

Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

1. Ziel des Bebauungsplanes

Gegenstand der Planung war die Stärkung der bereits vorhandenen Wohnfunktion mit Hilfe der Entwicklung eines Wohngebietes, welches eine Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorsieht und sich somit in die dörflichen Strukturen des Ortsbildes einfügt. Durch die Anordnung der Wohngebäude und die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein schonender Übergang in die angrenzenden Landschaftsräume ermöglicht werden. Ein weiteres wesentliches Planungsziel war die Errichtung bzw. Unterbringung eines Geh- und Radweges, um eine sichere Schulwegeverbindung zur ortsansässigen Grundschule „Regenbogenschule“ gewährleisten zu können. Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan die vorhandene Friedhofsfläche sowie eine Erweiterung dieser planungsrechtlich gesichert. Die geplante Neubebauung strebt eine ordnende Funktion im Hinblick auf die aktuelle städtebauliche Situation an. Außerdem ist die Vernetzung des Bebauungsplangebiets zu den angrenzenden Siedlungsflächen ein übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen sind auf der Grundlage von diversen Untersuchungen und Gutachten ermittelt worden. Zur Ermittlung aller Belange wurden u.a. ein Artenschutzgutachten (Fledermauskundliche Untersuchungen, faunistische Erfassung bzw. artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse) und eine Untersuchung und Kartierung der Biotoptypen durchgeführt. Weiterhin wurden bodengutachterliche Betrachtungen auch im Hinblick auf den Umgang mit Regenwasserversickerung veranlasst.

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

Auswirkungen zu den Themenbereichen Arten- und Biotopschutz sowie Bodenversiegelung/Regenentwässerung sind auf der Grundlage von Gutachten ermittelt worden. Die relevanten Umweltbelange sind berücksichtigt worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zu Festsetzungen von umfangreichen Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen (z.B. Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Herstellung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen / Aufwertung eines Habitatbereichs der Zauneidechsen, Pflanzfestsetzungen, Ersatzpflanzungen, Walderhalt etc.).

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten geprüft worden. Durch den Verlust von Brachen, Wiesen, Laubgebüsch, die Rodung von Gehölzflächen sowie der Fällung von Bäumen und auch durch die Zunahme der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Belange bezogen auf Reptilien zu berücksichtigen.

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorgenommen werden. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Regelungen zur Umsetzung von externen Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) festgesetzt worden bzw. im Städtebaulichen Vertrag vereinbart worden. Diese Regelungen sowie die textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen und der Artenschutzmaßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu u.a. Flächen mit Pflanzbindungen, Verpflichtungen zu Baumpflanzungen, Ersatzmaßnahmen in Form von Erstaufforstung, waldverbessernde Maßnahmen und zur Umsetzung einer Artenschutzmaßnahme werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 30.06.14 bis zum 01.08.14 statt. Zur Planung haben sich 17 Bürger geäußert. Die Äußerungen bezogen sich auf Themen wie u.a. Parkraum, Bestandsnutzung, Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutz sowie Altlasten.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 25.06.14. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen Wald, Raumordnerische Festlegungen, Erschließung, LSG und planungsrechtliche Hinweise.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende wesentliche Änderungen in die Planung aufgenommen:

- *Schaffung des erforderlichen Raumes für den Bedarf der Stellplätze durch eine in der Planzeichnung festgesetzte Stellplatzzone*
- *Verzicht auf eine Schaffung von Baurecht und eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG (Festsetzung als Waldfläche)*
- *Weiterentwicklung der Planung auf Grundlage der Variante 2 des städtebaulichen Entwurfs*
- *auf bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG wird verzichtet*
- *Waldinanspruchnahme wird über forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans geregelt.*
- *für entfallenden Baumbestand wird ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich nachgewiesen*

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.05.18 bis zum 08.06.18 durchgeführt. Während dieser Zeit sind Stellungnahmen von 28 Bürgern eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen Verkehr, soziale Infrastruktur sowie Daseinsvorsorge, Naturschutz und Umweltbelange.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.05.18. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen planinterne Ausgleichsmaßnahme, Hinweise zu forstrechtlichen Themen sowie einem Hinweis auf ein Bodendenkmalverdacht.

Im Ergebnis der Beteiligung wurden folgende wesentliche Änderungen in die Planung aufgenommen:

- *Wegfall der Ausweisung der Ausgleichsfläche „d“*
- *Wegfall der textlichen Festsetzung 5.7*
- *Ergänzung der textlichen Festsetzungen 4.3, 5.1, 6.7 und 6.8*
- *Redaktionelle Änderung: Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme der Flächen nach LWaldG (zeichnerisch und textlich)*
- *Aktualisierung der Plangrundlage*

3.3 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden zum 2. Entwurf

Öffentlichkeit

Im Zeitraum vom 07.09.2018 bis 24.09.2018 wurde eine erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden. Während der Aus-

legungszeit sind Stellungnahmen von 7 Bürgern eingegangen. Die Äußerungen 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. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen Verkehr, Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie, Inanspruchnahme LSG, Waldflächen, Baumbestand, Artenschutz, Klimaschutz/Energieeffizienz.

Behörden

Die erneute (eingeschränkte) Beteiligung von 2 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.09.18. Es gingen 2 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans sowie ein Hinweis zu Regeln des Landeswaldgesetzes i.V. m. der Umsetzung des Artenschutzes.

Im Ergebnis der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung zum 2. Entwurf wurden folgende wesentliche Änderungen in die Planung aufgenommen:

- *Änderung der Textlichen Festsetzung 4.3*
- *Änderung der Textlichen Festsetzung 6.3*

Außerdem wurden unabhängig dieser erneuten Auslegung des Entwurfs folgende Änderungen vorgenommen:

- *Erweiterung der Planstraße A um eine neue Zufahrt zum Friedhof zu ermöglichen*
- *Daraus resultierend: Verlagerung der dadurch wegfallenden Stellplätze auf die östlich angrenzende Versorgungsfläche*
- *Ergänzung der Zweckbestimmung für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche*
- *Änderung der Textlichen Festsetzung 3.4*
- *Änderung der Textlichen Festsetzung 3.5*
- *Änderung der Textlichen Festsetzung 3.6*

3.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum 3. Entwurf

Öffentlichkeit

Die dritte Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 10.05.2019 bis zum 18.06.2019. Es gingen 12 Stellungnahmen von der Öffentlichkeit ein. Die Äußerungen bezogen sich teilweise auf Themen, die bereits während der ersten und zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung angesprochen wurden. U.a. wurde die Entkoppelung des Schulwegs aus dem Bebauungsplanverfahren gefordert.

Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden zum 3. Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 26.04.19. Es gingen 9 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich auf Hinweise zu den Instrumenten der Landes- und Regionalplanung sowie Hinweise zur geplanten Waldinanspruchnahme.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden der Beteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

3.5 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden zum 4. Entwurf

Öffentlichkeit

Im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 23.06.2020 wurde auf Grund der Änderung einer Festsetzung im Bebauungsplan (welche sich auf die Zulässigkeit der Anlage von Solarthermie/Photovoltaik bezieht) eine erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden. Während der Auslegungszeit sind Stellungnahmen von 4 Bürgern eingegangen. 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. Folgende Themen wurden angesprochen:

- *Verkehrliche Infrastruktur*
- *Baumbestand*
- *Natur und Umwelt*
- *Artenschutz*
- *Gartennutzung der Pachtgärten*
- *Festsetzung zur Nutzung von Sonnenenergie*

Behörden

Die erneute (eingeschränkte) Beteiligung der betroffenen sechs Behörden zum 4. Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 03.06.2020. Es gingen 3 Stellungnahmen ein. Es wurde lediglich ein Hinweis zur Korrektur einer Aussage zur Lage einer Netzanschlussleitung geäußert.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung zum 4. Entwurf des Bebauungsplans wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

4. Alternativenprüfung

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. Einige Flächen im Umgriff des Bebauungsplans sind auch als Potenzialflächen in der Potenzialflächenerfassung für Wohnbebauung der Landeshauptstadt Potsdam gekennzeichnet. Der Bebauungsplan kommt mit der vorliegenden Planung bzw. der Entwicklung eines kleinteilig konzipierten Wohngebietes der Verpflichtung der Gemeinde zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nach. Die baulich vorgeprägte Fläche (da sich auf ihr zu Beginn der Planung ruinöse Baracken befanden) bietet das Potenzial, den anhaltenden Wohnbedarf schonend zu decken. Die Planung dient ebenso einer behutsamen Ergänzung bereits vorhandener Wohnbebauung und somit zur Aufwertung des Ortsbildes. Die geplante Bebauung des Bebauungsplans beinhaltet gleichzeitig die Funktion der Vernetzung der angrenzenden bereits bestehenden Bebauungsgebiete F 01 "Am Königsweg", F 02 "Eisbergstücke" und F 03 "Am Königsraben".

Da das innerstädtische Verdichtungspotenzial durch den Naturraum und die bestehenden Stadtstrukturen begrenzt ist, wurden auch in den vergangenen Jahren bereits Wohnbauflächen in bestehenden Ortsteilen wie Fahrland entwickelt. Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) bot deshalb, auch auf Grund ihrer Nähe zum Ortskern und des Schulstandortes Regenbogenschule eine hervorragende Alternative zur Realisierung zusätzlichen Wohnraums.

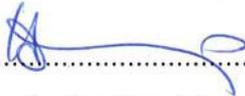
Vergleichbare Standortalternativen mit solch einer baulichen Vorprägung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne anderer Standorte. Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares Flächenpotenzial in einem der Ortsteile Potsdams dar, dessen Entwicklungserfordernis aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang der bereits bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung im Nordosten abgeleitet werden kann.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 03.03.2021 den Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 25.03.2021 rechtswirksam.

Potsdam, den 15.03.2021




.....
Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung