth',  
 'Cacaks Schöne',  
 'Graf Althanns Reneklode',  
 'Hauszwetsche',  
 'Herman',  
 'Katinka',  
 'Wangenheim'

### IV. Sträucher und Ziergehölze

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

---

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia x intermedia	Forsythie
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Ribes rubrum	Kultur- Johannisbeere in Sorten
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix aurita	Ohr- Weide
Salix caprea	Sal- Weide
Salix cinerea	Grau- Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

# Städtebauliches Konzept



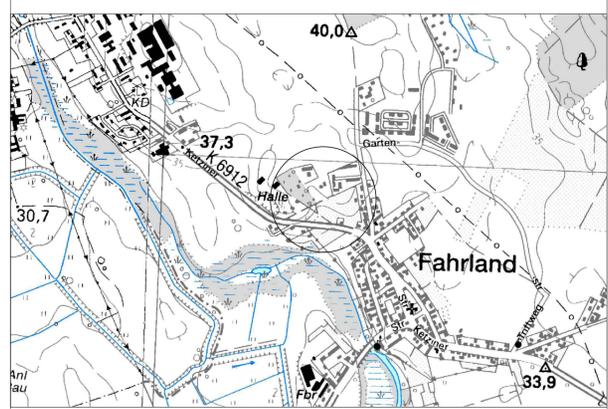
## Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

### Zeichenerklärung

-  geplante Gebäude
-  private Grünflächen
-  Wald
-  öffentliche Grünflächen
-  mögliche Grundstücksaufteilung
-  Bestandsgebäude innerhalb / außerhalb des Plangebietes
-  Grundstückseinfahrten
-  Erschließung
-  Fußwege/ Grundstückszuwegungen
-  Stellplätze
-  Fläche für Pumpwerk
-  Bäume
-  vorhandene Bäume
-  Gemarkungsgrenze Bestand
-  Flurgrenze Bestand
-  Flurstücksgrenze Bestand
-  Flurstücksnummer Bestand
-  Mauer Bestand
-  Zaun Bestand
-  Hecke Bestand



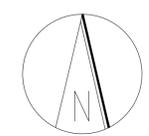
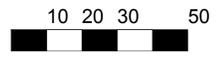
Quellen: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB 2018  
 Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam



Übersichtsplan (maßstablos)  
 zum Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

**ENTWURF**  
 nicht rechtsverbindlich

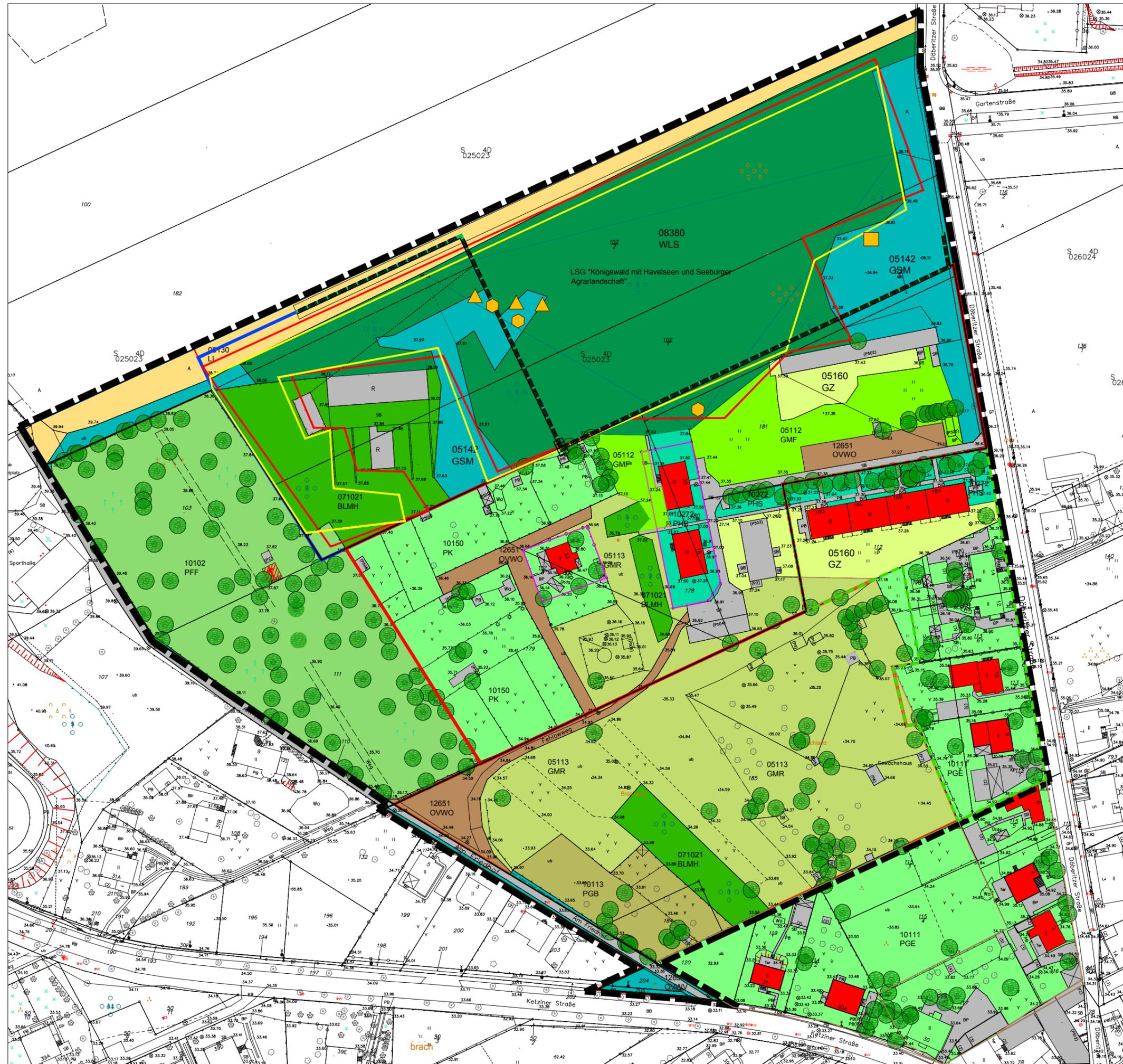
Maßstab 1:1.000  
 (im Original)



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 (Ort), den ..... Hersteller der Planunterlage

Stand: November 2018  
 - Entwurf -

Landeshauptstadt Potsdam  
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung



## Legende

### Gras- und Staudenfluren

- 05112 GMF Frischwiese
- 05113 GMR Ruderaler Wiese tw. mit Aufwuchs aus Ahorn, Wildkirsche, Birke und Kiefer
- 05142 GSM Staudenflure und-säume frischer, nährstoffreicher Standorte, Teilflächen tendieren zur Ausprägung trockenwarmer Standorte (05143; GST)
- 05160 GZ Zier- und Scherrasen

### Laubgebüsch, Wald, Solitäre

- 071021 BLMH Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
- 08380 WLS Laubholzforst mit heimischen Baumarten (vorwiegend Ahorn+ Birke, Pappel)
- Einzelbaumbestand (Nadel-Und Laubbaum) bzw. Baumgruppen, > 10 Jahre (07150;BE)
- Aufwuchs in Einzelstellung, Alter < 10 Jahre

### Äcker

- 09130 LI Intensivacker

### Biotope der Grün- und Freiflächen

- 10102 PFF Friedhof
- 10111 PGE Gärten mit umfangreichem Baumbestand
- 10113 PGB Gartenbrachen
- 10150 PK Kleingärten
- 10272 PHS gärtnerisch gestaltete Freifläche - Anpflanzung von Sträuchern

### Bebaute Gebiete

- 12260 OSR Einzelhausbebauung
- 12651 OVWO unbefestigter Weg
- 12654 OVWV versiegelter Weg, asphaltiert befestigte Flächen, Betonpflaster und -platten sowie Nebengebäude

### Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umrandung festgelegte Waldfläche Forst (2014)
- Umrandung festgelegte Waldfläche Forst (2018)
- Bewertung gemäß § 34 BauGB
- Bewertung als Rohbauland
- Zauneidechse Männchen
- Zauneidechse Weibchen
- Zauneidechse Weibchen

## Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

Anlage 3- Biotopkarte  
Stand: Juni 2014/ Überarbeitung 2018

1:1.500

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-bernaue.de



**Stadt  
POTSDAM**



Döllinger Architekten  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0  
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30  
e-mail: info@döllinger-architekten.de  
www.döllinger-architekten.de



**Anlage 5- Darstellung der beabsichtigten Eingriffe und des Ausgleichs bezogen auf das Plangebiet insgesamt (E+A- Bilanz)**

**Bestandsübersicht**

Biotoptypen	Größe Bestand in m <sup>2</sup>	NHW gesamt entspr. Referenz-biotopen	NHW der Fläche (m <sup>2</sup> x NHW, gerundet) in m <sup>2</sup>
05112, GMF	2.544	1,5	3.816
05113, GMR	12.874	1,5	19.311
05142, GSM	5.711	1,5	8.567
05160, GZ	991	1,2	1.189
071021, BLMH	3.774	1,8	6.793
WLS, 08380	15.711	1,8	28.280
09130, LI	3.030	1	3.030
10111, PGE	360	1,4	504
10113, PGB	1.704	1,5	2.556
10150, PK	4.236	1	4.236
10272, PHS	259	1,3	337
12651, OVWO	2.096	0,5	1.048
12260, OSR 12645, OVWV	3.270	0	0
Summe	56.560		79.666
NHW gerundet Bestand			
NHW gerundet Planung			
NHW Veränderung			
Gesamtfläche Bestand	56.560		79.666
Gesamtfläche Planung	56.560		55.847
Notwendiger Ausgleich			23.819

Bereiche, die der Einschätzung Innenbereich gemäß § 34 sowie Rohbauland unterliegen, gehen nicht in die Bewertung ein. Die Flächengröße dieser Kategorien beträgt 8.135 m<sup>2</sup>.

**Anlage 5- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Darstellung der beabsichtigten Eingriffe und des Ausgleichs bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Stufe*	Maßnahme	Fläche	Bilanz
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust verschiedener Biotope durch Versiegelung gem. zulässiger Grundfläche sowie Anlage von Gärten auf den Baugrundstücken</li> <li>Verlust von Bäumen</li> <li>davon Waldflächen</li> </ul>	WA= 34.935 m <sup>2</sup>  Straßen und Wege = 6.240 m <sup>2</sup>  Bis zu 85 Stück  6.074 m <sup>2</sup>	V + M *  A*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt von Waldflächen und Einzelbäumen</li> <li>Anlage von Gärten</li> <li>Pflanzung von Strauchgruppen oder Strauchhecken auf 10 % der Baugrundstücksflächen</li> <li>Pflanzung von Bäumen je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</li> <li>Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche</li> <li>Anlage von Gehölzpflanzungen auf den mit „a“ und „b“ bezeichneten Flächen</li> <li>Ersatzaufforstung von reinen Laubwaldflächen/Waldrandgestaltung (+0,7 WP)</li> </ul>	17.514 m <sup>2</sup>  3.048 m <sup>2</sup>  mind. 102 Stück  20 Stück  1.721m <sup>2</sup>  6.074 m <sup>2</sup> (4.252 WP)	<p><b>Der Eingriff in den Baumbestand kann durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Plangebiet kompensiert werden.</b></p> <p><b>Im Ergebnis der Bilanzierung der Naturhaushaltswerte der Bestandsflächen und der geplanten Nutzungen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 23.902 Wertpunkten.</b></p> <p><b>Mit der vorgesehenen Maßnahme der Ersatzaufforstung sowie</b></p>

Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Stufe*	Maßnahme	Fläche	Bilanz
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung einer Maßnahme der Waldverbesserung zur Waldverbesserung-Umgestaltung von mono-strukturiertem Kiefernforst zu Laub-Nadel-Mischwald und Aufbau eines gestuften Waldrandes (+0,4 WP)</li> </ul>	48.917 m <sup>2</sup> (19.567WP)	<p><b>waldverbessernden Maßnahmen können die Naturhaushaltswerte regelmäßig erhöht werden.</b></p> <p><b>Daraus ergibt sich eine vollständige Kompensation bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen entsprechend der aufgeführten Flächengrößen.</b></p>
<b>Pflanzen und Tiere, hier: Reptilien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Zauneidechsenlebensraum durch Bautätigkeit und Erholungsnutzung</li> </ul>	740 m <sup>2</sup>	A V *  A*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung der Tötung durch Abfangen sowie Zäunung</li> <li>Vorgezogene Aufwertung eines Zauneidechsenlebensraumes auf der mit „c“ bezeichneten Fläche entlang des südlichen und westlichen Waldrandes</li> </ul>	Gesamtgröße: 4.043 m <sup>2</sup>  Maßnah- mefläche: rd. 2.000 m <sup>2</sup>	<p><b>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann mit den Maßnahmen verhindert werden.</b></p>
<b>Pflanzen und Tiere, hier: artenschutzrechtliche Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Vogellebensräumen</li> </ul>	Nicht quantifizierbar	V *	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung der Tötung durch Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Fällzeiträume</li> </ul>		<p><b>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann mit den Maßnahmen verhindert werden.</b></p>

<p><b>Boden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuversiegelung von Boden</li> </ul>	<p>WA=                      34.935 m<sup>2</sup>                      * 0,45                      = 15.720 m<sup>2</sup></p> <p>Straßen =                      4.710 m<sup>2</sup>                      * 0,9                      = 4.239 m<sup>2</sup></p> <p>Wege/                      Stellplätze =                      1.530 m<sup>2</sup>                      *0,6                      = 918 m<sup>2</sup></p>	<p>M*</p> <p>(A*)</p> <p>(A*)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen</li> <li>• Einhaltung der zulässigen Grundfläche, hierzu Entsiegelung von Flächen im Geltungsbereich erforderlich (Pflaster- und Betonflächen mit und ohne Bodenüberdeckung, teilbefestigte Wege, Gleisanlagen)</li> <li>• Abriss von Gebäuden im Geltungsbereich</li> </ul>	<p>Entsiegelung ges.:                      = 3.065 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können tlw. durch Entsiegelung im Plangebiet ausgeglichen werden, darüber hinaus erfolgt der Ausgleich durch die bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen.</b></p>
---------------------	---	--	-----------------------------------	---	--	---

<p><b>Wasser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Oberflächengewässer betroffen</li> <li>Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen entsprechend der benannten Flächengrößen</li> </ul>	<p>-</p>		<p>s. Maßnahmen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere</p>		<p><b>Bei Einhaltung der bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen ergibt sich ein eingriffsnaher Ausgleich für das Schutzgut Wasser.</b></p>
<p><b>Klima/Luft</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Vegetationsstrukturen</li> <li>Versiegelung</li> <li>Aufwärmung und Immissionen durch Heizung &amp; Verkehr</li> </ul>	<p>s.o.  s.o. nicht quantifizierbar</p>		<p>s. Maßnahmen bei Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere</p>	<p>s.o.</p>	<p><b>Bei Einhaltung der bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen ergibt sich ein eingriffsnaher Ausgleich für das Schutzgut Klima/Luft.</b></p>

<p><b>Land- schaffsbild</b></p>	<p>(Veränderungen des Landschaftsbildes von tw. Brachestrukturen zu gestalteten Gärten und Grünflächen.</p>	<p>-</p>	<p>V*</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung durch Beseitigung ruinösen Gebäudebestandes</li> <li>• Erhaltung von prägenden Bäumen und Waldflächen</li> <li>• Anlage von Gärten und Heckenpflanzung, Durchgrünung des B-Plan-Gebietes mit Gehölzen</li> </ul>	<p><b>Das Landschaftsbild verliert seinen tlw. Brachecharakter, gegenüber dem Istzustand verändert es sich in Richtung einer Siedlungsfläche, prägender Gehölzbestand wie die Waldflächen im Norden des Gebietes sowie der Friedhof bleiben erhalten. Bei Einhaltung der vorgesehenen Durchgründungsmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit bezogen auf das Schutzgutes.</b></p>
-------------------------------------	---	----------	-----------	--	--

\* V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, CEF= vorgezogener Ausgleich (artenschutzrechtlich)

## Anlage 6 - Teil I

Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ der Stadt Potsdam

### **Fledermauskundliche Untersuchungen für den Umweltbericht**

Auftraggeber: Kosima Grundstücksentwicklungs GmbH  
Orleansstraße 4  
12167 Berlin

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Götz Nessing  
Büro für faunistische Gutachten  
Oskar-von-Miller-Str. 13  
14612 Falkensee

Telefon: 03322 - 129 689 8  
[Nessing@gmx.de](mailto:Nessing@gmx.de)  
[www.Buero-Nessing.de](http://www.Buero-Nessing.de)

Bearbeitungsstand: 21. Juli 2014



## Inhaltsverzeichnis

0	Anlass.....	3
1	Untersuchungsgebiet.....	3
2	Methode .....	3
3	Ergebnisse .....	4
4	Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Arten .....	5
5	Bewertung .....	7
6	Konflikte.....	7
7	Maßnahmen .....	8
8	Literatur .....	8

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: mittels Detektor erfasste Rufkontakte von Jagdflygen (J) und Transferaktivitäten (Tf) .....	5
--	---

---

## 0 Anlass

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ der Stadt Potsdam wurde der Gutachter mit der Durchführung fledermauskundlicher Untersuchungen beauftragt. Die Untersuchungen stellen die Grundlage dar für eine Prüfung der eventuell vom Bebauungsplanvorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen. Im vorliegenden Bericht werden die angewandten Methoden beschrieben sowie die Untersuchungsergebnisse und die Ökologischen Merkmale der nachgewiesenen Fledermausarten dargestellt. Zudem werden die Untersuchungsergebnisse bewertet. Anschließend erfolgt die Prüfung möglicher Konflikte.

## 1 Untersuchungsgebiet

Die Fledermausuntersuchungen erfolgten gemäß Gebietsabgrenzung für den Bebauungsplan 132 der Stadt Potsdam „Am Friedhof“ OT Fahrland (Stand: August 2013).

## 2 Methode

Die Untersuchungen im B-Plangebiet zielten ab auf die Erfassung der Fledermausarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG<sup>1</sup> wobei quartiersnahe Jagdhabitats und Flugrouten als funktionaler Bestandteil von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu betrachten sind.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeit fokussierten die Untersuchungen auf die Reproduktionsphase mit Etablierung der Wochenstuben sowie Geburt, Aufzucht und Flüggewerden der Jungtiere. Fledermausuntersuchungen erfolgten im Rahmen von insgesamt vier Begehungen:

- Eine Vorbegehung mit Inaugenscheinnahme von Gebäuden und Bäumen in Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten und
- drei nächtlichen Detektoruntersuchungen zur Erfassung von Fledermausaktivitäten.

---

<sup>1</sup> Zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten zählen die zu verschiedenen Jahreszeiten genutzten Quartiertypen wie Wochenstubenquartiere, Balz-/Paarungsquartiere und Winterquartiere (LÜTKES & EWER 2011).

Vorbegehung: Im Rahmen einer Tagesbegehung am 11.03.2014 wurden sämtliche von Straßen und Wegen einsehbarer Gebäudefassaden in Hinblick auf Quartierindizien begutachtet. Als Quartierindizien zählen bspw. an den Fassaden oder Fenstern anhaftende Kotkrümel (bspw. der Zwergfledermaus oder der Mückenfledermaus), unterhalb von Fassaden liegende Kotkrümel und die Verfärbung von Einflugöffnungen (sog. Speckränder).

Die Bäume im Untersuchungsgebiet wurden in Hinblick auf Strukturen begutachtet, die potenziell als Fledermausquartier (einschl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten) fungieren können. Zu diesen Strukturen zählen Höhlen, Astabbrüche, Stammaufrisse und -nischen sowie Spalten hinter abstehender Rinde (vgl. FUHRMANN & GODMANN 1994; MESCHEDE & HELLER 2000).

Nächtliche Detektoruntersuchungen erfolgten jeweils bei günstiger Witterung und erstreckten sich über die gesamte Nacht. Aufgrund des warmen Frühjahrs fand die erste Begehung am 28./ 29. April statt. Weitere Begehungen erfolgten in den Nächten 21./22. Mai und 10./11. Juni 2014. Die Detektoruntersuchungen zielten ab auf

- den bioakustischen Nachweis von Fledermäusen (s. u.) sowie ihrer Quartiere (einschl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und
- den Nachweis quartiersnaher Jagdhabitats und Transfergebiete.

Die bioakustische Bestimmung der Fledermausarten erfolgt mittels Ultraschallwandler Petersson D240x. Zur Problematik der Artbestimmung anhand von Ortungsrufen sei auf PARSONS & JONES (2000), RUSSO & JONES (2002), SKIBA (2003) und OBRIST et al. (2004) verwiesen. Die Variabilität der Sozialrufen wird u. a. bei PFALZER (2002) beschrieben.

Die mittels Detektor erfassten Rufkontakte wurden protokolliert. Um Mehrfachzählungen möglichst zu vermeiden wurden mehrere Detektornachweise einer Art, die einen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang vermuten ließen, als ein Rufkontakt gewertet. Zu berücksichtigen bleibt dennoch, dass die Anzahl der ermittelten Rufkontakte nicht mit der Zahl der Individuen einer Art identisch sein muss.

Mit Blick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zielten die Untersuchungen ab auf Sichtbeobachtungen und Detektornachweise von

- Quartieraus- oder -einflügen,
- Schwärmverhalten am Quartier und
- aus Quartieren abgegebenen Sozialrufen.

In den Dämmerungsphasen erfolgten Sichtbeobachtungen, die anhand der Kriterien von VIERHAUS & KLAWITTER (1988) mit zur Artbestimmung beitrugen. Für die nächtlichen Untersuchungen kam ein lichtstarker Handscheinwerfer Ansmann ASN 15 HD zum Einsatz.

### 3 Ergebnisse

Innerhalb des Untersuchungsgebietes waren **keine Fledermausquartiere** nachweisbar. Die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ermittelten Flugaktivitäten zeigten für das Untersuchungsgebiet keinen Quartierbezug zu Bäumen, Gebäuden oder Bauwerken. D. h. es wurden keine Quartieraus- oder -einflüge, kein Schwärmverhalten und keine aus Quartieren abgegebenen Sozialrufe ermittelt.

Aktivitätsnachweise umfassten ausschließlich Jagdflüge und/oder Transferflüge folgender Fledermausarten:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*).

Die im Rahmen der jeweiligen Untersuchungsnacht insgesamt ermittelten Detektornachweise von Jagd- und Transferflügen sind in nachfolgender Tabelle 1 dargestellt.

**Tabelle 1: mittels Detektor erfasste Rufkontakte von Jagdflügen (J) und Transferaktivitäten (Tf)**

Hinweis: Die Anzahl der erfassten Rufkontakte muss nicht identisch mit der Individuenzahl sein.

Datum	Großer Abendsegler		Zwergfledermaus		Breitflügelfledermaus	
	J	Tf	J	Tf	J	Tf
28./29. April 2014	4	2	9	6	2	3
21./22. Mai 2014	5	2	8	4	5	4
10./11. Juni 2014	4	6	5	9	4	3
gesamt	13	10	22	19	11	10

Die **Zwergfledermaus** konnte bei allen drei Begehungen jeweils mit einzelnen Individuen zumeist bei Jagdflügen nachgewiesen werden. Maximal waren zwei Zwergfledermäuse zeitgleich bei Jagdflügen nachweisbar. Länger andauernde Jagdflüge ließen sich auf dem Friedhof ermitteln. Deutlich weniger frequentiert wurde das mit Vorwald bestandene Areal im nördlichen Teil (hier die kleineren Lichtungen) sowie die Bracheflächen im mittleren Teil des Untersuchungsgebietes. Gleiches galt für die Grundstücke mit Einfamilienhäusern entlang der Ketziner Straße und Döberitzer Straße im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes, welche allerdings ausschließlich von der Straße aus untersucht werden konnten. Transferflüge von Einzelindividuen waren ebenfalls bei allen drei Begehungen detektierbar.

In der Untersuchungsnacht 28./29. April waren außerhalb des Untersuchungsgebietes an der benachbarten Sporthalle Schwärmflüge der Zwergfledermaus feststellbar. Vor der Morgendämmerung schwärmten maximal 5 Individuen, wobei drei Individuen anfliegen und unter das Dachbleck bzw. in Plattenfugen unterhalb des Daches krabbelten. In den späteren Untersuchungs Nächten konnte keine Schwärmflüge mehr nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Individuenzahl sowie der kurzzeitigen Quartiersnutzung wird vermutet, dass es sich um ein Männchenquartier handelte.

Für die **Breitflügelfledermaus** war eine Raumnutzung ähnlich der Zwergfledermaus feststellbar, wobei ebenfalls Einzelindividuen den Rand des Vorwaldes im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes bejagten. Für Einzelindividuen waren zudem bei jeder Begehung Transferflüge nachweisbar.

Zielgerichtete Transferflüge mehrerer Breitflügelfledermäuse, welche auf ein im direkten Umfeld gelegenes Fledermausquartier hindeuten könnten, waren visuell oder bioakustisch nicht feststellbar.

Der **Große Abendsegler** konnte ebenfalls bei allen drei Begehungen nachgewiesen werden. Jagdflüge überwogen etwas (s. Tabelle 1). Da der Große Abendsegler im freien Luftraum jagt und dabei große Aktionsradien (s. Kap. 4) abdeckt waren eine Bevorzugung einzelner Teilgebiete nicht feststellbar. Neben Jagdflügen waren Transferflüge einzelner Individuen nachweisbar.

Zielgerichtete Transferflüge mehrerer Großer Abendsegler, welche auf ein im direkten Umfeld gelegenes Fledermausquartier hindeuten könnten, waren nicht feststellbar.

## 4 Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Arten

### Großer Abendsegler

Der Große Abendsegler weist ebenfalls eine ausgeprägte Bindung an den Lebensraum Wald auf. Während des Sommers befinden sich Quartiere einschließlich der Wochenstuben in

Bäumen. Hier werden größere Spechthöhlen, Stammaufrisse sowie Fledermauskästen genutzt. Es werden Verstecke bevorzugt, die beim An- und Abflug wenig Hindernisse bieten. Besonders wichtig sind Waldgebiete mit einem konzentrierten Vorkommen von Höhlenbäumen (MESCHÉDE & HELLER 2000). Wochenstubengemeinschaften umfassen zwischen 20 und 60 Weibchen (DIETZ et al. 2007). Winterquartiere finden sich überwiegend in größeren, dickwandigen Baumhöhlen, wo die Tiere i. A. in großen Gruppen überwintern. Des Weiteren sind Winterschlafgemeinschaften in hohen Gebäuden (Plattenbauten, Brücken) bekannt.

Die Jagd erfolgt nur im freien Luftraum über Gewässern, Siedlungen, landwirtschaftlichen Flächen sowie über Wäldern oberhalb des Kronenbereiches. Große Abendsegler verlassen ihre Quartiere gelegentlich vor der Abenddämmerung (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1997) und sind dann beim schnellen Jagdflug in Höhen von 20 m bis über 100 m zu beobachten. Nach SCHÖBER & GRIMMBERGER (1998) nutzen Abendsegler den Luftraum bis in Höhen von 500 m. Zur Jagd werden Entfernungen zwischen Quartier und Jagdhabitat von bis zu 10 km zurückgelegt (MESCHÉDE & HELLER 2000). Das Jagdgebiet eines Wochenstubengebietes in Nordbrandenburg wird nach EICHSTÄDT (1995) auf eine Größe von 50 ha beziffert. Der Aktionsraum eines Individuums kann mehrere km<sup>2</sup> umfassen (WEID & MESCHÉDE zit. in MESCHÉDE & HELLER 2000). Als wandernde Art wurden für den Großen Abendsegler Flugstrecken von über 1.600 km auf dem Weg ins Winterquartier belegt (BURESCH & BERON 1962, In: MESCHÉDE & HELLER 2000).

### **Zwergfledermaus**

Quartiere der Zwergfledermaus finden sich überwiegend in bzw. an Gebäuden. Daher ist die Art weitgehend als Kulturfolger anzusehen. Wochenstubengemeinschaften nutzen ein breites Spektrum von außen zugänglicher Spaltenquartiere wie z. B. Wandverkleidungen und Wandverschalungen, Fensterläden sowie die Hohlblocksteine unverputzter Wände (SIMON et al. 2004). Gelegentlich werden Quartiere in Baumhöhlen nachgewiesen. Wochenstubengesellschaften umfassen i. d. R. zwischen 50 und 100, nur selten bis zu 250 Individuen. Winterquartiere sind in Bergwerken und Stollen, Bunkern, Kirchen sowie den Kellergewölben von Burgen nachgewiesen. Zahlreiche Einzelfunde deuten darauf hin, dass sich Winterquartiere an Gebäuden befinden (DIETZ et al. 2007). Da bspw. Mauerspalt oft schwer kontrollierbar sind, könnten hier größere Individuenzahlen überwintern, als bislang bekannt ist.

Etwa mit Sonnenuntergang verlässt die Zwergfledermaus das Quartier. Jagdgebiete befinden sich in Siedlungsgebieten (Parks, Gärten, Wohngebieten) oder über Gewässern sowie an Waldrändern und -wegen. Beim Jagd- wie auch beim Transferflug orientieren sich die Tiere an linienförmigen Landschafts-(Leit-)strukturen wie Alleen, Baumreihen oder Hecken. Untersuchungen in Schottland haben ergeben, dass zwischen Quartier und Jagdgebiet Entfernungen von maximal 5,1 km zurückgelegt werden (RACEY & SWIFT 1985). JANSEN (1993) belegt bei Untersuchungen in Kassel Entfernungen von unter 2 km zwischen Quartier und Jagdgebiet. Diese Maximalentfernungen werden auch durch SIMON et al. (2004) bestätigt, wobei die mittlere Entfernung bei 840 m lag. Die Art weist ein stark strukturgebundenes Flugverhalten auf. Gehölzfreie Offenlandflächen wie auch Schneisen in Leitstrukturen werden dennoch frei überflogen. Hierbei verringern zahlreiche Tiere ihre Flughöhe deutlich.

### **Breitflügelfledermaus**

Bei der Wahl der Quartiere weist die Breitflügelfledermaus eine starke Bindung an menschliche Siedlungen auf (MESCHÉDE & HELLER 2000; SIMON et al. 2004). Quartiere mit Wochenstubenkolonien befinden sich fast ausschließlich in bzw. an Gebäuden. Bevorzugt nutzt sie Dachböden und Fensterläden (SIMON et al. 2004) und ist darüber hinaus hinter Fassadenverkleidungen und Zwischendächern etc. zu finden. Kennzeichnend sind häufigere Wechsel zwischen einzelnen Quartieren, die auch während der Wochenstubenzeit erfolgen (DIETZ et al. 2007). Baumhöhlen und -spalten können für Männchen als Quartier fungieren. Winterquartiere stellen wohl Zwischendecken von Gebäuden (DINGER 1991, zit. in DIETZ et al.

2007), isolierte Wände (Baagøe 2001 zit. in DIETZ et al. 2007) sowie Höhlen, Bunker und Holzstapel dar.

Breitflügelfledermäuse verlassen ihre Quartiere wenige Minuten nach Sonnenuntergang (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1997). Zwischen Quartier und Jagdgebiet können Entfernungen von bis über 10 km zurückgelegt werden (vgl. Übersicht bei SIMON et al. 2004). Dabei kann die Größe des Aktionsraumes einer Wochenstubenkolonie zwischen  $>2 \text{ km}^2$  (DEGN 1983 In: MESCHEDE & HELLER 2000) und  $24\text{-}77 \text{ km}^2$  (ROBINSON & STEBBINGS 1997 In: MESCHEDE & HELLER 2000) variieren. Die Beutetiere können zum einen im Bereich der Vegetation vom Boden aufgelesen werden (KURTZE 1982, In: MESCHEDE & HELLER 2000), zum anderen ist die Art befähigt, im freien Luftraum zu jagen. *Eptesicus serotinus* weist eine hohe Plastizität hinsichtlich des Beutetierspektrums auf (MESCHEDE & HELLER 2000). Breitflügelfledermäuse jagen an Waldrändern, in und über Parks, Gärten und dicht bebauten Siedlungsbereiche sowie über Grünland und an Gewässerufern. Da die Art vergleichsweise zeitig ihre Quartiere verlässt, sind Sichtbeobachtungen bei Transfer- und Jagdflügen regelmäßig möglich. Der schnelle Flug erfolgt in mittlerer Höhe mit geringer Bindung an Landschaftsstrukturen. In den Wochenstuben versammeln sich 10 bis 60, selten bis 300 Weibchen.

Breitflügelfledermäuse sind weitgehend ortstreu und unternehmen nur selten Wanderungen von über 100 km. Überwinterungsplätze dürften sich im unmittelbaren Umfeld der Sommerlebensräume befinden.

## 5 Bewertung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden **keine Quartiere** von Fledermäusen nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet weist somit keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNATSCHG (2009) auf. Bei dem außerhalb des Untersuchungsgebietes in der Sporthalle nachgewiesenen Quartier der Zwergfledermaus handelt es sich wahrscheinlich um ein Männchenquartier. Dieses ist nach LÜTTKES & EWER (2011) nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu werten.

**Jagd- und Transferflüge** waren zumeist für einzelne Individuen, maximal für zwei Tiere zeitgleich (Zwergfledermaus) feststellbar. Die dokumentierten Aktivitäten ergaben keine Hinweise auf eine im nahen Umfeld gelegene Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Eine essenzielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes als funktionaler Bestandteil lässt sich daher nicht erkennen.

## 6 Konflikte

Da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte nachgewiesen wurde können artenschutzrechtliche Konflikte diesbezüglich ausgeschlossen werden. Ein außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegenes Männchenquartier der Zwergfledermaus wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Untersuchungsgebiet fungiert als (quartierfernes) Jagd- und Transfergebiet. Diesbezüglich sind keine von Bebauungsvorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden, da Zwergfledermaus wie auch Breitflügelfledermaus zu den Arten zählen, die Jagdgebiete (wie auch Quartiere) innerhalb von Siedlungsgebieten nutzen (SIMON et al. 2004) und diese auch in Brandenburg großflächig besiedeln (TEUBNER et al. 2008). Eine gewisse Anpassungsfähigkeit an menschliche Siedlungsgebiete weist auch der Große Abendsegler auf. Zudem fliegen Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus nicht strukturgebunden (RAHMEL et al. 1999; BRINKMANN et al. 2008). Vielmehr nutzen sie i. d. R. den höheren Luftraum. Die kleinflächige Veränderung bodennaher Strukturen wirkt sich auf diese Arten kaum oder gar nicht aus. Hinweise auf eine

vollständige Meidung von Siedlungsflächen sind nicht bekannt. Daher ist eine vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung der Jagdgebiets- oder Transferfunktionen nicht zu erwarten.

## 7 Maßnahmen

Eine Beeinträchtigung essenzieller Lebensraumfunktionen von Fledermäusen ist durch das Vorhaben nicht absehbar. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ersatzmaßnahmen **nicht erforderlich**.

## 8 Literatur

- BAAGØE, H. J. 2001: *Eptesicus serotinus* (Schreber, 1774) - Breitflügelfledermaus. - In Krapp, F. (Hrsg.): Handbuch der Säugetiere Europas, Band 4: Fledertiere, Teil I: Chiroptera 1: Rhinolophidae, Vespertilionidae I. AULA-Verlag, S. 519-559
- BNATSCHG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- BRINKMANN, R., BIEDERMANN, M., BONTADINA, F., DIETZ, M., HINTEMANN, G., KARST, I., SCHMIDT, C. & W. SCHORCHT 2008: Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse. – Ein Leitfaden für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen. Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit, 134 S.
- BURESCH, I. & P. BERON 1962: Two new flights of Bats (Chiroptera). Bull. Ins. Zool. Mus., Sofia, XI: 47-53
- DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL 2007: Die Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Kosmos Verlag, Stuttgart, 399 S.
- EICHSTÄDT, H. 1995: Ressourcennutzung und Nischengestaltung in einer Fledermausgemeinschaft im Nordosten Brandenburgs. Dissertation TU Dresden, 113 S.
- FUHRMANN, M. & O. GODMANN (1994): Baumhöhlenquartiere vom Braunen Langohr und von der Bechsteinfledermaus: Ergebnisse einer telemetrischen Untersuchung. – In: Die Fledermäuse Hessens. (Hrsg. AGFH) Verlag Manfred Hennecke: 181-186.
- JANSEN, E. (1993): Fledermauskartierung 1992 in Kassel mit Hilfe von Detektoren. – Nyctalus N. F. 4 (6): 587-620
- LÜTTKES, S. & W. EWER (2011): Bundesnaturschutzgesetz. Kommentar. Verlag C. H. Beck, München, 1. Auflage.
- MESCHÉDE, A. & K.-G. HELLER (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern unter besonderer Berücksichtigung wandernder Arten. Bonn-Bad Godesberg, 374 S.
- OBRIST, M., R. BOESCH & P. F. FLÜCKIGER (2004): Variability in echolocation call design of 26 Swiss bat species: consequences, limits and options for automated field identification with a synergetic pattern recognition approach. - Mammalia 68, 4: 307-322.
- PARSONS, S. & G. JONES (2000): Acoustic identification of twelve species of echolocating bat by discriminant analysis and artificial neuronal networks. – The Journal of Experimental Biology 203: 2641-2656.
- PFALZER, G. (2002): Inter- und intraspezifische Variabilität der Sozilllaute heimischer Fledermausarten (Chiroptera: Vespertilionidae). – Mensch & Buch Verlag Berlin, 251 S. + Anhang.
- RACEY P. A. & S. M. SWIFT (1985): Feeding ecology of *Pipistrellus pipistrellus* (Chiroptera: Vespertilionidae) during pregnancy and lactation. I. Foraging Behaviour. – J. Anm. Ecol. 54: 205-215
- RAHMEL, U., BACH, L., BRINKMANN, R., DENSE, C., LIMPENS, H., MÄSCHER, G., REICHENBACH M. & ROSCHEN, A. 1999: Windkraftplanung und Fledermäuse – Konfliktfelder und Hinweise zur Erfassungsmethodik. – Bremer Beiträge für Naturkunde und Naturschutz 4: 155-161
- RUSSO, D. & G. JONES (2002): Identification of twenty-two bat species (Mammalia: Chiroptera) from Italy by analysis of time-expanded recordings of echolocation calls. - J. Zool., Lond. 258, 91-103.

- SCHOBER, W. & GRIMMBERGER, E. 1998: Die Fledermäuse Europas. – Frankh-Kosmos Verlags-GmbH., 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Stuttgart: 222 S.
- SIMON, M., S. HÜTTENBÜGEL & J. SMIT-VIERGUTZ (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 76: 275 S.
- SKIBA, R. (2003): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 648: 212 S.
- TEUBNER, J., J. TEUBNER, D. DOLCH & G. HEISE (2008): Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Band 1 und 2 (17): 191 S.
- VIERHAUS H. & J. KLAWITTER (1988): Bestimmungsschlüssel für fliegende Fledermäuse. - Naturschutz und Landschaftspflege Niedersachsen 17, S. 49 – 50.



**Faunistische Erfassung und  
artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das  
BP-Gebiet Nr. 132 „Am Friedhof“ Potsdam OT Fahrland**

---

Auftraggeber: Leonwert Immobilienmanagement GmbH  
Puschkinallee 11  
14469 Potsdam

Auftragnehmer: Döllinger Architekten  
Louis-Braille- Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Fon: (0 33 38) 6 0 123 - 0  
E-mail: info-b@doellinger-architekten.de

Bearbeitung: Technikerin Landschaftsplanung Susan' Grabsch

Dezember 2017

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	4
1.3 Untersuchungsraum	6
1.4 Wirkungen des Vorhabens	7
<b>2. Methodik und Bestandsdarstellung</b>	<b>8</b>
2.1 Brutvögel	8
2.2 Reptilien	10
2.3 Fledermäuse	11
<b>3. Artenschutzrechtliche Beurteilung und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>12</b>
3.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Reptilien	13
3.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Brutvögel	15
3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Fledermäuse	16
3.4 Fazit	17
<b>4. Literatur</b>	<b>17</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>17</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ in Potsdam OT Fahrland erforderlich. Anlass ist die behutsame Ergänzung der Bebauung im Bereich des Friedhofs Fahrland. Grundlage bildet die innerstädtische Mangelsituation an Wohnraum durch die stetig wachsende Einwohnerzahl der Landeshauptstadt. Das innerstädtische Verdichtungspotenzial ist durch den Naturraum und die bestehenden Stadtstrukturen begrenzt.

Auch im OT Fahrland wurden in den vergangenen Jahren bereits Wohnbauflächen entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) bildet hierbei einen wichtigen Lückenschluss im Zusammenhang mit den bestehenden Bebauungsgebieten F 01 „Am Königsweg“, F 02 „Eisbergstücke“ und F 03 „Am Königgraben“.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliches neues Baugebiet mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung ist Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Plangebiet weist trotz der Nähe zum Ortskern und des Schulstandortes aufgrund der bestehenden großen Brachflächen, gegebenen Nutzungsstrukturen und fehlenden Wegeverbindungen einen isolierten und ungeordneten Charakter auf.

Die Entwicklung des Plangebietes dient dem städtebaulichen Ziel, hier ordnend einzugreifen und durch die städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Brachen die bestehenden Siedlungsstrukturen behutsam zu ergänzen.

Die Erschließung für die bestehende Wohnbebauung ist dabei zu sichern und die Erreichbarkeit des Schulstandortes „Regenbogenschule“ für die im Osten angrenzenden Siedlungsgebiete soll durch einen Fuß- und Radweg sichergestellt werden. Darüber hinaus ist die angemessene Erschließung sowie die Sicherung eines Parkplatzes für den Friedhof planungsrechtliches Ziel des Bebauungsplanes.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) am 1.03.2010 wurde die bisherige Rahmengesetzgebung durch Vollregelungen des Bundes abgelöst. Natur und Landschaft sind danach im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf

Dauer gesichert sind. Im Einzelnen sollen u.a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten erhalten, Wanderungen und Wiederbesiedelungen ermöglicht werden. Luft und Klima sollen geschützt und Böden erhalten werden. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sollen renaturiert, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sollen bewahrt werden und Flächen für die Erholung geschützt und zugänglich gemacht werden.

In § 13 ff. des BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes vor Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen (sogenannte Eingriffsregelung) festgelegt.

Entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB entschieden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erfolgen.

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) enthält zusätzliche Regelungen z.B. zu Zuständigkeiten sowie zum Schutz von weiteren Biotopen, Alleen und Horststandorten.

Für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bildet das BNatSchG die Grundlage, der Artenschutz ist in den §§ 44 und 45 BNatSchG verankert, die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG beinhalten die folgenden Regelungen:

(1) „ Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).“

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder

Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten.

Werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen.
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV der FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

Darüber hinaus müssen die „lediglich“ national streng geschützten Arten dahingehend geprüft werden, ob in Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere und wildwachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Eingriffe, dieser Form sind nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses erforderlich werden.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Können solche Maßnahmen im räumlichen Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 vor.

### **1.3 Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes und randliche Strukturen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Fahrland, in einer Entfernung von rd. 9 km zum Stadtzentrum Potsdam. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 7,47 ha, südlich und östlich grenzen Siedlungsbereiche an, westlich das

Gelände der Regenbogenschule Fahrland und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen befinden sich zu Teilen im Eigentum eines Privaten und der Landeshauptstadt Potsdam. Das Konzept sieht vor, das Plangebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die betreffenden Flächen liegen teils brach bzw. sind durch eine Mischung aus Gärten tw. mit Kleintierhaltung, Nebengebäuden, Schuppen und ruinösem Bestand geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst 24 Flurstücke ( 102/1, 102/2, 103, 110 [teilw.], 111, 112/2, 112/5, 112/6, 113/1, 113/2, 113/5, 113/6, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 184, 185, 204 und 205) in der Flur 2 der Gemarkung Fahrland.

## **1.4 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden Wirkfaktoren aufgeführt, die relevante Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tierarten verursachen können.

### **1.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Bauflächenfreimachung (Entfernen von Bewuchs)
- Abriss von ruinösem Gebäudebestand
- Anlage von Materiallagern und Baustraßen
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Lärm, Erschütterungen, Abgase, Staubentwicklung und optische Störungen durch den Baubetrieb (temporäre Wirkungen).

### **1.4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Anlagebedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung, dadurch gehen die bisher auf diesen Flächen vorhandenen Lebensräume für einige Arten verloren oder werden funktional eingeschränkt. Sie stehen in Folge nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung.
- Barrierewirkung für bodengebunden lebende Tiere durch Bebauung.

### **1.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Zusammenfassend sind betriebsbedingt folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Zerschneidung von Lebensräumen bodengebundener Arten,
- Optische Veränderung des Ortsbildes durch die Bebauung.

## 2. Methodik und Bestandsdarstellung

**Relevanzprüfung:** Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Nutzungs- und Biotoptypenstruktur wurden Kartierungen bezgl. des Vorkommens von Fledermäusen<sup>1</sup> und Brutvögeln sowie Reptilien, insbesondere Zauneidechse (*Lacerta agilis*), veranlasst.

### Bestandserhebungen im Frühjahr und Sommer 2014

Vorgesehen waren für die Untersuchungen 5 Termine im Zeitraum von April – Juli 2014 bei günstigen Witterungsbedingungen. Vorwiegend konnten die Kartiertermine in den rufintensiven Morgen- und Vormittagsstunden umgesetzt werden.

Nr.	Datum	Uhrzeit	Witterung
1	15.04.2014	11.00	10° C, sonnig, windstill
2	06.05.2014	9.00	10° C, sonnig, leicht windig
3	04.06.2014	15.00	22° C, sonnig, schwach windig
4	05.07.2014	7.30	19° C, leicht regnerisch, windstill
5	31.07.2014	9.00	22° C, leicht bewölkt, windstill

Die Brutvogelkartierung erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel in Deutschland (Südbeck et al. 2005). Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgten die Bestandsaufnahmen in Anlehnung an die Revierkartierung. Die Erfassung erfolgte durch das Verhören der Gesänge oder Rufe, Sichtungen sowie Revieranzeigen durch singende oder balzrufende Männchen, Revierauseinandersetzungen sowie nestbauende bzw. futtersuchende oder -tragende Alttiere.

Die einzelnen Artnachweise wurden in jeweils separaten Tageskarten aufgenommen und nach Abschluss der Aufnahmen ausgewertet und zusammengestellt.

Bezogen auf Reptilien erfolgte die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Fokus auf die Zauneidechse und ggf. Waldeidechse. Die Begehungen erfolgten im Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Brutvogelkartierungen an den genannten Terminen bei jeweils geeigneter Witterung mit sonnigem Wetter und warmen Temperaturen (ausgenommen 05.07.2014) außerhalb von Hitzeperioden und entsprechenden Aktivitätsphasen der Tiere.

### 2.1 Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, dabei werden auch jene Arten aufgeführt, für die kein konkreter Brutplatz- bzw. -höhle aufgefunden wurde, für die das UG jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdrevier / zur Nahrungssuche einen Bestandteil des jeweiligen Lebensraumes darstellt. Einzelne Sichtungen bzw. Überflüge werden dabei nicht mehr berücksichtigt.

<sup>1</sup> Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte gesondert durch Dipl.-Ing. Götz Nessing, Büro für faunistische Untersuchungen, Oskar-von-Miller-Straße 13 in 14612 Falkensee: "Fledermauskundliche Untersuchungen für den Umweltbericht" Juli 2014

In der nachfolgenden Tabelle sind die nachgewiesenen Arten und die Form des erbrachten Nachweises aufgeführt, zudem werden Aussagen zum Schutzstatus der einzelnen Arten getroffen.

Alle im Untersuchungsgebiet angetroffenen Arten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt, keine ist streng geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Tab. 1: Im Plangebiet angetroffene Brutvögel und Nahrungsgäste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Mehrfach-sichtungen	Brutreviere Nachgew.	Niststandorte nachgew.
Amsel	<i>Turdus merula</i>	--	--	X	XX	
Blaumeise	<i>Parus caerulea</i>	--	--	X	X	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	--	--	X	X	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	--	--	X		
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	--	--	X	X	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	--	--	X		
Goldammer	<i>Emberizza citrinella</i>	--	--	X		
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	--	--	X	X	X
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	--	--	X		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	--	--	X		
Nachtigall		--	--	X	XX	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	--	--	X	X	X
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	--	--	X		
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	--	--	X		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			X		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	--	--	X		
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	--	--	X	X	

RL D= Rote Liste Deutschland; RL BB= Rote Liste Land Brandenburg, V= Vorwarnliste, 3= gefährdet; Arten, die nur mit Mehrfach-sichtungen gekennzeichnet sind, nutzen das Gebiet mindestens zur Nahrungssuche

Die angetroffenen Arten spiegeln die gegebenen Habitatstrukturen weitgehend wieder. Neben einer Vielzahl der Arten der Gärten und Gebüschstrukturen sind bspw. mit dem Buchfink auch Wald- bzw. Waldrandbewohner im Gebiet. Daneben sind mit Goldammer und Stieglitz Arten der offenen Wiesen- und Feldfluren anzutreffen.

Die Waldflächen, Solitäre und Gebüschstrukturen weisen durch ihr überwiegend junges bis mittleres Alter (außer Bestand auf dem Friedhof) wenig Höhlen als Niststättengrundlage auf. Somit sind Höhlenbrüter nur durch die üblichen kulturfolgenden Arten wie Blau- und Kohlmeise vertreten.

Eichelhäher, Dohlen und Kolkrabe sind zur Nahrungssuche im Gebiet aktiv, Brutreviere bzw. Niststätten konnten nicht nachgewiesen werden. Für 7 der genannten Arten konnten Brutreviere im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.



Im Ergebnis stellt sich die Situation folgendermaßen dar. Innerhalb der beiden mit GSM gekennzeichneten Flächen, wurden an zwei Standorten (sonnenexponierter Gehölzsaum mit gras- und krautiger Flur) Individuen gesichtet. Dabei handelte es sich auf der östlichen Fläche zweimal um ein adultes Männchen, auf der westlichen Fläche um zwei adulte Weibchen und wenige Jungtiere. Ein dritter Nachweis wurde auf der Fläche südwestlich des Garagenkomplexes innerhalb der mit GMF benannten Fläche (Übergang vom Wald zur Wiese mit Brombeerensaum und ebenfalls sonnenexponiertem Saum) erbracht. Hier handelte es sich mit relativer Sicherheit um ein adultes Weibchen.

Dem hingegen konnten innerhalb der Brachestrukturen im südlichen Teilbereich an keinem der erfolgten Begehungstermine Individuen nachgewiesen werden.

### Bewertung

Zauneidechsen sind standorttreu und legen kaum Entfernungen von mehr als 100 m zurück. Pro Tier besteht ein durchschnittlicher Platzbedarf von ca. 25m<sup>2</sup>.

Diese Tierart ist nach der FFH-Richtlinie – Anhang IV streng geschützt und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. In der Roten Liste der BRD wird die Eidechse auf der Vorwarnliste Vorwarnliste (V) geführt und in der Roten Liste des Landes Brandenburg als gefährdet (3) eingestuft.

Nach aktuellem Kenntnisstand ergibt sich daraus, dass eine Zulässigkeit des Vorhabens gemäß des BNatSchG in Bezug auf die Biotop der genannten Art nur gegeben ist, wenn abgesichert ist, dass die Lebensraumstrukturen nicht zerstört bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ersetzt werden können.

### **2.3 Fledermäuse<sup>2</sup>**

Untersuchungen bezgl. der Fledermäuse zielten auf die Erfassung der Fledermausarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wobei quartiersnahe Jagdhabitats und Flugrouten als deren funktionaler Bestandteil zu betrachten sind.

Die Untersuchungen erfolgten im Rahmen von insgesamt vier Begehungen, darunter eine Vorbegehung mit Inaugenscheinnahme von Gebäuden und Bäumen in Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten und drei nächtliche Detektoruntersuchungen zur Erfassung von Fledermausaktivitäten.

Im Ergebnis der Untersuchungen waren keine Fledermausquartiere nachweisbar. Die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ermittelten Flugaktivitäten zeigten keinen Quartiersbezug zu Bäumen, Gebäuden und Bauwerken.

Die Aktivitätsnachweise umfassten ausschließlich Jagd- und/oder Transferflüge folgender Fledermausarten:

---

<sup>2</sup> Dipl.-Ing. Götz Nessing, „Fledermauskundliche Untersuchungen für den Umweltbericht“ Juli 2014

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).

Die Zwergfledermaus konnte bei allen drei nächtlichen Begehungen jeweils mit einzelnen Individuen zumeist bei Jagdflügen nachgewiesen werden, wobei länger andauernde Jagdflüge nur auf dem Friedhof zu ermitteln waren.

Für die Breitflügelfledermaus war eine Raumnutzung ähnlich der Zwergfledermaus nachweisbar, darunter jedoch keine zielgerichteten Transferflüge mehrerer Individuen, die auf ein im direkten Umfeld gelegenes Quartier hindeuten könnten.

Auch der Große Abendsegler konnte bei allen drei Begehungen nachgewiesen werden, wobei Jagdflüge überwogen und ebenfalls keine zielgerichteten Transferflüge nachweisbar waren.

### Bewertung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet weist somit keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf.

Jagd- und Transferflüge waren zumeist für einzelne Individuen, maximal für zwei Tiere zeitgleich feststellbar. Die dokumentierten Aktivitäten ergaben keine Hinweise auf eine im nahen Umfeld gelegene Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Eine essenzielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes als funktionaler Bestandteil lässt sich daher nicht erkennen.

### **3. Artenschutzrechtliche Beurteilung und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Dem Eintreten der Verbotstatbestände ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG lägen im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht vor.

Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5, Sätze 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäische Vogelarten relevant. Bei anderen, "nur" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

### **3.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Reptilien**

Folgende Konflikte können eintreten:

- Vermeidung der Tötung von Tieren oder Schädigung der Eier

Um die Tötung von Individuen und Schädigungen der Gelege zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen.

1. Vor Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorbereitenden Maßnahmen einschl. der Baustelleneinrichtung sowie Einrichtung von Lagerflächen sind die Tiere abzufangen und in dem hergerichteten Ersatzlebensraum auszusetzen.

Der Abfang sollte unmittelbar nach der Winterruhe (witterungsabhängig März/ April) beginnen, so kann vermieden werden, dass die Eiablage der Tiere noch im Eingriffsbereich stattfindet. Der Abfang erfolgt in den beiden dargestellten nachweislichen Reptilienlebensräumen im Untersuchungsgebiet. Er sollte durch mindestens eine hinreichend fachlich qualifizierte Person erfolgen. Vornehmlich sollte er als Handfang erfolgen und sich über den Zeitraum von 3 Monaten erstrecken. Für den Abfang ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen, die Beantragung erfolgt parallel zur Überarbeitung der Aussagen des Bebauungsplanentwurfes.

2. An der Außengrenze des Ersatzlebensraumes ist ein Folienzaun herzustellen, um zu verhindern, dass die Tiere wieder in die ursprünglichen Lebensräume einwandern und Weibchen das UG zur Eiablage aufsuchen. Der Umzäunung muss lückenlos entlang der künftigen Wohngebietsgrenze am Übergang zur Waldfläche erfolgen.

Dazu sollte ein 40 cm hoher Folienzaun verwendet werden, der 5 cm in den Boden eingegraben wird, um das Untergraben zu verhindern. Der Zaun sollte eine Neigung nach innen aufweisen, die Oberkante sollte ebenfalls nach innen überhängen, um das Überklettern der Tiere zu erschweren. Außen können kleine Erdrampen das selbständige Abwandern der Tiere begünstigen.

Der Folienzaun bleibt während der gesamten Bauzeit stehen, zwischen März und Oktober sollte er regelmäßig auf die volle Sperrfunktion überprüft werden. Aufgetretene Schäden sind umgehend zu beseitigen, aufwachsende Vegetation ermöglicht ebenfalls das Überklettern und sollte regelmäßig abgemäht werden, dabei sind Beschädigungen des Folienzauns ebenfalls zu vermeiden.

Darüber hinaus ist während der Bauphase zu verhindern, dass der unmittelbar angrenzende Ersatzlebensraum sowie die vorhandenen Habitate durch Baumaschinen befahren oder als Materiallager genutzt werden.

- Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Um der Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu begegnen, sind die folgenden beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Grundlage bildet der im räumlichen und funktionalen Umfeld gelegene angrenzende Waldrand mit derzeit dichtem Baumbestand in einer Größe von insgesamt 4.043 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist zudem sehr geeignet, da sich östlich angrenzend ein Saumbereich mit einer Mischung aus Staudenfluren und Ablagerungen von Gartenabfällen als weiterer Zauneidechsenlebensraum darstellt. Der angrenzende östliche Waldrand wird künftig der Sukzession überlassen, die derzeit mehrmals jährlich gemähte Fläche entwickelt sich somit mindestens zeitweilig ebenfalls zu einem geeigneten Habitat. In den Bereichen mit dichtem Baumbestand ist dieser so aufzulichten, dass mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs frei bleiben, dabei sollte vordergründig der jeweils äußere Streifen (westlich und südlich) des Waldsaumes für die Maßnahme vorgesehen werden.

Die zu bearbeitende Fläche hat eine Größe von rd. 2.000 m<sup>2</sup> und hat somit die doppelte Größe der verlorengehenden Habitatflächen. Bei der Neuanlage ist zu berücksichtigen, dass sich die Vegetation erst etablieren und weitere Versteckplätze erst entstehen müssen. Eine neu angelegte Habitatfläche hat in der Regel eine geringe Habitatkapazität, deshalb wird ein Verhältnis von mindestens 1: 1,2 angestrebt. Vor dem Hintergrund der Ausstattung der Ersatzfläche mit Gehölzstrukturen, ist die Gesamtgröße der Fläche zielführend.

Nach der Waldlichtungsmaßnahme/ Rodung von Gehölzen sind die Bodenoberfläche zu modellieren und zusätzliche Habitatrequisiten einzubringen. Die Ausstattung wird durch Anlage von einigen kleineren Hauffwerken aus Stubben- und Astresten begünstigt. Die Hauffwerke werden in kleineren Bodenvertiefungen angelegt und auf der sonnabgewandten Seite mit nährstoffarmem Boden überdeckt. Somit ergeben sich Sonn- und Versteckplätze, die gleichzeitig auch als frostgeschütztes Winterquartier dienen. Wesentlich ist ebenfalls die Herstellung von reinen Sand- oder Sandbodenflächen, die eine Grundlage als Eiablageplätze bieten.

Die Maßnahmen sind vor Beginn von bauvorbereitenden Arbeiten bzw. Erschließungsarbeiten zu realisieren. Für die Umsetzung wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen. Der Entwicklungspflegezeitraum ist auf einen Zeitraum von 4 Jahren auszudehnen. Darüber hinaus erforderliche Pflegemaßnahmen sind von der Entwicklung

der Fläche und der Bestandsentwicklung der umgesiedelten Tiere abhängig, diese werden im Rahmen eines zu vereinbarenden Monitorings festgelegt.

### *Ergebnis*

Der Verlust gut besonnener und strukturierter Reptilienhabitate kann durch die Ersatzmaßnahme für die Zauneidechse kompensiert werden. Bezogen auf die Reptilien verbleiben nach fachgerechter Umsetzung der Ersatzmaßnahme keine Beeinträchtigungen.

## **3.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Brutvögel**

Alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Finden die Maßnahmen der Baumfällung und Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit der Vögel statt, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dadurch wird ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Nachgewiesene Niststandorte von Ringeltaube und Haussperling befanden sich zum Zeitpunkt der erfolgten Kartierungen in der vorhandenen Waldfläche (Ringeltaube-zentral im verbleibenden Waldbestand) sowie im Bereich der vorhandenen Gasdruckregelanlage (Haussperling-am Gebäude/ Dachüberstand). Die Fortpflanzungsstätten der mit Reviermittelpunkte genannten Arten (Amsel, Blaumeise, Gartengrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) deuten auf Niststätten in der näheren Umgebung hin, die während der Kartierungen jedoch nicht gesichtet werden konnten. Ausgenommen die Blaumeise, handelt es sich dabei um Arten, bei denen gemäß Anlage zum Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, das Nest bzw. die Niststätte geschützt ist und der Schutz mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt. Für die Blaumeise als Höhlenbrüter sind Baumhöhlen, aber auch offene Zaunspfosten, Rohrenden und weitere höhlenähnliche Nistgrundlagen interessant. In diesem Fall gilt die Kontrolle vor Fällung bzw. Abbruch- und Beseitigungsmaßnahmen und bei besatz eine zeitliche Verschiebung der geplanten Maßnahme sowie ggf. die Anbringung von Ersatznistkästen.

Folgende Konflikte können eintreten:

- Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Durch Baumfällungen während der Brutzeit der Vögel kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. In diesem Fall würde ohne Gegenmaßnahmen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot ausgelöst.

Für die genannten Arten mit Reviermittelpunkten (Amsel, Gartengrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) kann es durch die Beseitigung der Vegetationsbestände zum teilweisen bzw. auch vollständigen Revierverlust kommen. Durch den Verbleib umfangreicher Grünflächen im

Plangebiet, ergibt sich ein Verbleib von Habitaten zumindest für kommune Arten wie bspw. Amsel, Gartengrasmücke und Nachtigall.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Arten im räumlich funktionalen Umfeld in umliegende Gehölzbestände ausweichen können und dort geeignete Bruthabitate finden.

Aus diesen Gründen bleibt – bezogen auf die einzelne Vogelart- die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

- Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen

Fällzeitraum: Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden Bäume, Gebüsche und weitere Vegetationsstrukturen beseitigt und befahren. Dabei kann es während der Brutzeit zur Tötung von Vogelindividuen oder Schädigung von Gelegen kommen. Um diese zu vermeiden, sind die Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen. Dementsprechend sind die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Fällzeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines jeglichen Jahres einzuhalten. Werden Fällungen innerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, sind diese nur nach vorheriger Kontrolle des Baumbestandes durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen.

### **3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Fledermäuse**

Da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte nachgewiesen wurde, können artenschutzrechtliche Konflikte diesbezüglich ausgeschlossen werden. Das Untersuchungsgebiet fungiert als (quartierfernes) Jagd- und Transfergebiet. Diesbezüglich sind keine Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten. Sie können ausgeschlossen werden, da Zwergfledermaus, wie auch Breitflügelfledermaus zu den Arten zählen, die Jagdgebiete (wie auch Quartiere) innerhalb von Siedlungsgebieten nutzen und diese auch in Brandenburg großflächig besiedeln. Auch der Große Abendsegler weist eine gewisse Anpassungsfähigkeit an menschliche Siedlungsgebiete auf. Zudem fliegen der Große Abendsegler und auch die Breitflügelfledermaus nicht strukturgebunden, vielmehr nutzen sie i.d.R. den höheren Luftraum. Die kleinflächige Veränderung bodennaher Strukturen wirkt sich auf diese Arten kaum oder gar nicht aus. Hinweise auf eine vollständige Meidung von Siedlungsflächen sind nicht bekannt. Daher ist eine vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung der Jagdgebieten- oder Transferfunktionen nicht zu erwarten.

Da eine Beeinträchtigung essenzieller Lebensraumfunktionen von Fledermäusen durch das Vorhaben nicht absehbar ist, werden keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ersatzmaßnahmen bezogen auf die Artengruppe erforderlich.

### **3.4 Fazit**

Bei der Umsetzung der dargelegten Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann das für die Brutvogel - und Reptilienfauna verbleibende Restrisiko soweit vermindert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten ist.

### **4. Literatur**

ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN\_BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN ABBO (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin.- Rangsdorf, Natur & Text.

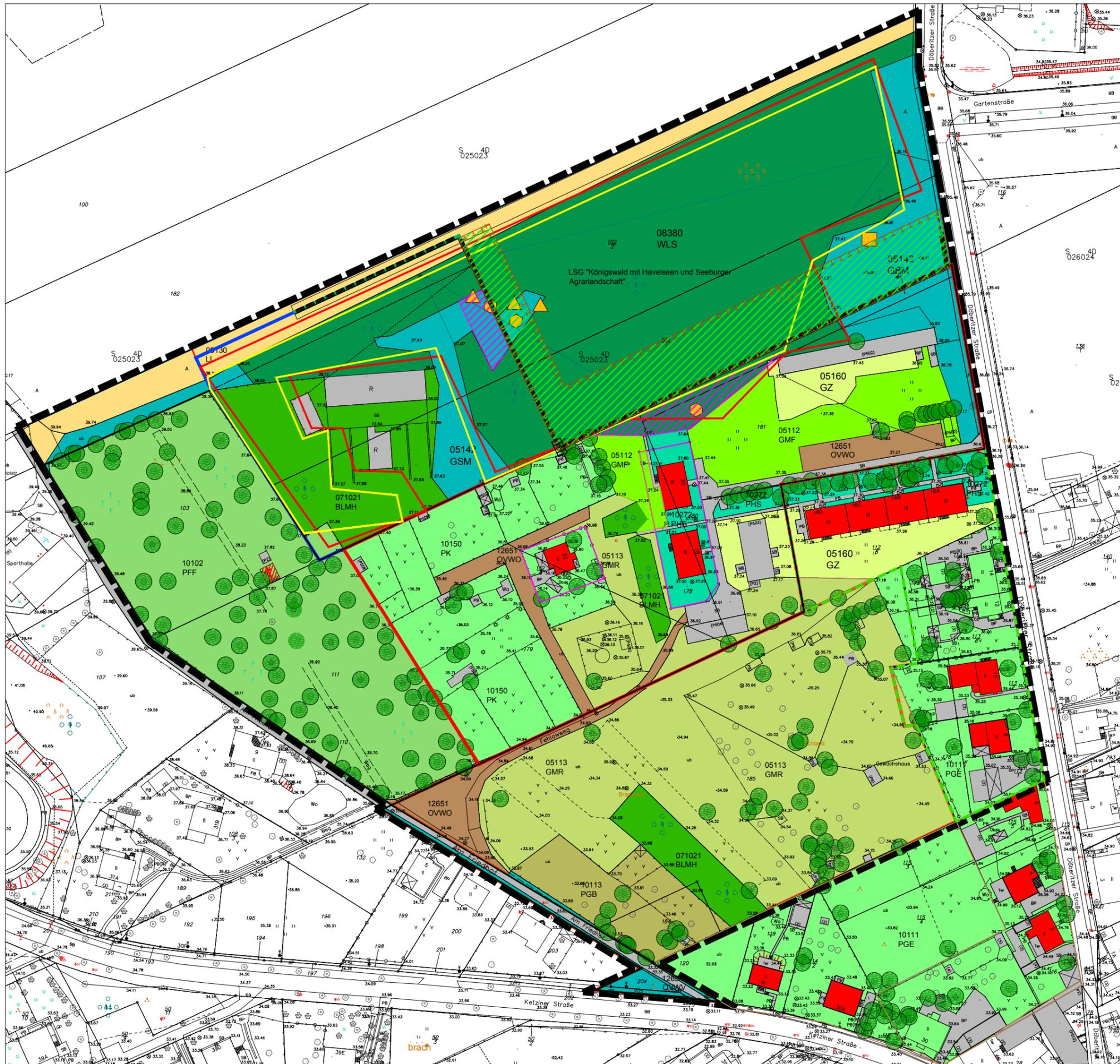
GLANDT, D. (2011): Grundkurs Amphibien- und Reptilienbestimmung: Beobachten, Erfassen und Bestimmen aller europäischen Arten.- Quelle & Meyer, Wiebelsheim.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (2010): Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten.

SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K.GEDEON, T.SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SÜDFELDT (Hrsg.:2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

### **5. Anhang**

Biotopkarte mit Darstellung der Maßnahmenfläche für die Reptilien



### Legende

- Gras- und Staudenfluren**
- 05112 GMF Frischwiese
  - 05113 GMR Ruderaler Wiese tw. mit Aufwuchs aus Ahorn, Wildkirsche, Birke und Kiefer
  - 05142 GSM Staudenflure und-säume frischer, nährstoffreicher Standorte, Teilflächen tendieren zur Ausprägung trockenwarmer Standorte (05143; GST)
  - 05160 GZ Zier- und Scherrasen
- Laubgebüsch, Wald, Solitäre**
- 071021 BLMH Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
  - 08380 WLS Laubholzforst mit heimischen Baumarten (vorwiegend Ahorn+ Birke, Pappel)
  - Einzelbaumbestand (Nadel- und Laubbaum) bzw. Baumgruppen, > 10 Jahre (07150; BE)
  - Aufwuchs in Einzelstellung, Alter < 10 Jahre
- Äcker**
- 09130 LI Intensivacker
- Biotope der Grün- und Freiflächen**
- 10102 PFF Friedhof
  - 10111 PGE Gärten mit umfangreichem Baumbestand
  - 10113 PGB Gartenbrachen
  - 10150 PK Kleingärten
  - 10272 PHS gärtnerisch gestaltete Freifläche - Anpflanzung von Sträuchern
- Bebaute Gebiete**
- 12260 QSR Einzelhausbebauung
  - 12651 OVWO unbefestigter Weg
  - 12654 OVWW versiegelter Weg, asphaltiert, befestigte Flächen, Betonpflaster und -platten sowie Nebengebäude
- Sonstige Darstellungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Umrandung festgelegte Waldfläche Forst (2014)
  - Umrandung festgelegte Waldfläche Forst (2018)
  - Bewertung gemäß § 34 BauGB
  - Zauneindecke Männchen
  - Zauneindecke Weibchen
  - Zauneindecke Weibchen
  - Verlust von Reptilienlebensraum
  - Herstellung und Aufwertung von Reptilienlebensraum
  - Bewertung als Rohbauland

## Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

Biotopkarte mit Darstellung der Maßnahmenfläche für Reptilien  
Stand: Juni 2014/ Überarbeitung 2018  
1:1.500

**Stadt POTSDAM**

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-bernaue.de

N  
↑

Döllinger Architekten  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0  
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30  
e-mail: info@döllinger-architekten.de  
www.döllinger-architekten.de