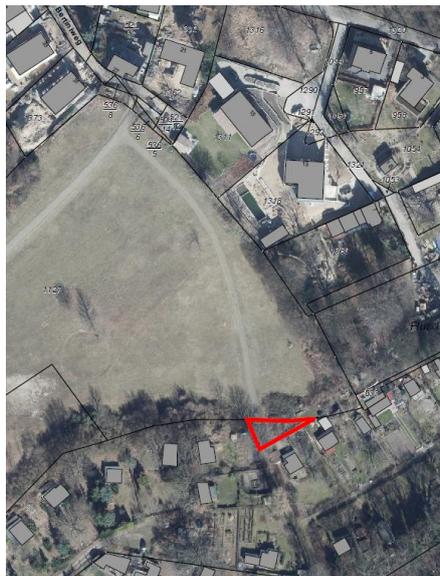




Landeshauptstadt
Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“,
1. Ergänzung,
Teilbereich Nordwestliche
Kleingartenanlage Bertinistraße**

Begründung



Datum: Januar 2019
Planungsstand: Satzung
Art des Plans / Verfahrens: einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs.3 BauGB
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>Planungsgegenstand</u>	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	5
1.2	Beschreibung des Plangebiets	5
1.2.1	Räumliche Lage	5
1.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
1.2.3	Gebiets- / Bestandssituation	6
1.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
1.2.5	Erschließung	8
1.3	Übergeordnete Planungen	9
1.3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
1.3.2	Landschaftsprogramm Brandenburg	10
1.3.3	Überörtliche Fachplanungen	11
1.3.4	Flächennutzungsplan	11
1.3.5	Landschaftsplan	11
1.3.6	Stadtentwicklungskonzepte	11
1.3.7	Benachbarte Bebauungspläne	13
1.3.8	Sonstige Satzungen	14
1.3.9	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	14
2	<u>Planinhalte und Planfestsetzungen</u>	15
2.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
2.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
2.2.1	Planungsalternativen	15
2.2.2	Verkehrskonzept und Erschließung	15
2.2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	15
2.2.4	Landschaftsplanerisches Konzept	17
2.3	Begründung der Festsetzungen	17
2.3.1	Öffentliche Grünfläche	17
2.3.2	Nachrichtliche Übernahmen	18
2.3.3	Hinweise (ohne Normcharakter)	18
2.3.3.1	Artenschutzhinweis	18
2.3.3.2	Munitionsbelastung	19
2.4	Flächenbilanz	20
3	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	21
3.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	21
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.3	Soziale Auswirkungen	21
3.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	21
3.5	Finanzielle Auswirkungen	21
4	<u>Verfahren</u>	22

4.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	22
5	<u>Abwägung - Konfliktbewältigung</u>	22
5.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	22
5.2	Abwägung der betroffenen Belange	22
6	<u>Rechtsgrundlagen.....</u>	26
7	<u>Anlagen.....</u>	27

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Planung ist eine seit 2016 laufende Auseinandersetzung zur öffentlichen Begehbarkeit der Flurstücke 903, 908, 913 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam mit dem privaten Eigentümer hinsichtlich der Umsetzung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen dem seit dem Jahr 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ und den angrenzenden Baugebieten. Die Bemühungen der Stadt die öffentliche Wegverbindung über städtebauliche Verträge zum Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ umzusetzen, sind gescheitert. Nachfolgende Ankaufsverhandlungen für die genannten Flurstücke waren bisher nicht erfolgreich.

Der dreiecksförmige Ergänzungsbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und ist Teil des Flurstücks 1259, Flur 1 in der Gemarkung Potsdam, welches südlich an das Flurstück 913 angrenzt. Die Flurstücke 1259 und 913 sind im Bereich der geplanten Wegeverbindung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist ein wichtiger Teil eines bislang noch nicht vollständig nutzbaren, öffentlichen Fußwegenetzes im Bereich Bertinistraße, Bertiniweg, Höhenstraße, Pfingstberg und den Bereichen am Jungfernsee.

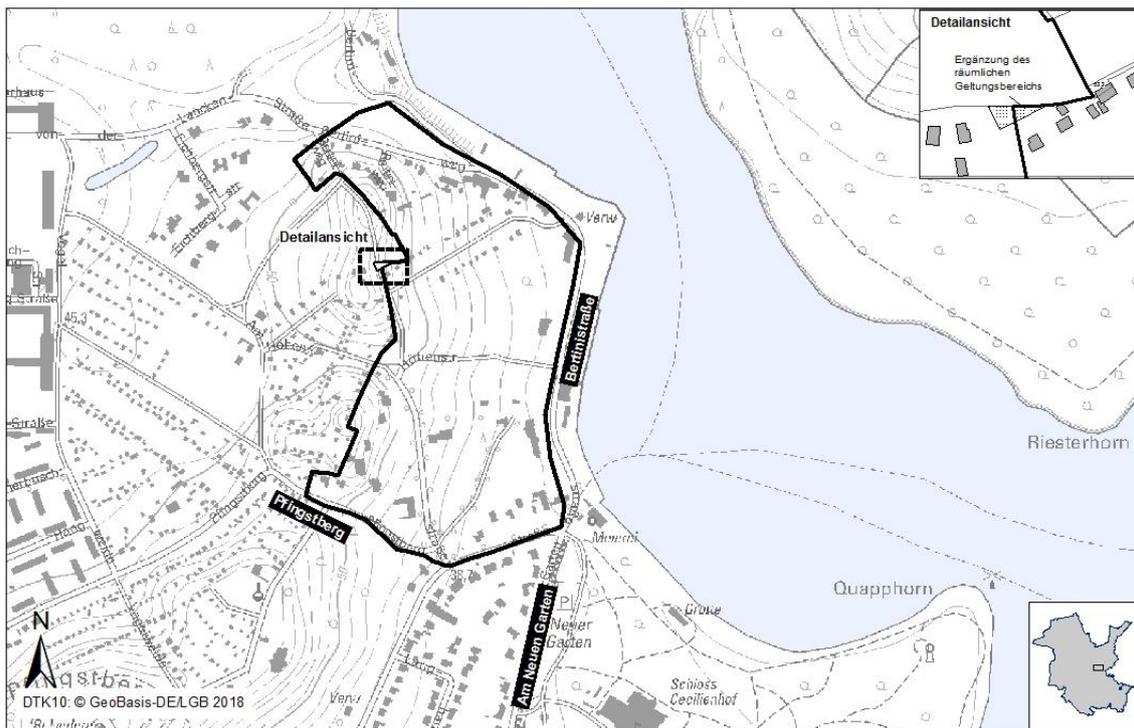
Zur städtebaulichen Ordnung und Sicherung der Flächen für eine öffentliche Grün- und Wegeverbindung ist eine Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ erforderlich.

Die 1. Ergänzung des seit dem Jahr 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB abgesehen. Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 35 Baugesetzbuch.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Räumliche Lage

Der Ergänzungsbereich liegt im Norden des Potsdamer Stadtgebietes, nördlich der durch Villen- und Landhausbebauung geprägten Nauener Vorstadt. Er ist umgeben von einer hochwertigen Villenbebauung entlang der Bertinistraße und des Bertiniwegs sowie von mehreren Kleingartenanlagen und Erholungsgärten, welche sich südlich anschließen. In räumlicher Nähe befindet sich auch der Jungfernsee mit dem öffentlich zugänglichen Uferweg und einer öffentlichen Aussichtsplattform. Am Jungfernsee ist eine Steganlage mit einem öffentlichen Halt für ein Wassertaxi geplant.



1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 1259 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam. Die Fläche hat eine Größe von 81 m² und befindet sich in privatem Eigentum.

1.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Nauener Vorstadt in einem durch Wohnbebauung und größere zusammenhängende Freiflächen geprägten Bereich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unzugänglichen und verwilderten Grünbereich, welcher vom Bertiniweg aus erreichbar ist und nördlich an die Gärten der Kleingartenanlage „Bertinistraße 12/13 e.V.“ mit 31 Parzellen grenzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ ist die Kleingartenanlage als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit des Plangebietes von der Höhenstraße aus ist zurzeit nicht gegeben, da der private Grundstückseigentümer den öffentlichen Weg durch die Kleingartenanlagen gesperrt hat. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine größere naturnahe private Grünfläche, welche über einen öffentlich zugänglichen Weg erschlossen ist. Diese private Grünfläche befindet sich im Geltungsbereich des angrenzenden, seit dem Jahr 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“.



Weg von Norden zum Plangebiet a. R. Bertiniweg



Blick auf das Plangebiet mit Heckenbewuchs

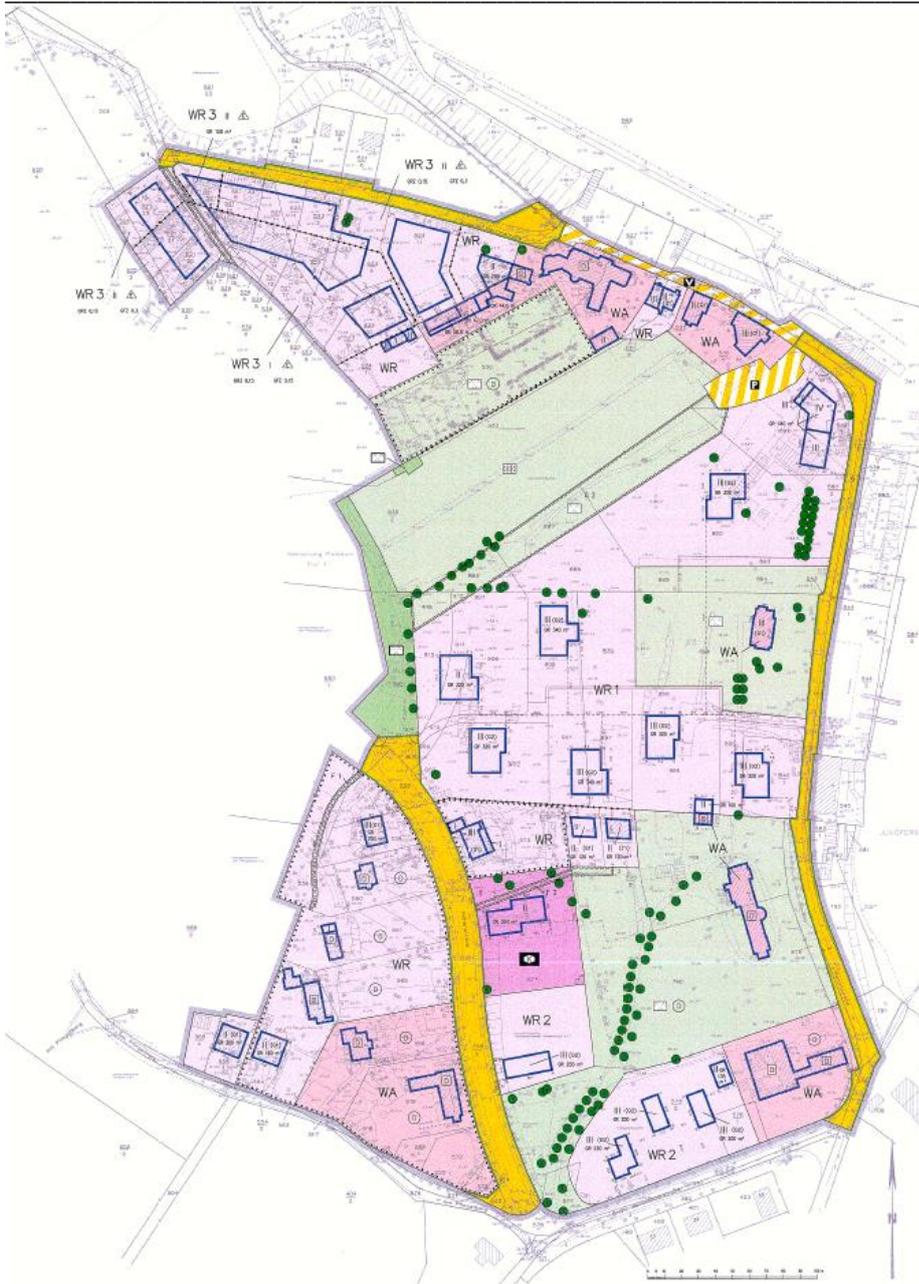


Weg nach Norden vom Plangebiet i. R. Bertiniweg

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Ergänzungsbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und befindet sich zwischen den beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 60 „Bertinistraße“ und Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“. Der Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ ist im Jahr 2005 in Kraft getreten und setzt Wohngebiete sowie öffentliche und private Grünflächen fest. Der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“ ist im Jahr 2006 in Kraft getreten und setzt Wohngebiete, Wald sowie öffentliche und private Grünflächen fest.

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ wurden im Jahr 2005 städtebauliche Verträge mit privaten Eigentümern abgeschlossen, in denen u.a. auch die öffentliche Wegeverbindung über den Ankauf der Flurstücke 913 und 908 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam geregelt wurde. Die Inhalte der städtebaulichen Verträge konnten bisher nicht umgesetzt werden.



Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“

1.2.5 Erschließung

Das Planungsgebiet „Bertinistraße“ ist über die Straße Am Neuen Garten und die Große Weinmeisterstraße an die Potsdamer Innenstadt angebunden. Die Bertinistraße und die Höhenstraße schließen an diesen Straßenzug an und haben eine reine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke.

Das Plangebiet ist über den Bertiniweg und einen anschließenden unbefestigten Fußweg im Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ erschlossen.

Eine weitere Erschließung ist über die Höhenstraße möglich, jedoch ist der fortführende Weg durch die Kleingartenanlage „Bertinistraße 12/13 e.V.“ durch die privaten Eigentümer der Flurstücke 903, 908, 913 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam gesperrt worden, sodass eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung bis zum Bertiniweg und zur Straße Am Pfingstberg zurzeit nicht besteht. Das öffentliche Wegesystem ist in diesem Bereich noch nicht ausreichend vernetzt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 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 und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Diese Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele ebenfalls im Einklang.

Mit Schreiben vom 02.03.2018 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“, 1. Ergänzung gestellt. In Ihrer Antwort vom 03.04.2018 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B). Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt. Das Plangebiet liegt zudem im Freiraumverbund. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Gemäß Ziel 5.2 LEP B-B ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Die Darstellung des Gestaltungsraumes Siedlung erfolgt generalisiert. Die konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung ist durch die nachfolgenden Planungsebenen maßstabsgerecht zu konkretisieren.

In Pkt. 3 – Kulturlandschaft wird auf die aktive Kulturlandschaftsentwicklung und nachhaltige Gestaltung der differenzierten Qualitäten hingewiesen. Ein spezifischer raumordnerischer Handlungsbedarf besteht u. a. besonders in historisch bedeutsamen Kulturlandschaften (Pkt. 3.2 (G)).

1.3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst, die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der

klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen. Besonders im Ballungsrandgebiet sind die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung der Bevölkerung und der Wasserwirtschaft zu beachten.

Die übergeordneten Ziele werden im Bebauungsplan beachtet.

1.3.3 Überörtliche Fachplanungen

1.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“, 1. Ergänzung Teilbereich Nordwestliche Kleingartenanlage Bertinistraße ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

1.3.5 Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan wird ergänzt durch einen Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet, der die Aufgabe hat, Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Der Landschaftsplan für die Stadt Potsdam wurde parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse wurden nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt den räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans als Grün- und Freifläche innerhalb von Siedlungen dar.

1.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

1.3.6.1 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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

1.3.6.2 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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe keine unmittelbare Relevanz.

1.3.6.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 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.

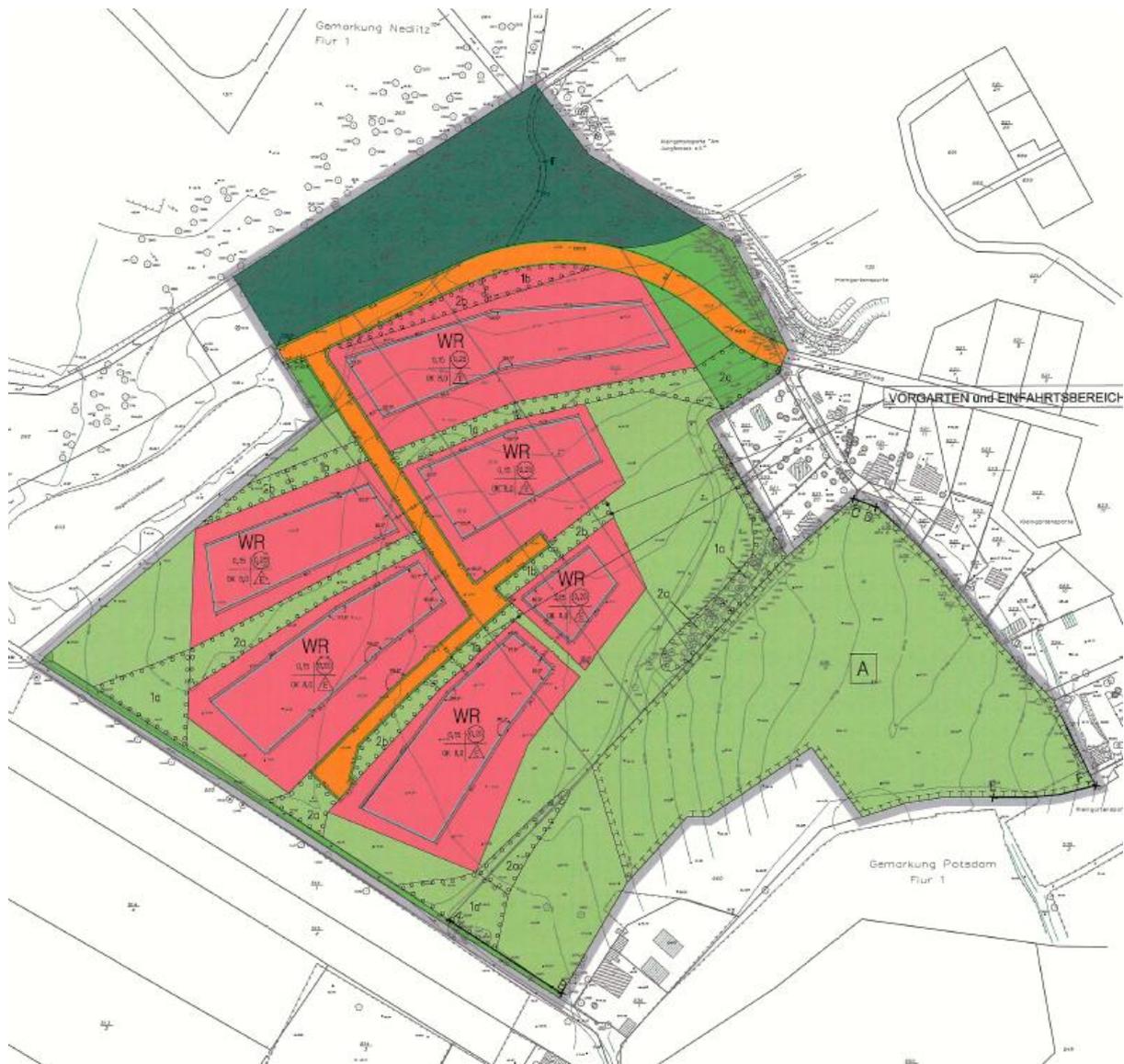
Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Stadtentwicklungskonzept Verkehr keine unmittelbare Relevanz, jedoch entspricht das Ziel des Bebauungsplans (Schließung einer Fuß-Radweglänge) den verkehrlichen Zielstellungen des StEK Verkehr für eine nachhaltige Mobilität.

1.3.6.4 STEK Kleingärten

Das STEK Kleingärten bildet die Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung der Kleingärten in Potsdam. Oberstes Ziel ist dabei, die bestehenden Gärten zu sichern, aber auch die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gärten zu schaffen. Das neue Konzept schreibt das bisher geltende Entwicklungskonzept aus dem Jahre 2007 fort und wurde am 05. Dezember 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS 18/SVV/0725). Der Ergänzungsbereich bzw. ein Teil des Flurstücks 1259 sind im StEK Kleingärten als Fläche für Kleingärten festgelegt. Die öffentliche Durchwegung stellt ein zentrales Kriterium für die Anerkennung als Kleingartenanlage und die Gemeinnützigkeit dar.

1.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ mit seiner 1. Ergänzung grenzt der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“ an. Der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“ ist im Jahr 2006 in Kraft getreten und setzt Reine Wohngebiete, Waldflächen sowie öffentliche und private Grünflächen fest.



Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“

1.3.8 Sonstige Satzungen

1.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

1.3.9.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Bodendenkmale

Es liegen keine Informationen vor, ob sich im Plangebiet Bodendenkmale bzw. Bodendenkmalverdachtsflächen befinden.

2 Planinhalte und Planfestsetzungen

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, welche die Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ und dem Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ herstellt.

2.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Planungsansatz ergibt sich aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“, welcher auf dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan von 2005 basiert. Dieser setzt u. a. eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine innergebietsliche Grün- und Wegevernetzung zwischen der Höhenstraße, der Bertinistraße und dem Bertiniweg sowie zu angrenzenden Baugebieten herzustellen. Die Ergänzungsfläche soll die Grün- und Wegeverbindung planungsrechtlich auch in diesem Bereich sichern.

2.2.1 Planungsalternativen

Zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ besteht aus planerischer Sicht keine Alternative. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ dient sie der Sicherung einer innergebietslichen öffentlichen Grün- und Wegeverbindung. Weiterhin dient sie der Vernetzung des Plangebietes mit angrenzenden Bereichen, wie dem Wohngebiet Campus am Jungferensee, der Aussichtsplattform und der geplanten Steganlage am Jungferensee mit dem öffentlichen Halt für ein Wassertaxi sowie dem Pfingstberg.

2.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die Ergänzungsfläche ist Teil einer öffentlichen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Höhenstraße über die Kleingartenanlagen „Pfingstberg“ e.V. Potsdam und „Bertinistraße 12/13 e.V.“ sowie über die öffentlich zugängliche, private Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ zur Straße „Am Pfingstberg“ und zum Bertiniweg.

2.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Für den Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ wurde ein städtebauliches Konzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, welches u. a. die Grün- und Wegeverbindung im Plangebiet darstellt.

Für den Ergänzungsbereich wird im Rahmen des Umsetzungsprozesses der Wegeverbindung ein konkretes Konzept für die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung im Zusammenhang mit den anschließenden Grünflächen und Wegen erarbeitet.



Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 60 "Bertinistraße"
Städtebauliches Konzept
Entwurf zum Satzungsbeschluss
Stand: März 2005
Bearbeitung: Spath & Nagel

2.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Ein landschaftsplanerisches Konzept für das Plangebiet liegt nicht vor.

2.3 Begründung der Festsetzungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine erste Ergänzung des Geltungsbereichs des schon rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ handelt, gelten die schon bestehenden textlichen Festsetzungen weiter.

2.3.1 Öffentliche Grünfläche

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans wird zur planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zwischen der Höhenstraße und der privaten Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ sowie dem Bertiniweg als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Es handelt sich dabei um einen Teil des Höhenwegs, der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ in der Höhenstraße beginnt und an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ am Bertiniweg endet. Mit der Umsetzung des Wegeabschnittes zwischen der Höhenstraße und dem Bertiniweg wird auch die Qualität der Naherholungsfunktion für die Bewohner des Gebietes wesentlich erhöht. Insgesamt entsteht eine geschlossene innergebietliche Wegeverbindung in einem durch Klein- und Erholungsgärten geprägten Landschaftsraum, welche die Straße Am Pfingstberg, die Höhenstraße, die Bertinistraße und den Bertiniweg miteinander verbindet und somit zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt.



Wegeverbindungen im Bereich Bertiniweg/ Höhenstraße/ Bertinistraße/ Straße Am Pfingstberg

Die konkrete Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung.

Die textlichen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ unter Punkt 5 „Grünfestsetzungen“ gelten für den Änderungsbereich weiter. Hier sind unter Pkt. 5.1 bis 5.7 textliche Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen, Baumpflanzungen an Straßen und Baugrundstücken, Rahmenbegrünung von Stellplatzanlagen, Tiefgaragenbegrünung und Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau geregelt.

Weitere textliche Festsetzungen werden für den Ergänzungsbereich nicht getroffen.

2.3.2 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.

2.3.2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.3.3 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 die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

2.3.3.1 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).

2.3.3.2 Munitionsbelastung

Zu einer Munitionsbelastung des Plangebietes liegen bisher keine Aussagen vor. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat die Einholung einer Munitionsfreigabebescheinigung zu erfolgen. In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zum Thema Kampfmittel aufgenommen:

Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger /Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

2.4 Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereichs der 1. Ergänzung des Bebauungsplans beträgt 81 m² und ist als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche fest und sichert somit eine Grün- und Wegeverbindung im Plangebiet. Festsetzungen für eine Bebauung werden nicht getroffen.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünfläche wird das öffentliche Grünflächen- und Wegenetz sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung gestärkt.

3.3 Soziale Auswirkungen

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728), kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) umfasst Regelungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktur und zur Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Betrachtet werden dabei lediglich Planverfahren mit neu bzw. über den Bestand hinaus, festgesetzten Wohnbaurechten. Im vorliegenden Planverfahren werden keine Wohnbaurechte festgesetzt, sodass das Potsdamer Baulandmodell keine Anwendung findet.

3.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Fuß- und Radwegenetz im Bereich Bertinistraße, Höhenstraße und Straße „Am Pfingstberg“ wird gesichert und verbessert. Mit dem Schließen einer Fuß- und Radwegelücke wird eine nachhaltige Mobilität gefördert.

3.5 Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der Herstellung der öffentlichen Grün- und Wegefläche liegen etwa bei 12.150 Euro. Für die Pflege der Grünfläche entsteht ein Aufwand von etwa 405 Euro pro Jahr. Die Kosten für die Herstellung und Pflege der öffentlichen Grün- und Wegefläche werden durch die Landeshauptstadt Potsdam getragen.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet.

4 Verfahren

4.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

- 1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 13.09.2017 (DS 17/SVV/0656)
- 2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vom 01.03.2018 bis 09.04.2018
- 3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch vom 30.07.2018 bis 07.09.2018

5 Abwägung - Konfliktbewältigung

5.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ besteht aus planerischer Sicht keine Alternative. Die 1. Ergänzung übernimmt die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung.

5.2 Abwägung der betroffenen Belange

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und weiterer Behörden

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wurden mit Schreiben vom 01.03.2018 der Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst und das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR beteiligt. Weitere Träger öffentlicher Belange wurden aufgrund der beschränkten Planungsinhalte des Ergänzungsverfahrens als nicht betroffen eingeschätzt.

Darstellung der Abwägungsergebnisse (Träger öffentlicher Belange)

Es erfolgte eine Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 22.03.2018 mit dem Hinweis, dass grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einholung einer Munitionsfreigabebescheinigung zu erfolgen hat. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Thema Kampfmittel aufgenommen. Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR hat sich zu der Planung nicht geäußert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgte im Zeitraum vom 30.07.2018 bis zum 07.09.2018. Es wurde eine Stellungnahme durch die Eigentümerin der Flurstücke 1257, 1258, 1259, Flur 1 der Gemarkung Potsdam in anwaltlicher Vertretung abgegeben.

In der Stellungnahme wird die nicht ausreichende Berücksichtigung der Eigentümerinteressen durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf einem privaten Flurstück bemängelt und als Eingriff in das Grundrecht gemäß Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz beanstandet und auf die Unbestimmtheit der Festsetzung verwiesen. Aus Sicht der Stellungnehmenden muss beim Erlass wie bei der Änderung eines Bebauungsplans im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes abgewogen werden, da eine privatnützige Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig verhindert wird. Nur die Durchsetzung eines erheblich übergeordneten, öffentlichen Wohls rechtfertigt die Einschränkung des privaten, verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrechtes. Weiterhin wurde eine Alternativenprüfung und eine konkrete, konzeptionelle Gestaltung des Plangebietes gefordert und um einen Gesprächstermin gebeten.

Darstellung der Abwägungsergebnisse (Öffentlichkeit)

Die 1. Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch und ist Teil des Flurstücks 1259, Flur 1 in der Gemarkung Potsdam, welches südlich an das Flurstück 913 angrenzt. Es handelt es sich um einen unzugänglichen und verwilderten Grünbereich, welcher vom Bertiniweg aus erreichbar ist und nördlich an die Gärten der Kleingartenanlage „Bertinistraße 12/13 e.V.“ grenzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ ist die Kleingartenanlage als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit des Plangebietes von der Höhenstraße aus, ist zurzeit nicht gegeben, da der private Grundstückseigentümer den Wegezgang durch die Kleingartenanlagen gesperrt hat.

Der Ergänzungsbereich mit seiner Fläche von 81 qm setzt eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Damit übernimmt er die Festsetzung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“, welcher für die südlich angrenzenden Flurstücke 1259 und 913 überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit dem Ziel der Sicherung einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zu den Baugebieten im Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ festsetzt.

Weiterhin sind der Ergänzungsbereich bzw. ein Teil des Flurstücks 1259 im Stadtentwicklungskonzept (StEK) Kleingärten als Fläche für Kleingarten festgelegt. Die öffentliche Durchwegung stellt ein zentrales Kriterium für die Anerkennung als Kleingartenanlage und die Gemeinnützigkeit dar.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ dient lediglich der vollständigen Umsetzung dieser schon seit 2005 von der Stadt Potsdam angestrebten öffentlichen Grün- und Wegeverbindung, welche ein wichtiger Teil eines bislang noch nicht vollständig nutzbaren, öffentlichen Fußwegenetzes im Bereich Bertinistraße / Pfingstberg ist. Grundlage dafür ist das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“, welches die innergebietliche Wegevernetzung zwischen Höhenweg, Bertinistraße und Bertiniweg darstellt. Darüber hinaus dient diese Wegeverbindung der übergebietlichen Vernetzung zu dem im Bau befindlichen Wohngebiet Campus am Jungfernsee, der Aussichtsplattform am Jungfernsee sowie zu der dort geplanten Steganlage mit einem öffentlichen Halt für ein Wasser-taxi und ebenso zu dem in der Nähe gelegenen Pfingstberg.

Auch im Hinblick auf das Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gilt, dass der Bebauungsplan nach seiner spezifischen Funktion einen Rahmen setzen soll. Er braucht hingegen nicht alle Probleme, die sich aus der in ihm enthaltenen grundsätzlichen Zulassung bestimmter Nutzungen im Plangebiet im Einzelfall für andere schon selbst abschließend zu bewältigen.

Die Eigentümerin macht ganz allgemein ihre Rechte aus der Bestandsgarantie ihres privaten Grundstückes gem. Art. 14 Abs. 1 GG geltend. Da sich die Fläche in einem von Erholungsgärten geprägten Bereich befindet und planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft ist bzw. im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgelegt ist, ist eine bauliche Nutzung planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Eigentümerin bezieht sich demnach auf eine Nutzung als private Grünfläche. Hinzu kommt, dass es sich um eine 81 qm große verwilderte Brachfläche handelt, die derzeit nicht genutzt wird. Beabsichtigte Nutzungsalternativen hat die Eigentümerin bislang nicht vorgetragen.

Insgesamt ist der mit den Planungszielen des Bebauungsplanes verbundene Eingriff nicht als erheblich einzuschätzen und ist durch die überragende Bedeutung der öffentlichen Belange gerechtfertigt. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ setzt eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Die Fläche ist Teil des Flurstücks 1259, Flur 1 in der Gemarkung Potsdam. Diese Teilfläche dient der vollständigen Umsetzung der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ und dem Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pflingstbergs/Vogelweide“ und basiert auf dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“.

Mit der Umsetzung des Wegeabschnittes zwischen der Höhenstraße und dem Bertiniweg wird auch die Qualität der Naherholungsfunktion für die Bewohner des Gebietes wesentlich erhöht. Insgesamt entsteht eine geschlossene innergebietliche Wegeverbindung in einem durch Klein- und Erholungsgärten geprägten Landschaftsraum, welche die Straße Am Pflingstberg, die Höhenstraße, die Bertinistraße und den Bertiniweg miteinander verbinden und somit zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen.

Diesen Zielsetzungen wird ein höherer Rang beigemessen als dem vollständigen unveränderten Erhalt der bestehenden Situation.

Auch eine alternative Gestaltung der Planinhalte und Festsetzungen für den Ergänzungsbe-
reich ist im Sinne des öffentlichen Interesses an der Zugänglichkeit des Plangebietes und angrenzender Bereiche über ein durchgängig nutzbares, öffentliches Wegenetz ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung von Grünflächen kann die Eigentümerin grundsätzlich gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB Entschädigungsansprüche geltend machen, soweit ihr Vermögensnachteile entstehen. Die Höhe der Entschädigung dürfte sich im dreistelligen Bereich bewegen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist hinreichend bestimmt. Was unter öffentlicher Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu verstehen ist, hat das OVG Münster mit Urteil vom 23.10.2001- 10a D 192/98.NE erläutert und dabei nur geringe begriffliche Anforderungen gestellt. Demnach dient die Zweckbestimmung "Parkanlage" in erster Linie der Klarstellung, dass nur eine begrünte Fläche und nicht etwa Dauerkleingärten, Sport-, Zelt-, Badeplätze o.ä. angelegt werden sollen. Dies wird durch die Aufzählung der möglichen Zweckbestimmungen öffentlicher Grünflächen in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bestätigt. Darin ist nämlich von den lediglich begrünten Flächen allein die Parkanlage aufgeführt, während die Aufzählung der weiteren nicht allein begrünten Flächen deutlich differenzierter ausfällt. Dies bringt die Einschätzung des Gesetzgebers zum Ausdruck, dass der Unterscheidung zwischen verschiedenen ausschließlich begrünten Flächen im Allgemeinen bauplanungsrechtlich keine besondere Bedeutung zukommt. Dementsprechend ist ein weites Verständnis des Begriffs der Parkanlage geboten. Der Begriff ist dahin auszulegen, dass eine im Übrigen unbebaute begrünte Fläche lediglich nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sein muss. Die Festsetzung einer Parkanlage mag weniger selbsterklärend sein als z.B. die Festsetzung von "Hausgärten". Das nimmt ihr aber nicht die erforderliche Bestimmtheit (vgl. dazu Spoerr/Parmentier, BauR 2000, 189), denn

zusätzliche textliche Festsetzungen setzt § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Gültigkeit einer solchen Festsetzung generell nicht voraus (OVG Lüneburg, Urt.v. 24.11.2010 – 1 KN 266/07).

Im Übrigen richtet sich das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans danach, was nach den Umständen des Einzelfalls, also den Planungszielen und den örtlichen Verhältnissen, für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belange entspricht (siehe u.a. BVerwG, Beschl. V. 28.08.1987 – BVerwG 4 N 1.86).

In dem von § 1 Abs.3 und § 9 BauGB gezogenen Rahmen bestimmt die Gemeinde in planerischer Gestaltungsfreiheit, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen ist. Dabei kann eine gewisse planerische Zurückhaltung durchaus der Funktion des Bebauungsplans entsprechen. Die 1. Ergänzung übernimmt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ für einen sehr kleinen Planbereich von 81 qm aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ zur Umsetzung einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung, da es sich um eine Ergänzung mit denselben Planzielen handelt.

Eine konkrete Planung für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht notwendig und wird im Rahmen des Umsetzungsprozesses im Zusammenhang mit der Planung für den gesamten öffentlichen Grün- und Wegebereich im Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ erstellt.

Auf Bitte der Eigentümerin wurde in anwaltlicher Vertretung gemeinsam mit der Verwaltung beraten, welche zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für das Flurstück 1259 bestehen. Unabhängig von dem Ergänzungsverfahren werden Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Eine Änderung der Planung für die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ ist nicht erforderlich.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) 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 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14], S. 1)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215)

7 Anlagen

Hinweise

1. Artenschutz

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).

2. Kampfmittel

Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.