



Landeshauptstadt Potsdam

**Begründung
zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB
für den Bereich Lendelallee
(mit integrierter Grünordnung)**

Potsdam, im Dezember 2004

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB	3
II.	Planungsgegenstand	3
II.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
II.2.	Satzungsgebiet	4
III.	Eingriffsregelung im Ergänzungsbereich	5
III.1.	Eingriffsbewertung	5
III.1.1.	Flora / Fauna / Biotope	5
III.1.2.	Boden / Wasser	5
III.1.3.	Klima	6
III.1.4.	Landschafts- / Ortsbild	6
III.2.	Ausgleichsmaßnahmen	6
III.2.1.	Flora / Fauna / Biotope	6
III.2.2.	Boden / Wasser	7
III.2.3.	Klima	7
III.2.4.	Landschafts- / Ortsbild	7
III.3.	Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen incl. Beschreibung	7
IV.	Satzungsinhalt, Festsetzungen und Abwägung	8
V.	Verfahren	11
VI.	Rechtsgrundlagen	11

Anhang

1. Textliche Festsetzungen
2. Kostenschätzung Sammelausgleichsmaßnahmen

Begründung

zur **Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Bereich Lendelallee.**

Der Satzungsbereich umfaßt die Flurstücke 149 - 151, 152/1, 152/2, 153 - 168, 169/3, 169/4, 169/6, 169/7, 169/8, 169/9, 169/10, 172 – 179 der Flur 1 der Gemarkung Bornstedt mit einer Größe von ca. 31.000 m².

I. Allgemeines zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Eine **Entwicklungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB soll es der Stadt in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen. Sie soll konkret ein bisherige Außenbereichsfläche konstitutiv als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festlegen und bauliche Vorhaben dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unterwerfen. Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzungen sind:

- im Außenbereich muss eine Bebauung vorhanden sein,
- im Umgriff der beabsichtigten Satzung muss der Flächennutzungsplan eine Baufläche darstellen und
- die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die **Ergänzungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung mit einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen.

In der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Bereich der Ergänzungssatzung zu beachten.

II. Planungsgegenstand

II.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Anlaß für die Erarbeitung einer Entwicklungssatzung für den Bereich Lendelallee ergibt sich durch eine zunehmende Anzahl von Bauanträgen zur Errichtung von Wohngebäuden.

Die Grundstücke im Plangebiet wurden schon in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts für eine Bebauung parzelliert und mit Bebauungsaufgaben für eine kleinteilige Einfamilienhaus-Bebauung an Einzeleigentümer veräußert. Obwohl in den Jahren 1939 bis 1942 schon Anliegerbeiträge bezahlt und Grundstückskaufverträge mit detaillierten Vorgaben für eine

abgestimmte Bebauung beurkundet worden sind, ist durch die Kriegereignisse eine Realisierung in wesentlichen Teilen nicht mehr zustande gekommen. Nach dem 2. Weltkrieg ist nur ein Teilbereich, vor allem südlich der teilausgebauten Lendelallee, mit Einfamilienhäusern bebaut worden.

Aufgrund fehlender planungsrechtlicher Vorgaben sowie der Lage der Siedlung im Außenbereich konnten in der Vergangenheit keine Neubauvorhaben genehmigt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der ausparzellierte Bereich als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) der Dichtestufe 2 (GFZ 0,2 bis 0,5) dargestellt.

Durch die Festlegung des bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und der Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkraftsetzung der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB. Die zukünftigen Festsetzungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gewährleisten die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, schützen die Lendelallee vor untypischen Veränderungen und sichern die ortstypische Freiflächenstruktur.

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ (Aufstellungsbeschluss 04.05.1994) herausgelöst. Dies ergibt sich aus dem langfristigen Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in kleineren Teilbereichen. Mit der Schaffung des Baurechts können in diesem Bereich die städtebaulichen Ziele kurzfristig durch die bestehende Investitionsbereitschaft der Eigentümer realisiert werden.

II.2. Satzungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Potsdams nördlich des Parks Sanssouci. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die Kleingartensiedlung „Am Drachenberg“, im Osten durch die Kleingartensiedlung „Katharinenholzstraße“, im Süden durch den Teufelsgraben und im Westen durch die Amundsenstraße.

Er umfasst eine Fläche von ca. 31.000 m². Die Flurstücke weisen Größen zwischen 515 m² und 1.664 m² auf; vorherrschend sind Größen von ca. 600 m² bis ca. 900m².

Im westlichen, überwiegend bebauten Bereich sind massive Einfamilienhäuser vorzufinden. Eingeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit angrenzenden Ziergärten prägen das Plangebiet in diesem Bereich. Die meisten Wohngebäude besitzen ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im östlichen Bereich wechseln sich brachgefallene und extensiv genutzte Flächen, Grabeland und intensiv gepflegte Zierrasen und Strauchbestände ab.

Die Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes über die bislang unversiegelte Lendelallee, die von der Amundsenstraße abzweigt. An die Lendelallee schließt die ebenfalls unbefestigte Blütenpromenade an.

Die technische Infrastruktur zur Versorgung des Gebietes (Strom, Wasser) ist in der Lendelallee weitgehend vorhanden. Nach Aussage der Energie und Wasser GmbH im Rahmen der Trägerbeteiligung stehen für die Sicherung des Strombedarfes in den umliegenden Netzen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Bei einer weiteren Bebauung im Bereich der Lendelallee ist eine abwasserseitige Erschließung durch einen Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz zu realisieren. Jedoch ist diese sehr kostenintensive Maßnahme kurzfristig kaum zu realisieren. Um derzeit eine befriedigende Abwasserentsorgung zu erreichen, ist als Übergangslösung die Errichtung von Sammelgruben zulässig. Diese Regelung fußt auf der

Landesbauordnung. Mit einer Breite von 8-10 m ist die Zufahrt für Fahrzeuge zum Entsorgen der Sammelgruben problemlos möglich. Die Gebäude sind nach Herstellung der Kanalisation im Rahmen des Anschluss- und Benutzungszwanges an die öffentliche Entwässerung anzuschließen (vgl. Entwässerungssatzung).

III. Eingriffsregelung im Ergänzungsbereich¹

III.1. Eingriffsbewertung

III.1.1. Flora / Fauna / Biotope

Bezogen auf den Zustand bei Ausnutzung der Möglichkeiten der Bebauung kann für den Geltungsbereich von einem Wertverlust in Anlehnung an Kaule (1991, S. 318) von etwa 2 Stufen ausgegangen werden. Es werden weniger standortspezifische Arten vorkommen. Die Ausnutzung der Grundstücke ist dann als intensiv (Siedlungsgebiet) mit wenigen extensiv bewirtschafteten Restflächen zu bewerten. Die bauliche Nutzung steigt deutlich (Versiegelung und Fehlen höherer Vegetation): gegenüber ca. 10-15 % heute auf etwa 50 %. Es ist davon auszugehen, dass extensiv oder nicht genutzte, teils mit Obstbäumen bestandene Wiesenstrukturen und die bislang vorhandenen Gehölzanteile deutlich zurückgehen werden. Die Wiederherstellbarkeit der Gartenflächen ist bis auf die Gehölzverluste als kurz zu bezeichnen. Die meisten Gehölzbestände benötigen mittlere Wiederherstellungszeiten von über 30 Jahren, einzelne Obstgehölze sogar bis zu 50 Jahren und mehr, um die heutigen Qualitäten der Biotopstrukturen wieder zu erreichen.

Es ergibt sich ein Aufwertungserfordernis für eine Fläche von ca. 3.000 m² Biotopfläche. Dabei ist vor allem eine Strukturanreicherung mit standortspezifischer Vegetation zu erreichen. Die Verluste für die Tiere, die auf blühende Obstgehölze und andere die auf Totholz angewiesen sind, sind abzudecken. In Ergänzung ergibt sich ein weiteres Kompensationserfordernis von auf Wiesen- und auf Brachflächen bezogenen Strukturen.

An **Bäumen** gehen überwiegend Obstbäume, ca. 20 Stück, innerhalb des geplanten Ergänzungsbereiches verloren, weitere ca. 5 Bäume im geplanten Entwicklungsbereich. Sie sind vorhabenbezogen nach PBAumSchVO zu kompensieren, d.h. außerhalb der hier vorgelegten Eingriffsbilanzierung.

III.1.2. Boden / Wasser

Die volle Ausnutzung der Baumöglichkeiten vorausgesetzt, kann von einer zusätzlichen Versiegelung von fast 3.100 m² ausgegangen werden. Hier ist ein Ausgleichserfordernis auf beide Schutzgüter bezogen zu sehen, auch wenn aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Strukturen von einer Übernahme der Funktionen durch die verbleibenden offenen Bodenflächen bezüglich des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden kann.

Trotzdem sind für das Schutzgut Boden Entsiegelungsflächen von ca. 3.100 m² bei einem Ausgleich von 1:1 anzustreben. Eine Reduktion der Versiegelung im Erschließungsbereich durch wasser- und luftdurchlässige Beläge ist möglich, führt aber nur unwesentlich zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen, insbesondere nicht der Lebensraumfunktionen des Bodens.

Die Versickerungsleistung im Gebiet (Grundwasserneubildung) kann zum Teil durch Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden. Eine Reduktion der Versiegelung im Erschließungsbereich durch wasser- und luftdurchlässige Beläge ist möglich und verbessert die Eingriffsbilanz. Es wird davon ausgegangen, dass hier aufgrund der durchlässigen Böden ein 90 %-iger Ausgleich möglich und anzustreben ist.

¹ Auszug aus: Grünordnerischer Fachbeitrag zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Lendelallee

Dagegen sind Verluste des Wasserrückhaltes und der Wasserbindung durch Vegetationsflächen kaum auszugleichen, da praktisch keine neuen Vegetationsflächen entstehen. Somit wird auch hier ein Ausgleich gegenüber der Eingriffsfläche von 100 % erforderlich.

III.1.3. Klima

Die Auswirkungen der vorgesehenen Baumaßnahmen beschränken sich primär auf das Lokalklima. Auch hier sind Maßnahmen entsprechend dem Ausgleich zu den anderen Schutzgütern abzugelten und möglich.

III.1.4. Landschafts- / Ortsbild

Mit einer Neubebauung und Wandlung des Gebiets zu einer Einfamilienhaussiedlung geht der offene Charakter des Gebietes mit einer Mischung von Nutz- und Ziergärten verloren. Die prägenden Gehölzbestände, insbesondere Obstbäume und nicht genutzte, bzw. extensiv genutzte Gärten werden zugunsten verhältnismäßig intensiv genutzter Ziergärten und deutlich vergrößerter Bauflächen zurück weichen. Mit der Anordnung der neuen Gebäude in den vorderen Grundstücksteilen wird die Offenheit des Gebietes einer geordneten Situation weichen.

Eine Eingriffsminimierung kann insbesondere durch den Erhalt von gebietsprägenden älteren Obstgehölzen und Nussbäumen sowie einzelnen Lärchen zur Gebietsidentifikation erreicht werden.

Die Aufrechterhaltung einer intensiven Durchgrünung des Gebietes erscheint trotz der beabsichtigten baulichen Inanspruchnahme erreichbar.

III.2. Ausgleichsmaßnahmen

III.2.1. Flora / Fauna / Biotope

Ein Ausgleich für die Lebensraumverluste für Tiere, die auf blühende Obstgehölze und anderer, die auf Totholz (siehe M2) angewiesen sind, kann teilweise durch unten beschriebene Maßnahmen erreicht werden.

Mit der seitens der Grünordnung vorgeschlagenen städtebaulichen Maßnahme zur inneren Gliederung des Gebietes: „Ergänzung der Pflanzung einer Obstbaumallee mit Hochstämmen entlang der Lendelallee von ca. 25 neuen Bäumen würden neue Lebensräume im Gebiet entstehen.

Eine Aufwertung für eine Biotopfläche von ca. 3.500 m² ist mit einer Strukturanreicherung mit standortspezifischer Vegetation, auf heute weitgehend vegetationslosen Standorten zu erreichen. Ein Ersatz von Wiesen- und Brachflächenstrukturen ist zu leisten. Hierfür ergeben sich folgende Möglichkeiten (außerhalb des Plangebietes aber nach wie vor in räumlicher Nähe des Plangebietes):

1. Nachpflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*) 15 Hochstämmen und (14/16) und 15 Heister sowie 30 Blütensträucher zur Stabilisierung und Aufwertung des Eichen-Hainbuchenwaldes auf einem heute stark gestörten Standort, der unmittelbar durch den Nutzungsdruck aus dem Plangebiet beeinträchtigt ist (entspr. ca. 400 m²) **Vorschlag im grünordnerischen Fachbeitrag: M1**
2. Erstbegrünung nach Entsiegelungsmaßnahmen am Weg nach Bornim incl. Gehölzpflanzungen auf ca. 3.000 m² (heute Flächen mit Bodenverdichtungen,

Versiegelungen und Teilversiegelungen, teilweise mit Gebäuden) **Vorschlag im grünordnerischen Fachbeitrag: M2²**

Der Eingriff ist kompensierbar: Eine Biotopaufwertung incl. Ersatzpflanzungen für notwendige Baumfällungen, im Einzelfall nach PBaumSchVO zu bewerten, ist mit den Maßnahmen M1-2 in ausreichendem Maß möglich, um den Eingriff zu kompensieren. Eine Kompensation im Plangebiet ist, bis auf einzelne Ersatzpflanzungen nach PBaumSchVO, nicht möglich.

III.2.2. Boden / Wasser

Mit der Maßnahme M 2 (s.o.) können Bodenfunktionen in einem ausreichenden Maß wiederhergestellt werden. Im Rahmen der Maßnahme M1 ergibt sich die Möglichkeit, heute stark verdichtete Bodenbereiche zu lockern und so auch in unmittelbarer Gebietsnähe einen kleinflächigen Ausgleich zu erreichen (ca. 135 m²).

Der Eingriff ist kompensierbar: Ein Ersatz insbesondere für verlorengelassene Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion) ist schwerpunktmäßig mit der Maßnahme M2 (ca. 3.000m² bezogen auf Entsiegelung) möglich.

III.2.3. Klima

Insbesondere mit der Maßnahme **M2** (Entsiegelung und Begrünung) ist eine etwa flächengleiche Aufwertung von heute vegetationslosen Flächen ohne Kühl- und Wasserbindungspotentiale gegeben.

Der Eingriff ist kompensierbar.

III.2.4. Landschafts- / Ortsbild

Mit einem Erhalt und der Festsetzung von Einzelbäumen (Obsthochstämme, Walnüssen und Lärchen) ist eine Eingriffsminimierung im Gebiet gegeben. Mit einer entsprechenden grünordnerischen Festsetzung wird eine langfristige Durchgrünung mit Obstbäumen gewährleistet.

Mit der Maßnahme **M1** wird eine weitere Aufwertung unmittelbar an das Gebiet angrenzend möglich, insbesondere durch eine Reduktion der heute hier vorliegenden Störeinflüsse (Fahrspur, Gehölzlücken mit ruderaler Vegetation). Dieses stellt eine Aufwertung dar, weil der Standort mit Baum- Heister- und Strauchpflanzungen vor einer weiteren Degradation gesichert werden kann. Durch den Altersunterschied der Bäume entsteht ein vielschichtiger, für das Landschaftsbild wertvoller Standort.

Der Eingriff ist kompensierbar: Der dargestellte Ausgleich im Gebiet und an das Gebiet grenzend lässt eine Vollkompensation erwarten.

III.3. Zusammenfassung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen incl. Beschreibung

1. **Maßnahme 1 (M1)** Gemarkung Bornstedt Flur 1 Flurstück 180 (Stadt Potsdam Bereich Liegenschaften)

Nachpflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*), 15 Hochstämme (14/16), und 15 Heister sowie 30 Blütensträucher zur Stabilisierung und Aufwertung des Eichen-Hainbuchenwaldes auf einem heute stark gestörten Standort, der unmittelbar durch den Nutzungsdruck aus dem Plangebiet.

² Aufgrund eines Berechnungsfehlers wurde die Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages nach der Entwurfsphase geändert. Im Satzungsentwurf wurde von einer Entsiegelung von 3000 m² und einer Wiederaufforstung von 3.500 m² als Sammelausgleichsmaßnahme M2 ausgegangen.

2. **Maßnahme 2 (M2)** Gemarkung Eiche Flur 2, Flurstücke 20, 21, 24, 25, 28 und Flur 6, Flurstück 5

Im Zusammenhang mit Entsiegelungsmaßnahmen am Weg nach Bornim werden eine Entsiegelung und Wiederherstellung von ca. 3000 m² vorgesehen. Die Wiederherstellung beinhaltet eine Erstbegrünung und Pflanzung von Gehölzen (Aufforstung) zur Umwandlung der Flächen in einen reich strukturierten Wald.

IV. **Satzungsinhalt, Festsetzungen und Abwägung**

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Lendelallee als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) der Dichtestufe 2 (GFZ 0,2 bis 0,5) dargestellt. Die Zielsetzung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung entspricht somit der von der Stadt Potsdam angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ziel der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist es, die Splittersiedlung Lendelallee konstitutiv als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist künftig gem. § 34 BauGB gegeben, wenn sie sich in die Umgebung einfügen.

Die planerische Zielsetzung der Stadt, die parzellierten Grundstücke zu Bauland zu entwickeln, ergibt sich sowohl aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als auch aus den Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplanbereich Nr. 34 „Bornstedt / Katharinenholzstraße“. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ermöglicht es im Gegensatz zur derzeitigen baurechtlichen Situation, die insbesondere im Ergänzungsbereich gelegenen Grundstücke zu bebauen. Der Bereich Lendelallee ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen, da in diesem Bereich kein geschlossenes Ortsbild besteht, was Grundvoraussetzung für eine Einstufung als Innenbereich ist. Die Satzung schafft die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Einteilung in Entwicklungs- und Ergänzungsbereich ist rechtlich erforderlich, um auch die unbebauten Grundstücke im östlichen Geltungsbereich einer Bebauung zuführen zu können. Dies ergibt sich aus § 34 IV Nr. 2 und 3 BauGB. Der gesamte Bereich ist, wie bereits ausgeführt, zur Zeit als Außenbereich einzustufen. Da in der westlichen Hälfte die Grundstücke, abgesehen von einzelnen Baulücken, überwiegend bebaut sind, ist es möglich, diesen bebauten Bereich konstitutiv als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (vgl. auch § 34 IV Nr. 2 BauGB). Dieser bebaute Bereich „steckt“ die Grenzen des Gebietes für die Entwicklungssatzung ab. Außenbereichsgrundstücke außerhalb dieses Bereiches können nicht mit einbezogen werden, Baulücken hingegen schon. (Unbebaute) Grundstücke, die an das letzte, zum Bebauungszusammenhang gehörende Gebäude anschließen, liegen im Außenbereich, wenn weder auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch in der zweiten Reihe eine Bebauung besteht (BVerwGE 28, 268). Da es auf die (lediglich formalen) Grundstücksgrenzen für die Beurteilung eines Bebauungszusammenhanges nicht entscheidend ankommt, wird die Grenze des Entwicklungsbereiches an der östlichen Grenze des Flurstücke 154 und in ihrer Verlängerung hinter dem Wohngebäude des Grundstücks 166 definiert. Es ist nicht möglich, die Grenzen des Entwicklungsbereiches nach Osten zu erweitern. Um jedoch auch diese Grundstücke einer Bebauung zuführen zu können, gibt es gemäß § 34 IV Nr. 3 BauGB die Möglichkeit, „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.“ Die Einteilung in Entwicklungs- und Ergänzungsbereich ist erforderlich, um für alle Grundstücke dauerhaftes Baurecht zu schaffen.

Aus der Umgebung ist die Realisierung eingeschossiger Wohngebäude mit ausgebautem Dach in offener Bauweise ableitbar. Für den Entwicklungsbereich geben die vorhandenen Gebäude

einen eindeutigen städtebaulichen Rahmen vor, in den sich die Neubebauung einfügen soll. Es ist ein städtebauliches Ziel, mit einer festgesetzten Bebauungstiefe von 25m das Ortsbild der bereits vorhandenen Bebauung auf die noch nicht bebauten Grundstücke zu übertragen. Als ortstypisch kann die Bebauung entlang der öffentlichen Erschließungswege angesehen werden. Eine Bebauung in zwei Reihen soll verhindert werden. Gleichzeitig sind damit kürzere Erschließungswege verbunden, was mit einer geringeren Versiegelung und damit mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft einhergeht. Darüber hinausgehende Regelungen sind für diesen Bereich städtebaulich nicht erforderlich, so dass mit den textlichen Festsetzungen bestimmt werden kann, dass sich im Erweiterungsbereich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

Anders hingegen im Ergänzungsbereich: Da der Gebietscharakter der Siedlung nicht verändert werden soll, sind einige klarstellende textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen. Um die lockere Baustruktur auf den großen Grundstücken beibehalten zu können, soll in Anpassung an die vorhandenen Wohngebäude die Grundfläche auf 150 m² je Wohngebäude begrenzt werden. Wie im Entwicklungsbereich soll auch hier mit der festgesetzten Bebauungstiefe von 25 m eine Bebauung in zweiter Reihe vermieden werden.

Die Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden nur für den Ergänzungsbereich getroffen. Die Trennung ergibt sich aus der erforderlichen Einteilung in Entwicklungs- und Ergänzungsbereich. Da es sich im Entwicklungsbereich überwiegend um bebaute Grundstücke im Außenbereich handelt, die mit Hilfe der Satzung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ definiert werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen hierfür nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus § 1a III BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind ...“. Anders hingegen ist die gesetzliche Grundlage für den Ergänzungsbereich. In § 8 a I BNatSchG wird ausdrücklich bestimmt, dass in Satzungen nach § 34 (4) Satz 5 BauGB (Ergänzungssatzung) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden ist.

Im grünordnerischen Fachbeitrag werden Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe vorgeschlagen. In die Satzung werden – unter Abwägung - folgende Festsetzungen übernommen:

1. Das Ortsbild vom Bereich Lendelallee ist geprägt durch den hohen Baum- und Strauchbestand. Es ist städtebauliches Ziel der Stadt, dieses durchgrünte Ortsbild zu erhalten. Es wird über die textliche Festsetzung Nr. 4.2 im Satzungs-Entwurf erreicht, nach der auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obsthochstamm zu pflanzen ist. Der Baumbestand mit STU \geq 30 cm können angerechnet werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 m² entspricht dies einer Anpflanzung von 3 Obstbäumen. Die Maßnahmen dient der Herstellung und Wahrung ökologischer Mindeststandards im Satzungsgebiet.
2. Eine Vollversiegelung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen ist nicht zulässig; sie sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Maßnahme bindet teilversiegelte Flächen in das Ortsbild ein, sie wirkt sich außerdem positiv auf das Kleinklima und die Fauna aus.
3. Eine Zuordnungsfestsetzung für **Sammelausgleichsmaßnahmen** regelt die Kompensation der Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um eine Flächenentsiegelung mit anschließender Bepflanzung (M2) am Bornimer Weg. Die Kosten der Durchführung der Sammelausgleichsmaßnahmen werden den in der Planzeichnung dargestellten Grundstücken im Ergänzungsbereich unter Anwendung der Kostensatzung zugeordnet. Nach § 3 der Kostensatzung werden die „*erstattungsfähigen Kosten nach den tatsächlichen Kosten ...*“ der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen ... *ermittelt*“. Die Kosten werden, auf die nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Grundstücke, nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (versiegelbare Fläche) festgesetzt (siehe Anlage 5.5). Die

Zuordnung erfolgt abzüglich der Grundstücksvorbelastung (vorhandene Bauten). Die Vorbelastung auf den Grundstücken wurde anhand der im Februar 2003 erstellten Vermessungsgrundlage ermittelt. Nach § 5 der Satzung kann die Stadt „...*Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Kostenerstattungsbetrages anfordern...sobald die Grundstücke ... genutzt werden dürfen...*“. Da eine Bebauung auf allen Grundstücken nicht gleichzeitig erfolgen wird, ist es gesetzlich geregelt, dass die Kosten bereits vor einer Bebauung erhoben werden können. In der Regel werden die Beiträge dann erhoben, wenn eine Umsetzung der Maßnahmen unmittelbar bevorsteht. Letztlich liegt die Entscheidung über de Zeitpunkt der Beitragserhebung jedoch bei dem durchführenden Fachbereich der Stadtverwaltung. Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam.

Die darüber hinausgehenden Vorschläge des grünordnerischen Fachbeitrages können nicht in die Satzung übernommen werden. Da mangels städtebaulichem Erfordernis in der Satzung keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen getroffen werden, ist eine Regelung zur Ergänzung der Obstbaumallee entlang der Lendelallee nicht möglich. Da sich die Fläche jedoch in städtischer Hand befindet, kann sich die Stadt über einen Selbstbindungsbeschluss zur Durchführung der im GOP vorgeschlagenen Maßnahme verpflichten. Weiterhin werden keine Bäume festgesetzt, deren Erhalt aus grünordnerischer Sicht anzustreben ist. Die entsprechenden Bäume sind gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt; eine gesonderte städtebauliche Regelung ist nicht notwendig. Auch der empfohlene Erhalt von **3** ortsbildprägenden Einzelbäumen im Ergänzungsbereich soll in der Satzung nicht geregelt werden. Alle 3 Bäume sind ebenfalls gemäß Baumschutzverordnung geschützt; eine darüber hinaus gehende Regelung würde dem Zweck einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aus städtebaulicher Sicht nicht entsprechen. Ein Schutz der Bäume sollte im Baugenehmigungsverfahren angestrebt werden.

Die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Sammelausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Abwägung reduziert. Im offengelegten Entwurf zur Satzung waren beide vorgeschlagenen Maßnahmen (M1 und M2) vollständig übernommen, stießen jedoch im Zuge der Bürgerbeteiligung auf erhebliche Bedenken hinsichtlich der damit verbundenen Kosten für die Grundstückseigentümer. Den Anregungen der Bürger wird nunmehr aus folgenden Gründen teilweise gefolgt.

Die oberste städtebauliche Zielsetzung ist es, in diesem Bereich das Bauen auf einfachem, schnellen Wege zu ermöglichen und die Baurechte dauerhaft zu sichern. Um sowohl den privaten als auch den naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, wird auf die vorgeschlagene Sammelausgleichsmaßnahme **M1** (Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern) zugunsten der städtebaulichen Entwicklung verzichtet. Diese Maßnahme wirkt sich aus städtebaulicher Sicht nicht erheblich auf die angestrebte Schutzgutaufwertung im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen aus. Im Rahmen der Beteiligung zum Satzungsentwurf wurde auch aus Sicht des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen der Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen als nicht sinnvoll erachtet werden. Die Weiterentwicklung der vorhandenen Naturverjüngung bietet bessere Voraussetzungen im Bestand.

Als Sammelausgleichsmaßnahme M2 schlägt der grünordnerische Fachbeitrag als 100%-igen Ersatz für die Neuversiegelung die Entsiegelung und Wiederherstellung einer 3.000 m² großen Fläche am Bornimer Weg vor. Es handelt sich dabei um eine zusammenhängende Fläche, bestehend aus verschiedenen Strukturen: versiegelte, teilversiegelte und unversiegelte Flächen (alte Gebäudewände, teilversiegelte Wegeflächen etc.). Demgegenüber sind die möglichen Eingriffsflächen auf den Baugrundstücken im Ergänzungsbereich zu betrachten, die mit 150 m² Grundfläche je Gebäude und der begrenzten Bebauungstiefe von 25 m ohnehin relativ gering sind. Sie bedeuten aus städtebaulicher Sicht keinen gravierenden Verlust von ökologischen Funktionen. Die Entsiegelungsfläche am Bornimer Weg hingegen erfährt auch eine ökologische Aufwertung, wenn eine zusammenhängende Fläche von nur 1.500 m² entsiegelt und

entsprechend neu begrünt wird. Die auf den Baugrundstücken verbleibenden Freiflächen sind in der Lage, diesen Verlust teilweise zu kompensieren (Gartengestaltung, individuelle Anpflanzungen etc.) Durch die Reduzierung der Sammelausgleichsmaßnahme verringern sich die Kosten für die Eigentümer um etwa 50 %. Gleichzeitig wird jedoch auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke im Ergänzungsbereich durch die Einstufung als Bauland eine nicht unerhebliche Wertsteigerung erfahren werden. Eine Entwicklung zu Bauland ist ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aus o.g. rechtlichen Gründen nicht möglich, so dass die anfallenden Kosten im Verhältnis zur Wertsteigerung der Grundstücke als angemessen angesehen werden können.

V. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.12.2002 die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2002 im Amtsblatt Nr. 17 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V. mit 13 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 18.08.2003 bis 17.09.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2003 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.11.2004 bis 10.12.2004 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2004 über die öffentliche Auslegung informiert.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) i. V. m. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 (Amtsblatt 2/98 der Stadt Potsdam)

Anhang 1

Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt und ergänzt. Der Lageplan vom 27.02.2003 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Entwicklungssatzung:

Zulässigkeit von Vorhaben, Festsetzungen innerhalb der entwickelten Gebiete

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Entwicklungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) im Übrigen nach § 34 BauGB.
2. Die Bebauungstiefe beträgt im Entwicklungsbereich 25 m, gerechnet von der straßenseitigen Flurstücksgrenze.

§ 3 Ergänzungssatzung:

Zulässigkeit von Vorhaben, Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete

1. Innerhalb der § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) im Übrigen nach § 34 BauGB.
2. Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Ergänzungsbereich eine Grundfläche (GR) von 150 m² je Wohngebäude festgesetzt.
3. Die Bebauungstiefe beträgt im Ergänzungsbereich 25 m, gerechnet von der straßenseitigen Flurstücksgrenze.

§ 4 Ergänzungssatzung; Naturschutzrechtlicher Ausgleich

1. Auf den Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
2. Im Ergänzungsbereich ist pro 150 m² angefangene Grundstücksfläche ein Obsthochstamm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obsthochstämme mit einen STU ab 30 cm anzurechnen.

§ 5 Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen für den Ergänzungsbereich

Die Sammelausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Bereich der Ergänzungssatzung zugeordnet. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Kostensatzung der Stadt Potsdam vom 18. Februar 1998 abgerechnet und auf die zugeordneten Baugrundstücke im Ergänzungsbereich verteilt.

Gemarkung Eiche Flur 2, Flurstücke 20, 21, 24, 25, 28 und Flur 6, Flurstück 5

Entsiegelung und Wiederherstellung von 1500 m² (Erstbegrünung und Anpflanzung von Gehölzen)

Anhang 2**Kostenschätzung Sammelausgleichsmaßnahmen**

Die Kostenschätzung lehnt sich an den grünordnerischen Fachbeitrag an. Als Ergebnis der Abwägung sind jedoch die Kosten folgendermaßen angepasst: Verzicht auf die im Fachbeitrag vorgeschlagene Maßnahme M1 sowie Reduzierung der festgesetzten Entsiegelungs- / Wiederherstellungsfläche von 3000 m² auf 1500 m².

Flurstück-Nr.	Fläche Grundstücke m ² (gerundet)	Vorhandene Bebauung (Vorbelastung Versiegelung) in m ² (geschätzt)	Mögliche Baufläche Haupt- und Nebenanlagen	Verbleibender potentieller Eingriff abzüglich Vorbelastung (geschätzt)	Umlage nach Baufläche in % ³	geschätzte Kosten in € ⁴
153	490	0	225	225	7,30	2812,50
152/2	478	38	225	187	6,07	2337,50
151	478	6	225	219	7,10	2737,50
150	466	10	225	215	6,97	2687,50
156	935	55	450	395	12,81	4937,50
157	559	16	225	209	6,78	2612,50
159	559	36	225	189	6,13	2362,50
161	559	0	225	225	7,30	2812,50
162	559	21	225	204	6,61	2550,00
164	507	44	225	181	5,87	2262,50
165	533	0	225	225	7,30	2812,50
166	838	199	450	251	8,14	3137,50
167	852	93	450	357	11,58	4462,5
Summe	7813	518	3600	3082	100	38525

Die dargestellten Werte werden bei Abweichung den entsprechenden Bauantragsunterlagen (Vermessungsplan) konkret nachgewiesenen Flächen angepasst und dienen an dieser Stelle der Orientierung der zu erhebenden Kosten

³ 3000 m² Ausgleichsfläche / 16 Baufelder

⁴ pro Grundstück Baufläche (abzüglich Vorbelastung) Entsiegelung und Erstbegrünung / Aufforstung