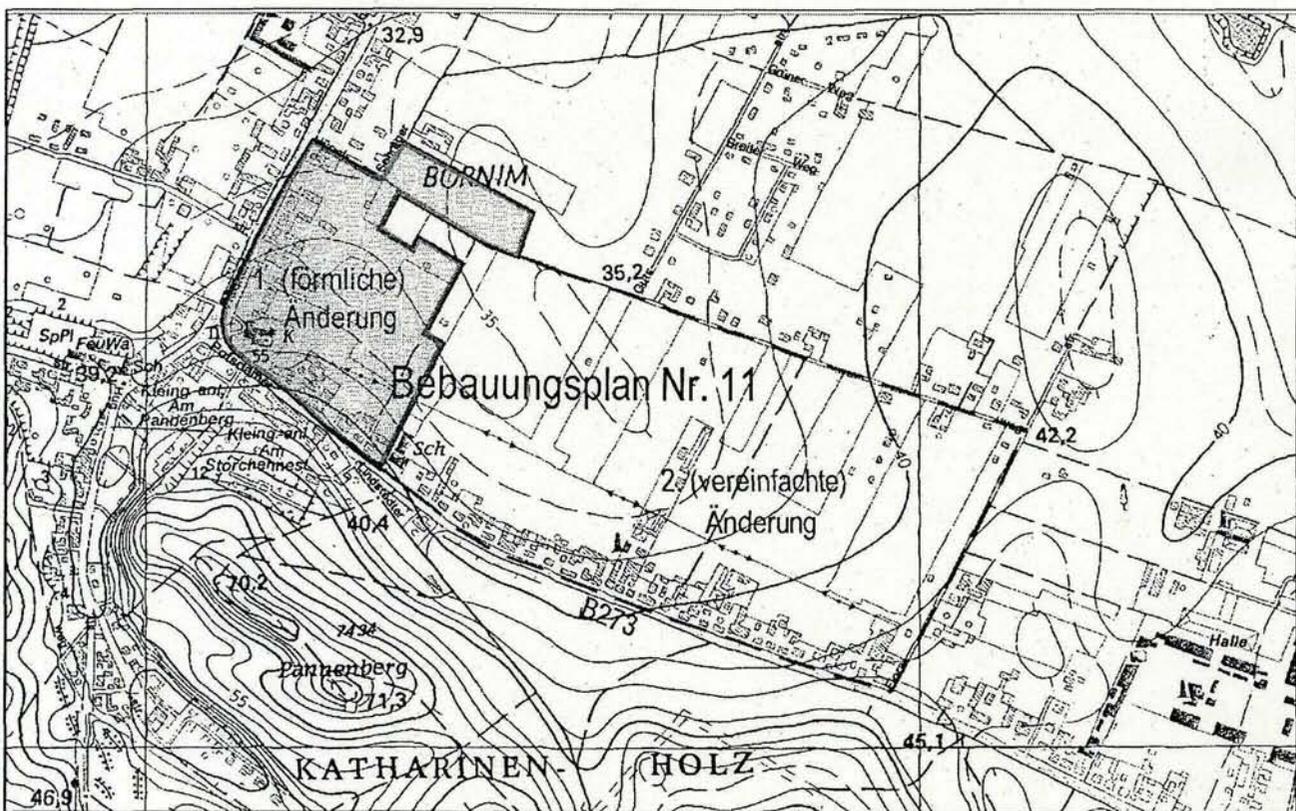


Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“, westlicher Teilbereich 1. (förmliche) Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Inhalt

1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Bestandssituation	4
3.1	Baustruktur	4
3.2	Nutzungsstruktur	4
3.3	Eigentumsverhältnisse	4
3.4	Ortsbild	4
3.5	Natur und Landschaft	5
4	Planungsabsicht / Begründung der Festsetzungen	7
4.1	Intention des Plans	7
4.2	Begründung der Festsetzungen	8
4.3	Wesentliche Planänderung gegenüber der Satzung von 1993	8
5	Planinhalt	9
5.1	Allgemeines Wohngebiet	9
5.2	Mischgebiet	10
5.3	Flächen für den Gemeinbedarf / Kirche	1.1
5.4	Grünflächen	11
5.5	Pflanzbindungen	11
5.6	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege von Natur und Landschaft	11
5.7	Verkehrsflächen	11
5.8	Gestalterische Festsetzungen i.V. mit §81 Abs. 1 BbgBO über örtliche Bauvorschriften	12
5.9	Denkmalschutz	12
6	Auswirkungen der Planungen	12
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
6.2	Bodenordnung	15
6.3	Finanzielle Auswirkungen	15
7	Übersicht der Verfahrensschritte	15
8	Rechtsgrundlagen	16
9	Anlagen	17
9.1	Textliche Festsetzungen	17
9.2	Flächenbilanz	19
9.3	Pflanzlisten	20
9.4	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Schutzgütern	1

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ ist seit dem Oktober 1993 rechtsverbindlich. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde auf der Sitzung am 17. September 1998 die Aufstellung neuer Bebauungspläne für die Plangebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 (Bornim-Hügelweg) und Nr. 12 (Bornim-Gutsstraße) beschlossen (DS 98/0544).

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05. Juli 2000 wurde eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen zum Bebauungsplan Nr. 11 gefällt. In Kronkretisierung des Beschlusses vom 17.09.98 wurde festgelegt, dass für den Bebauungsplan Nr. 11 ein Planänderungsverfahren eingeleitet werden soll, das sich in zwei unterschiedliche Verfahren für zwei Geltungsbereichen aufgliedert:

- in ein förmliches Änderungsverfahren für den westlichen Teilbereich (zwischen Rückertstraße und dem ca. 230 m entfernten östlich gelegenen parallel verlaufenden Fußweg) als Neuaufstellung und erneute Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (1. (förmliche) Änderung)
- in ein vereinfachtes Änderungsverfahren für den östlich anschließenden Teilbereich (zwischen o.g. Fußweg und Florastraße) (2. (vereinfachte) Änderung).

Laut Beschlussfassung wurden für den westlichen Teilbereich, zwischen Rückertstraße und dem o.g. Fußweg, folgende Planungsänderungen formuliert:

- Verzicht auf das Allgemeine Wohngebiet unmittelbar nördlich des Mischgebietes an der Potsdamer Straße sowie den mittleren und südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes unmittelbar östlich des Mischgebietes an der Rückertstraße zugunsten von privaten Grünflächen
- Ersatz der im nördlichen Teilbereich festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft durch ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 sowie durch eine private Grünfläche im verbleibenden Teil
- der Ersatz der in diesem Teilbereich getroffenen Festsetzungen einer Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) durch Festsetzung einer privaten Grünfläche
- der Ersatz der südöstlichen Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche durch ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3
- die Änderung der verbleibenden festgesetzten öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche
- die Reduzierung des internen Erschließungsnetzes auf eine Sackgassenerschließung im verbleibenden Allgemeinen Wohngebiet südlich des Hügelweges.¹

Da die Grundzüge der Planung mit den aufgeführten Änderungen berührt werden, ist die Durchführung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Parallel ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zur Abklärung der Belange von Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 7 - Landschafts- und Grünordnungspläne - sowie § 18 - Darlegungspflicht - notwendig. Die Bewertung des geplanten Eingriffs sowie die Festlegung von Maßnahmen zum Ersatz und Ausgleich im Grünordnungsplan wurden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen.

Durch die Änderungen entspricht der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Potsdam. Da durch die Planänderungen die Grundzüge der Planungen berührt sind, ist eine Änderung erforderlich. Deshalb wird in einem parallelen Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan geändert.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (westlicher Teilbereich) wird begrenzt:

- im Westen durch die Rückertstraße,

¹ Beschluss vom 05.07.00 zur Stadtverordnetenversammlung Potsdam (DS-Nr. 00/0510)

- im Süden durch die Potsdamer Straße,
- im Norden durch den Hügelweg sowie nördlich des Hügelweges durch die Flurstücke 818, 819, 829, 830 und 525
- und im Osten durch die Fußwegeverbindung (Gersthofweg) zwischen Hügelweg und Potsdamer Straße einschließlich der Flurstücke 63/6, 63/5 und 63/3 östlich der Fußwegeverbindung, ausgenommen sind die Flurstücke 66/2 und 70 z.T. westlich des Fußweges (Standort des Regenrückhaltebeckens, das vorrangig der Entwässerung des Regenwassers des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes 11 dient und daher auch Bestandteil des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplans ist).

Größe des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst 8,75 ha. Die Gesamtfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 11 beträgt 37,2 ha.

3 Bestandssituation

3.1 Baustruktur

Die Baustruktur ist heterogen und im Baustil, Baualter und Proportionierung uneinheitlich. Die Hauptgebäude und Nebengebäude sind 1- bis 3-geschossig. Es handelt sich um eine offene Bebauung, die durch so unterschiedliche Bautypen wie Bauerngehöfte mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (an der Rückertstraße), Landarbeiterhäuser des späten 19. Jahrhunderts (Potsdamer Straße), einem Bungalow aus den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts (Rückertstraße), Einfamilienhäuser aus den 50er Jahren bis zum aktuellen Neubau (am Hügelweg) geprägt ist. Daneben gibt es Gewerbesowie sonstige Nebengebäude aus dem 19. Jahrhundert bis hin zum Neubau. Insgesamt hat die vorhandene Baustruktur einen zum Teil dörflichen / zum Teil vorstädtischen Charakter.

3.2 Nutzungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine differenzierte Nutzungsmischung insbesondere an der Potsdamer Straße und der Rückertstraße geprägt. Die Mischung von Wohnen und Gewerbe ist gekennzeichnet durch reine Wohnnutzungen in Einfamilienhäusern und der Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen aber auch durch rein gewerblich genutzte Gebäude und Grundstücke (Raiffeisenbank, etc. an der Rückertstraße). Die vorhandenen Gewerbeeinrichtungen sind in ihrer Art / Branche breitgefächert, so befinden sich im Gebiet neben der Gaststätte, der Campingmobil-Verkaufsstelle, der Raiffeisenbank, dem Standort der Post auch kleinere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (Frisör, Medizintechnik, Gas-, Wasserinstallation, Kosmetikstudio etc). Sie konzentrieren sich vorwiegend in der Potsdamer Straße und der Rückertstraße.

Die Bauerngehöfte sind als solche noch zu erkennen, eine landwirtschaftliche Nutzung findet jedoch nicht mehr statt.

Ergänzt wird die Nutzungsstruktur durch die Kirche als Gemeinbedarfseinrichtung im Kreuzungsbereich der Potsdamer Straße / Rückertstraße.

Der Freiraum nördlich der Potsdamer Straße bis zum Hügelweg setzt sich zusammen aus brachliegendem Grünland im zentralen Innenbereich des Gebietes, Obstgärten, die einen unterschiedlichen Pflegezustand aufweisen, und Nutz- und Ziergärten, zumeist direkt im Anschluss an die vorhandene Bebauung.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Einige Flurstücke an der Potsdamer Straße und am Hügelweg befinden sich im Besitz der Stadt Potsdam. Das Kirchengrundstück mit ausgedehntem Gartenland ist in Besitz der evangelischen Kirche Brandenburg.

3.4 Ortsbild

Im Bereich des Dorfkernes Bornim ist der dörfliche Charakter noch erhalten. In den angrenzenden Bereichen zeichnen sich Tendenzen der starken Überformung ab. Ortsbildprägend, u.a. auch weil weit in die Landschaft hinein sichtbar, ist die Kirche mit dem markanten Kirchturm, die gleichzeitig die Ortsmitte von Bornim darstellt. Der Ortskern ist geprägt durch die ehemaligen Bauerngehöfte - typische märkische Hofformen als zwei- und dreihufige Anlagen - bestehend aus Wohnhaus, Stall und Scheune.

Die an der Straße gelegenen Wohnhäuser sind teilweise noch mit Stuck verziert, z.T. jedoch bereits durch Modernisierung überformt. Die Scheunen und Stallgebäude sind im wesentlichen als Klinkerbauten erhalten. Weiterhin gibt es kleinbäuerliche Wohnhäuser mit Stallgebäuden. Hinter den Höfen liegen die Nutzgärten mit z.T. noch altem Obstbaumbestand. Die Bebauung wird ergänzt durch Einfamilienhäuser aus jüngster Zeit.

Um den Charakter des Ortsbildes zu erhalten und Abrisse sowie weitere Überformungen der erhaltenswerten Bausubstanz zu verhindern, wurde der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich an der Potsdamer und Rückertstraße im Zusammenhang mit der Satzung des seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

3.5 Natur und Landschaft²

Topographie

Die topographische Situation zeigt abfallendes Gelände von der Potsdamer Straße zur Landschaft hin, welches zum Hügelweg wieder ansteigt. Die topografische Geländehöhe des Areals liegt zwischen 39,65 m ÜNN an der südöstlichen Grenze und 33,55 m ÜNN an der nordwestlichen Grenze. Ein Tiefpunkt des Gebietes befindet sich im südöstlichen Teil des Gebietes bei 35,05 m. Südlich des Gebietes schließt das Katharinenholz an, das mit dem Windmühlenberg (74,5 m) und dem Pannenberg (71,3 m) die höchsten Erhebungen aufweist.

Die heute sichtbare geomorphologische Situation entstand infolge dieser postglazialen Klimaeinflüsse, wobei die Ablagerung alluvialer und fluvialer Sande zur Entstehung kleiner Grundmoräneninseln führte. Bezeichnend für eine Grundmoräne sogenannte Schildrücken, die sich als sehr flache Plateaus aus dem Gelände erheben und heute in Form einer lebhaften Hügellandschaft erhalten sind. Bornim liegt auf der Hochebene des Bornstedter Feldes, einer diluvialen Geschiebemergelplatte, die von alluvialen Sanden überlagert ist

Boden

Die Böden bestehen aus Geschiebesanden, die allgemein das Auswaschungsprodukt des Geschiebemergels sind. Sie stellen also ein postglaziales Verwitterungsprodukt dar. Diese Auswaschungsböden sind infolge ihres fluvialen Ursprungs fast kalkfrei und besitzen somit nur geringe Ackergütezahlen. Die Bodenqualität ist hier jedoch noch günstiger als bei den Sandböden der Havelniederungen, wie z. B. im Bereich des Nedlitzer Holzes und des Fahrlander Sees.

Für die Landwirtschaft werden solchen Böden Ackerzahlen von knapp über 30 (Skala 0 - 100) angegeben, was eine mäßige Ertragsrate pro ha bedeutet.

Wasser

Das Gebiet weist einen mittleren Grundwasserstand auf, der bei ca. 31,00 m über NN liegt (Auskunft des Landesumweltamtes auf Basis der nächst gelegenen Grundwasserkontrollstelle am Lerchensteig). Der höchste Grundwasserstand reicht bis 32,21 Meter über NN. Somit ist das Grundwasser im Gebiet zwischen 4-6 m unter Flur bei Höchstständen 3-5 m.

Durch die unterschiedliche Zusammensetzung der Untergrundverhältnisse, die kleinräumig wechseln, ist im Untersuchungsgebiet Schichtenwasser anzutreffen, das in Verbindung mit eingelagerten Torfschichten (nach Angaben von Bewohnern im nordwestlichen Bereich am Hügelweg) saisonal zu Wasserständen bis zur OK Bodenoberfläche führen.

Das Gebiet liegt am Rand des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Nedlitz, fällt jedoch in keine Schutzzone. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaftem Schadstoffeintrag wird nach Aussage des Landesumweltamtes im östlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches als relativ geschützt angegeben, im Bereich der Kirche als nicht geschützt.

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Grünordnungsplans nicht vorhanden. Außerhalb des Gebietes liegen nördlich der verlängerten Florastraße der Himmelsteich und nordwestlich der Rückertstraße ein Neben-graben des Tyroler Grabens, der das Gebiet in den Sacrow-Paretzer-Kanal entwässert.

² Auszüge aus der Begründung zum Grünordnungsplan

Vegetationsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine nahezu quadratische Fläche, die am südlichen und westlichen Rand (Rückertstraße, Potsdamer Straße) von einem Siedlungsstreifen begrenzt wird. Die locker bebauten Grundstücke entlang der Straße sind von Erschließungsflächen und mehr oder weniger stark versiegelten Hoffbereichen umgeben. Zusammen mit den Vorgärten stellen diese Bereiche eher naturferne Standorte mit geringer Artenvielfalt dar.

Eine Ausnahme bildet die Kirche mit den angrenzenden Freiflächen, die im rückwärtigen Teil einen waldartigen Baumbestand aufweist, der zur Potsdamer Straße durch Staudenbereiche und einzelne Baumgruppen sowie eine Eibenreihe ergänzt wird.

Auf die Siedlungsbereiche folgen unterschiedlich strukturierte Gärten, mit auf Grund ihres Alters gut ausgeprägtem Gehölz- und Baumbestand. Angrenzend an den Gersthofweg (Flurstück 82) und an der Rückerstraße kurz vor der Einmündung des Hügelwegs finden sich vielfältig ausgeprägte dörfliche Ruderalfluren auf brachliegenden Grundstücken. Neben Nitratzeigern sind vielfältige Lebensgemeinschaften von Tockenzeigern bis Wald- und Gehölzrandgemeinschaften in unterschiedlichen Sukzessionsstufen, bis hin zu vorwaldartigen Birkengruppen anzutreffen.

Die Gartenbereiche weisen im rückwärtigen Teil oft einen kleinen Obsthain auf, der in das angrenzende Wiesen- oder Ackerland überleitet. Der früher im Gebiet prägende flächige Bestand an Streuobstwiesen ist bis auf zwei Restflächen auf dem Flurstück 69/2 und 74 verschwunden. Die Streuobstwiesen stehen entsprechend § 32 BbgNatSchG unter Schutz.

Eine weitere Fläche mit hoher Bedeutung für die Artenvielfalt im Gebiet stellt der östliche Teil des Flurstücks 80 dar. Angrenzend an den bestehenden Kleingarten erstreckt sich eine dörfliche Ruderalflur mit einem größeren Feldgehölzbereich aus Wildpflaumen. Diese seit mehreren Jahren brachliegende Fläche hat sich naturnah entwickelt und ist Bestandteil einer Wanderroute für Wild und Wildschweine vom Katharinenholz in die Bornimer Feldflur. Teilweise wird die Fläche auch als Unterstand genutzt.

Der östliche Teil des Gebietes umfasst eine große ungegliederte Ackerbrachfläche, die im nördlichen Teil in eine brachliegende Intensivobstanlage übergeht. Diese relativ junge Obstanlage (ca. 5-10 Jahre) wird umlaufend von einer Wildhecke eingefasst. Der nördlich an die Parzelle angrenzende Kleingarten setzt durch seine hohe Strukturvielfalt und den hohen Anteil an extensiv gepflegten Flächen diesen ökologisch wertvollen Bereich fort (hohe Artenvielfalt).

Nördlich des Hügelwegs grenzt eine Ackerfläche an, die zur freien Feldflur durch eine Hecke abgegrenzt wird. Diese intensiv genutzte Fläche hat bis auf einen schmalen Saumbereich am Hügelweg keine Bedeutung für die Artenvielfalt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass als wertvollste Flächen innerhalb des Gebietes folgende Bereiche anzusehen sind:

- die Reste von Streuobstwiesen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs
- die dörflichen Ruderalfluren auf den Flurstücken 80, 82 und 67
- die Feldgehölzinsel im östlichen Teil des Flurstücks 80 (nordöstlich der Kirche)
- das Umfeld der Kirche mit üppigem Gehölz- und Staudenbestand
- die Heckenstreifen aus Wildgehölzen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs
- einzelne Großbäume verteilt über das Gebiet (meist innerhalb der älteren Siedlungsbereiche mit Gärten).

Der Landschaftsplan für Potsdam bewertet die ackerbaulich genutzten Bereiche von Bornim sowie die Mischobstbestände und den Gartengürtel in der Kategorie II als Bereich mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und bestätigt damit die oben genannte Einschätzung des Gebietes.

Der Untersuchungsraum bildet einen wichtigen Bestandteil des Biotopverbundes, der vom Katharinenholz über die Gärten und Streuobstwiesen auf der Süd- und Westseite des Geländes bis zur Bornimer Feldflur reicht.

Fauna

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine detaillierten Artenkartierungen vor.

Bei den vorgefundenen Biotopstrukturen stellen die Obstgärten, die Ruderalflächen sowie die Feldgehölzinseln die wertvollsten Lebensräume für die Tierwelt, insbesondere die Vögel dar. Hierbei steht die Strukturdiversität dieser Biotoptypen besonders im Vordergrund. Wichtige Kriterien für die Artenvielfalt im Betrachtungsraum sind die Möglichkeiten zum Nahrungserwerb, der Nutzung als Ansitzwarte, das Auffinden von Unterschlupf- bzw. Nestbausubstraten. Dies trifft im Untersuchungsraum sehr gut zu durch die Kombination von dichten Feldgehölzstreifen oder -inseln als Nistplätze sowie älteren Obstbäumen in Verbindung mit Ruderalflächen, brachliegenden Acker- und Wiesenflächen als Nahrungsbiotopen.

Das Landesumweltamt Brandenburg weist in diesem Zusammenhang auf die erforderliche Benachrichtigung beim Auffinden von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten hin, da sich daraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden könnten. (§ 62 i.V. § 42 BbgNatSchG).

Das Gebäude der Kirche stellt ein hohes Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse dar. Eine vor zwei Jahren durchgeführte Begehung konnte diesbezüglich keine Anzeichen feststellen. Die Möglichkeit einer Besiedlung des Standortes ist jedoch zukünftig nicht auszuschließen.

Das Grundstück der Kirche sowie der beiden östlich angrenzenden Parzellen besitzt eine besondere Bedeutung als Biotopverbund sowie als Wanderkorridor für Wild aus dem Katharinenholz in die Bornimer Feldflur. Von den Bewohnern wurden wiederholt Rehwild und Wildschweinrudel beobachtet.

Landschaftsbild

Das Gelände fällt von der Potsdamer Straße nach Norden hin ab und steigt zum Hügelweg wieder leicht an. Am nördlichen und westlichen Rand (entlang Potsdamer Straße und Rückertstraße) ist das Untersuchungsgebiet von einem Siedlungsstreifen eingefasst (siehe Ortsbild). Typisch ist hierbei die Abfolge "Straße - Vorgarten - Wohnbebauung - Nutz- und Ziergarten - Obstgarten oder Grabeland - freie Landschaft. Prägend sind weiche Übergänge zur offenen Landschaft mit großen Gärten und ausgedehnten Bereichen mit Mischobstbeständen und kleinen Äckern.

Der Kernbereich des Gebietes wird bestimmt von einer großen brachliegenden Ackerfläche und angrenzenden Wiesenflächen, drei Kleingärten und einer Ruderalfläche. Prägende Strukturen sind die überwiegend in West-Ostrichtung an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Hecken und Baumreihen. Eine größere Feldgehölzinsel im südwestlichen Teil und zwei Streuobstwiesen bilden wichtige Landschaftselemente. Am Anfangs- und Endpunkt des Gersthofwegs und am Hügelweg bestehen reizvolle Blickbeziehungen in die Feldflur bzw. auf die Kirche und die Obstgärten sowie die Gartenbereiche östlich des Untersuchungsgebietes. Als störend wirken die großen Lagerflächen auf den Flurstücken 78/1 und die 79, die einen Fremdkörper im Untersuchungsraum darstellen und mangelhaft eingebunden sind.

Eine wichtige Fläche für den landschaftsräumlichen Bezug sowie den Übergang zur Bornimer Feldflur stellt der Bereich nördlich des Hügelwegs dar.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit nicht innerhalb eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes gem. BbgNatSchG. Für das nördlich angrenzende Gebiet der „Bornimer Feldflur“ ist jedoch eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet geplant (Zweite Verordnung zur Übertragung der Befugnis für den Erlass von Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten vom 4. Juni 1997 (GVBl.II/97 S. 485), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.03.2002 (GVBl.II/02 S. 191)).

Südlich des Untersuchungsgebietes grenzt das Katharinenholz an, das Teil eines großräumig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes darstellt (LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“). Es umfasst Buchen und Eichenwaldbereiche, kleine Fließ- und Stehgewässer, einzelne Kleingartenkolonien, die von erhaltenen Streuobstwiesen umgeben sind.

4 Planungsabsicht / Begründung der Festsetzungen

4.1 Intention des Plans

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung der vorhandenen gemischten Bauflächen und der koordinierten behutsamen Entwicklung des Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen. Im Rahmen der Änderung werden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in der städtebaulichen Konzeption berück-

sichtigt. Dies bezieht sich auf die Reduzierung der Baudichte und den Verzicht auf eine Bebauung des grünen Innenbereiches, um den dörflichen Charakter des Gebiets zu erhalten. Darüber hinaus ist bei der Ausweisung neuer Baufelder eine stärkere Anpassung an die vorhandene Grundstücks- und Erschließungsstruktur anzustreben, um eine Umlegung zu vermeiden und die Kosten für eine Neuerschließung zu bündeln und damit insgesamt zu reduzieren.

Daraus ergibt sich folgende städtebauliche Konzeption für die Neuordnung des Gebiets:

Die Neubauflächen orientieren sich am vorhandenen Straßen- und Wegenetz und sollen die Baustruktur ergänzen, ohne die wertvollen Grünbestände in der großzügigen Freiraum- und Feldflurstruktur im Innenbereich zu verdrängen oder zu zerstören. Bei der Neubebauung wird eine offene Bauweise in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern in Anlehnung an die bestehende Bebauung angestrebt. Der Charakter des dörflichen, durchgrünten Ortskernes soll erhalten und in seiner Funktion als „dörfliches“ Mischgebiet gestärkt werden.

4.2 Begründung der Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der genannten Planungsabsichten dient der Bebauungsplan vorwiegend der Schaffung von Wohnbauflächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Insbesondere wurden folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander soweit wie möglich in Einklang gebracht:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Ausweisung und Festsetzung eines durchgrünten Wohngebietes im Innenbereich und eines Mischgebietes an den Hauptverkehrsstraßen sowie durch die Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen an den Hauptverkehrsstraßen durch die Festsetzung zum Lärmschutz
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Ausweisung von Bauflächen für den individuellen Einfamilienhausbau
- die sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung durch die Sicherung und Integration der Kirche
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Schutz des Ortsbildes durch die nachrichtliche Übernahme der Erhaltungssatzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.11
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes durch die Festsetzung von ausreichend dimensionierten Grünflächen mit entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft
- die Belange der Wirtschaft durch die Festsetzung von Mischgebieten zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung an der Potsdamer Straße und der Rückertstraße
- die Belange des Verkehrs durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung zur Sicherung der Erschließung: die Hauptsammelstraßen (Potsdamer Straße, Rückertstraße, Hügelweg) und die als Stichstraßen ausgebildeten Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Zonen.

4.3 Wesentliche Planänderung gegenüber der **Satzung von 1993**

Bauflächen / Flächenzuschnitte

Entsprechend der Wünsche der beteiligten Eigentümer wird auf das Allgemeine Wohngebiet unmittelbar nördlich des Mischgebietes an der Potsdamer Straße vollständig und südwestlich an das Mischgebiet der Rückertstraße teilweise zugunsten von privaten Grünflächen verzichtet, da ein nachhaltiges Interesse an Bauflächen nicht geäußert wurde.

Die nördlich des Hügelwegs festgesetzte Fläche für Landwirtschaft ist unter den derzeitigen Bedingungen der landwirtschaftlichen Produktion einer wirtschaftlichen Nutzung kaum zuführbar. Entsprechend der eingebrachten Wünsche der Beteiligten soll sie daher ersetzt werden durch eine Wohnbaufläche am Hügelweg und einer dahinterliegenden privaten Grünfläche zur Feldflur.

Westlich des Gersthofweges soll auf der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche ein weiteres Baufeld als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, welches der östlichen bereits festgesetzten und bereits bebauten Fläche entspricht.

Darüber hinaus erfolgt eine geringfügige Veränderung der Grenzen zwischen den Mischgebieten und dem angrenzenden Wohngebiet am Gersthofweg in Anpassung an veränderte Baufelder und Erschließungsstraße.

Maß der Nutzung

Zur Reduzierung der Baudichte wird das Maß der Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten neu festgelegt: Für das Baufeld nördlich des Hügelweg wird eine GFZ von 0,4, für alle übrigen Baufelder eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

Bauweise

Zur Vermeidung von ortsuntypischen Bauweisen (Geschosswohnungsbau) wird die Zulässigkeit von mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Um den Charakter des Wohngebiets zu stärken, wird festgesetzt, dass oberhalb des 1. OG der Bebauung nur Wohnnutzung zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 3).

Zur Orientierung an den vorhandenen Dachformen im Bestand wird die in der textlichen Festsetzung Nr. 21 enthaltene Zulässigkeit von Flachdächern gestrichen.

Verkehrerschließung

Aufgrund der Reduzierung der Baufelder wird das interne Erschließungsnetz weitgehend verringert. Folgende Änderungen ergeben sich daraus:

- Durch die Reduzierung der Wohnbauflächen, angrenzend an die Mischgebiete an der Rückertstraße und Potsdamer Straße, entfällt die u-förmige Erschließungsstraße auf den privaten Grünflächen.
- Die Erschließung des verbleibenden Baufeldes südlich des Hügelweg wird durch eine kurze Stichstraße gesichert.
- Die Erschließung der Baufelder beidseitig des Gersthofweg wird beibehalten, jedoch als Sackgasse ausgebildet.
- Die Verbindung vom Gersthofweg (Wendehammer) zur Potsdamer Straße wird durch einen Fuß- und Fahrradweg gesichert.

Grünflächen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche entfällt zugunsten der Ausweisung von privaten Grünflächen und Wohnbauflächen am Gersthofweg. Nördlich des Hügelweges werden die nördlich angrenzenden ehemals landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt. Aufgrund des hohen Anteils öffentlicher Grünflächen im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 ist eine ausreichende Freiraumversorgung für die neue Wohnsiedlung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken), die der Entsorgung beider Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 11 dient, wird um eine Fläche von ca. 1.200 m² verringert. Dies kann erfolgen, da durch die Reduzierung der Baudichten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 die Anforderungen an die aufzunehmenden Kapazitäten sinken. Die eigentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung ist zwar Bestandteil des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes 11, hat aber auch Auswirkungen durch den veränderten Zuschnitt der Fläche auf das westliche Teilgebiet. Die umzuwidmenden Flächen werden im Geltungsbereich des westlichen Teilbereiches als private Grünflächen ausgewiesen.

5 Planinhalt

Mit der förmlichen Änderung des Bebauungsplanes wird Planungsrecht für die zukünftige Bebauung, Erschließung und Neuordnung des Freiraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen. Der Bebauungsplan beinhaltet alle aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommenen und geänderten Festsetzungen.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Art der Nutzung

Um ein eigenständiges Wohngebiet realisieren zu können sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Anlagen für sportliche Zwecke sowie die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gar-

tenbaubetriebe und Tankstellen) sind aufgrund des landschaftlichen Charakters der Wohnsiedlung und aufgrund erhöhter Lärmbelastigungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Zur Vermeidung von ortsuntypischen Bauweisen (Geschosswohnungsbau) wird durch eine zusätzliche textliche Festsetzungen geregelt, dass pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Um den angestrebten Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu sichern, wird darüber hinaus festgesetzt, dass oberhalb des 1. Obergeschosses nur eine Wohnnutzung zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

Maß der Nutzung

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes orientiert sich an den Erfordernissen der landschaftsangepassten Einbindung sowie der städtebaulichen Konzeption.

- In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Baufeldern WA 1, 2, 4, 5 an der kurzen Stichstraße am Hügelweg und am Gersthofweg wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ 0,3 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet auf dem Baufeld WA 3, nördlich des Hügelweges wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Bauweise

Um den Übergang zur Landschaft zu akzentuieren, eine weitest gehende Durchgrünung des Gebiets zu sichern sowie die vorhandene Baustruktur aufzugreifen, ist in den Wohngebietsflächen eine offene Bauweise festgesetzt. Um dies sicherzustellen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei soll die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten (s. textliche Festsetzung Nr. 4) und die Grundstücke nicht kleiner als 200 m² sein (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aus Gründen des Erhaltes des Orts- und Landschaftsbildes sind bauliche Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7).

5.2 Mischgebiet

Art der Nutzung

Im Mischgebiet sind allgemein zulässig die folgenden in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund des noch dörflich geprägten Charakters nur ausnahmsweise zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 6).

Tankstellen sind aus Gründen des Erhalts des Ortsbildes sowie auch aufgrund der hohen Belastung der B 273 und des geringen Querschnitts, der die Verkehrssicherheit nicht in ausreichendem Maße gewährleisten könnte, nicht zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 6).

Maß der Nutzung

Die Mischgebiete liegen im Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB. Zum Erhalt des Ortsbildes orientiert sich das Maß der Nutzung am vorhandenen Bestand. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen ist eine geringe Verdichtung möglich, ohne den Gebietscharakter zu stören. Eine höhere Ausnutzung würde darüber hinaus die Gefahr von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe unnötig erhöhen und somit den planerische Vorsorgegrundsatz verletzen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Tiefe des Mischgebiets von 45 m bis maximal 60 m orientiert sich am Bestand der erhaltenswerten Baustruktur der Hofanlagen mit den dahinterliegenden Nutzgärten. Der Ausschluss von baulichen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Anpassung an das Landschaftsbild (textliche Festsetzung Nr. 8).

Schallschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsemissionen der Potsdamer Straße und Rückertstraße, die die angrenzende Bebauung beeinträchtigen und die für Mischgebiete und ggf. auch für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zulässigen Werte übersteigen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Vorkehrungen zur Minderung der Beeinträchtigung

von Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Falle einer Neubebauung bzw. Modernisierung zu treffen:

Es ist sicherzustellen, dass Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer) von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß nach DIN 4109 für Wohnungen von 45 db (A) und Büros und Praxen von 40 db(A) aufweisen; alternativ sind andere Vorkehrungen wie lärmgeschützte Grundrissorientierung und Fassadengestaltung mit gleicher Wirkung zu treffen.

Diese Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind über nachfolgende Planungsverfahren zu sichern. (s. textliche Festsetzung Nr. 21).

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf / Kirche

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird das Kirchengrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche sowie sonstigen kirchlichen und sozialen Einrichtungen festgesetzt. Die denkmalwerten Gebäude - der Kirchenbau, das Pfarrhaus und die Remise - werden durch eine Baulinie gesichert.

5.4 Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Freiraum- und Grünstruktur. Die privaten Gärten und Obstwiesen mit ihren wertvollen Pflanzenbeständen haben für das Gesamtgebiet die Funktion einer klimatischen Ausgleichsfläche und bilden wichtige Lebensräume für die heimische Tierwelt. Der Bereich ist daher von Bebauung freizuhalten und in der traditionellen Nutzungsform als zusammenhängendes, landschaftsbildprägendes Gebiet aus Grabeland, Gärten und Obstwiesen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Ein Teil dieser Flächen wird ausgewiesen für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft (s. Pkt. 6.1).

5.5 Pflanzbindungen

Die Festsetzung von Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücksflächen und auf den Verkehrsflächen dient der Einbindung in die Landschaft sowie zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (textliche Festsetzungen Nrn. 9 - 16). Um eine landschaftsgerechte Ausformung der Bepflanzung zu gewährleisten ist eine Pflanzliste Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege von Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für den baulichen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanz sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden unter Pkt. 6.1 behandelt. Dabei werden die Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan integriert (s. textliche Festsetzungen Nrn. 17-20).

5.7 Verkehrsflächen

Potsdamer Straße, Rückertstraße und Hügelweg haben die Funktion einer Hauptsammeistraße mit Busverkehr. Sie sind als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan gesichert.

Die Wohnstraßen sind als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigung festgesetzt. Durch die Anlage von Sackgassen ist sichergestellt, dass nur Anlieger diese Verkehrsflächen nutzen.

Zwischen der Sackgasse Gersthofweg und der Potsdamer Straße wird zur Sicherung eines Fuß- und Radfahrweges eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Fahrradverkehr festgesetzt.

Der Hügelweg und der als Stichstraße ausgebaute Gersthofweg sind so dimensioniert, dass in ausreichendem Maße die Unterbringung von Stellplätzen berücksichtigt wird.

Die Straßenverkehrsflächen werden mit den Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. Die Einteilung und Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten (textliche Festsetzung Nr. 24).

Zur Verbesserung des Siedlungsbildes und zur Verknüpfung mit dem angrenzenden Landschaftsraum der Lenné'schen Landschaftsflur werden auf den Verkehrsflächen Bindungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen festgesetzt.

5.8 Gestalterische Festsetzungen i.V. mit §81 Abs.1 BbgBO über örtliche Bauvorschriften

Die i.V. mit den örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 BbgBO getroffenen Festsetzungen betreffend der Gestaltung, der Gebäude (Dachformen, Verwendung von Materialien) sowie der Vorgärten (Art der Einfriedungen) dienen der Anpassung an das Ortsbild (textliche Festsetzungen Nm. 22, 23).

5.9 Denkmalschutz

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbereiche gem. § 172 im Bereich des Mischgebiets an der Rückertstraße und Potsdamer Straße werden nachrichtlich übernommen (textliche Festsetzung Nr. 27).

Im Bereich der alten Ortslage an der Rückertstraße und Potsdamer Straße befindet sich das Bodendenkmal Bornim Nr. 11, Fundplatz des Mittelalters/der Neuzeit. Der Bereich des Bodendenkmals und weiterer möglicher Fundstellen wird nachrichtlich im Plan übernommen und die Maßnahmen zur Sicherung dieser Funde in der textlichen Festsetzung Nr. 28 geregelt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass falls archäologische Dokumentationsaufgaben erforderlich werden, die Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen sind. (§ 63 und 67 BbgDSchG).

6 Auswirkungen der Planungen

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.1.1 Art und Umfang des Eingriffs

Bei der Betrachtung des Eingriffs wird von dem bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgegangen und die dort ausgewiesenen Bauflächen und Grünflächen verglichen mit den in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzungsausweisungen. Hierbei kann generell festgestellt werden, dass der Anteil an Bebauung und somit der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich reduziert wird (s. Anlage 9.2: Flächenbilanz).

Die geplante u-förmige Ringstraße, die zur Erschließung der Bauflächen im Innenbereich diente, entfällt bis auf eine kleine Stichstraße am Hügelweg. Die in diesem Bereich geplante Bebauung wird deutlich reduziert. Als neue Bauflächen kommen Baufelder nördlich des Hügelweges und westlich des Gerstehofwegs, der als Erschließungsstraße mit Wendehammer ausgebaut wird, hinzu.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene bauliche Nutzung führt zu einer potenziellen Versiegelung von 21.506 m² im Geltungsbereich der 1. (förmlichen) Planänderung. Durch die geplante Bebauungsplanänderung reduziert sich diese Versiegelung um 4.088 m² auf 17.418 m².

Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Aus der Sicht des Naturhaushaltes ist die Beseitigung von ca. 115 m² Streuobstwiese mit ca. 4 Obstbäumen, die Beseitigung von 5 geschützten Bäumen und dem Verlust von ca. 688 m² an Gartenbrache hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Biotope am stärksten zu gewichten.

Beim Landschaftsbild führt die Bebauung entlang der Westseite des Gerstehofwegs sowie an der Nordseite des Hügelwegs zu einer Reduzierung des Zusammenhangs Katharinenholz - freie Feldflur. Das breite Band aus Gärten, Grabeland, Obstgärten und Wiesen als prägender Bestandteil der rückwärtigen Grundstücksteile an der Potsdamer Straße und an der Rückertstraße wird beeinträchtigt.

Durch die Versiegelung von ca. 2.745 m² durch neue Wohnnutzungen, 2.200 m² an neuen Erschließungsflächen sowie durch Nachverdichtungspotenzial in Höhe von 5.763 m² im Mischgebiet und 1.160 m² im Wohngebiet entsteht ein deutlicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss.

Im Vergleich zu dem bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann festgestellt werden, dass der Eingriff durch die in der Planänderung ausgewiesenen Nutzungen durch eine Reduktion der Bauflächen deutlich geringer ist (4.088 m²) und somit die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegenüber den bestehenden Nutzungsausweisungen reduziert wird.

Im Zusammenhang mit einem baulichen Eingriff ist zu überprüfen, ob Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten gefährdet werden könnten. Dies kann zu Restriktionen für Baumaßnahmen führen oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 i. V. mit § 42 BbgNatSchG) erforderlich machen.

6.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Vermeidung

Eine Vermeidung des Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf eine geplante Siedlungserweiterung ist aufgrund des Wohnraumbedarfs im Umfeld von Potsdam nicht möglich.

Verminderung:

Zur Reduzierung des Eingriffs in Natur- und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die vorhandene Streuobstwiese auf dem Flurstück 69/2 wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen mit Ausnahmen eines kleinen Teilbereichs auf der Westseite für eine zukünftige Bebauung. Für diese Fläche wurde eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt.
- Der Versiegelungsgrad wird minimiert durch Beschränkung des Ausbaus der Erschließungsstraßen auf ein notwendiges Mindestmaß und Festsetzung der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belagsmaterialien (Festsetzung Nr. 19).
- Zur Verminderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt ist das auf den Dächern anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern (Festsetzung Nr. 20).
- Zur Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden entlang der Grundstücksgrenzen zum unbebauten inneren Bereich des Bebauungsplan-Gebietes sowie im Übergang zur "freien Landschaft", aufgelockerte Feldgehölzhecken gepflanzt.

Zur Sicherung der vorhandenen Streuobstwiesen werden diese als schützenswerte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt.

6.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend § 12 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BdgNatSchG) hat der Verursacher unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Hierfür sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen vorgesehen:

Baum- und Gehölzbestand:

- Für die Erschließung eines Gebäudes auf dem Flurstück 69/2 entfallen 2 Birken sowie voraussichtlich 4 Obstbäume (Teil einer geschützten Streuobstwiese).
- Als Ausgleich erfolgt eine Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestandes auf der Ostseite des Grundstücks (300 m²).
- Im Rahmen des Ausbaus des Gersthofweges entfallen drei Birken im Bereich des Wendehammers. Als Ausgleich hierfür erfolgt die Anpflanzung von insgesamt 6 Bäumen gem. Pflanzliste entlang des zukünftigen Gersthofweges. Weitere 10 Bäume werden als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser angesetzt.

Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Arten und Biotope (s. Anlage 9.4: Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Schutzgütern)

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Schutzgüter werden jeweils bezogen auf die einzelnen Eingriffsbereiche aufgeführt. Die Versiegelung durch die Bebauungsplanänderung beläuft sich auf insgesamt 6.317 m². Hiervon entstehen 4.117 m² Versiegelung durch die Ausweisung von Bauflächen für Neubauvorhaben, 2.200 m² fallen auf die Versiegelung durch den Bau von öffentlichen Verkehrsflächen.

Bei der Gegenüberstellung zwischen dem bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Bebauungsplanänderung zeigt sich, dass die Versiegelung im Rahmen der Planänderung um 4.088 m² zugunsten von Gartenflächen abnimmt und sich somit der Eingriff deutlich reduziert.

Für die Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:

Bauflächen im WA 1 und WA 2: Allgemeines Wohngebiet südlich des Hügelweges an der kurzen Stichstraße

Eingriff durch eine mögliche Neubebauung gesamt ca. 560 m², bei einer maximalen Ausnutzung der Grundstücke 840 m² (inkl. 50 % zulässige Überschreitung der GRZ für Erschließungsflächen).

geplante Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzung von 332 m² Feldgehölzhecke entlang den Grundstücksrändern (s. textliche Festsetzung Nm. 10, 11)
- Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese um 300 m² (s. textliche Festsetzung Nr. 18)
- Pflanzung von jeweils 1 Baum pro 20 m² Versiegelung, ergibt ca. 25 Stck. Neupflanzung (siehe Festsetzung Nr. 9).

Einem Eingriff von 560 m² stehen somit Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 632 m² sowie die Anpflanzung von 25 Bäumen gegenüber.

Verkehrsflächen:

Für den Eingriff durch die geplante Stich-Erschließung von 400 m² wird als Ausgleich ein Fläche von 342 m² als Umwandlung einer teilversiegelten Lagerfläche in extensives Grünland auf dem Flurstück 78/1 festgesetzt (20 % der Fläche).

Bauflächen im WA 3: Allgemeines Wohngebiet nördlich des Hügelweges

Eingriff durch eine mögliche Neubebauung gesamt ca. 805 m², bei einer maximalen Ausnutzung der Grundstücke 1.207,50 m² (inkl. zulässige 50% Überschreitung der GRZ für Erschließungsflächen).

geplante Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzung von 750 m² freiwachsender Feldgehölzhecke entlang dem nördlichen Grundstücksrand, im Übergang zur Bornimer Feldflur (s. textliche Festsetzung Nr. 10)
- Anpflanzung von 400 m² Hecke an den seitlichen Grundstücksgrenzen (s. textliche Festsetzung Nr. 12)
- Pflanzung von jeweils 1 Baum pro 20 m² Versiegelung, ergibt ca. 35 Stck. Neupflanzung (siehe Festsetzung Nr. 9).

Einem Eingriff von 805 m² stehen somit Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 1150 m² sowie 35 Baumpflanzungen gegenüber.

Bauflächen im WA 4: Allgemeines Wohngebiet westlich des Gersthofweges

Eingriff durch eine mögliche Neubebauung gesamt ca. 1.380 m², bei einer maximalen Ausnutzung der Grundstücke 2.070 m² (inkl. zulässige 50% Überschreitung der GRZ für Erschließungsflächen).

geplante Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzung von 900 m² freiwachsender Feldgehölzhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum unbebauten inneren Teil des Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzung Nr. 10)
- Anpflanzung von 500 m² Heckenstreifen im Umfeld der Gebäude (seitliche Grundstücksgrenzen) (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- Pflanzung von jeweils 1 Obstbaum pro 20 m² Versiegelung, ergibt ca. 50 Stck. Neupflanzung (siehe Festsetzung Nr. 9).

Einem Eingriff von 1.380 m² stehen somit Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 1400 m² sowie 50 Baumpflanzungen gegenüber.

Verkehrsflächen:

Für den Eingriff durch die geplante Erschließung von 1.800 m² (Ausbau des Gersthofwegs einschließlich Wendehammer) wird als Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung von 1.370 m² an teilversiegelter Lagerfläche in extensives Grünland auf dem Flurstück 78/1 (80 % der Fläche) zugeordnet (siehe textliche Festsetzung Nr. 17) sowie die Anpflanzung von 16 Bäumen im Straßenbereich.

Nachverdichtung im Bestand:

Bei einer zusätzlichen Verdichtung im Bereich des Mischgebietes sind je 25 m² zusätzlicher Versiegelung 1 Obstbaum, 3 x v., mit dem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 13). Bei einer zu-

sätzlichen Verdichtung in den bestehenden Wohngebieten ist jeweils pro 20 m² 1 Baum mit dem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

Bei der Neuanlage von Stellplätzen auf den gewerblichen Grundstücken im Mischgebiet ist pro 4 Stellplätze jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 14). Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v., Stu. 16-18 cm. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 3 m² anzulegen.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild profitiert durch die deutliche Reduzierung der Bebauung gegenüber dem gültigen Bebauungsplan. Dadurch, dass der innere Erschließungsring entfällt, wird eine deutlich größere, zusammenhängende Grünfläche erhalten.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung und Erschließung werden folgende Maßnahmen vorgesehen, von denen auch das Landschaftsbild stark profitiert:

- Ergänzung der Lindenreihen an der Potsdamer Straße und an der Rückertstraße (Pflanzung von 11 Bäumen)
- Anpflanzung von ortstypischen Obstbäumen (110 Stck)
- Ergänzen des vorhandenen Systems aus Feldgehölzhecken
- Umwandlung einer das Landschaftsbild beeinträchtigenden Lagerfläche in ein extensives Grünland.

6.2 Bodenordnung

Da mit der Planänderung eine grundstücksbezogene Planung angestrebt wird, ist ein Umlegungsverfahren für den größten Teil dieses Teilbereiches nicht erforderlich. Die Flurstücke 550 bis 557, Flur 9 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Teil des durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 94/0331 eingeleiteten Umlegungsverfahrens, für die Vorwegregelungen gem. § 76 BauGB durchgeführt wurden. Ein Teil des Flurstücks 69/2 im WA 1, das von der neuen Stichstraße erschlossen wird, wird ebenfalls in das Umlegungsverfahren einbezogen. Das Bodenordnungsverfahren ist abgeschlossen.

6.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Anpassung bestehender Baurechte an den veränderten Bedarf. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt nicht.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgung), die nach § 127 Abs.2 BauGB beitragsfähig sind, werden den Finanzhaushalt belasten.

Vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplanes 2007 und 2008 soll der Gersthofweg bis 2008 ausgebaut werden. Für die Vorfinanzierung sind für die Jahre 2007 und 2008 jeweils 145.000 EURO in den Haushalt einzustellen. Die Finanzierung erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Daraus ergibt sich:

ein Anteil Stadt von 10 %	29.000 EURO
ein umlagefähiger Anteil 90 %	261.000 EURO

7 Übersicht der Verfahrensschritte

- Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ erlangt im Oktober 1993 Rechtsverbindlichkeit.
- Durch die Stadtverordnetenversammlung am 17. September 1998 wird die Aufstellung neuer Bebauungspläne für die Plangebiete der rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 (Bornim-Hügelweg) und Nr. 12 (Bornim-Gutsstraße) beschlossen (DS 98/0544).
- Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Januar 1999. Aufgrund der unterschiedlichen Interessenlage der Eigentümer im Plangebiet konnte kein deutlicher oder zumindest mehrheitlich getragener Bürgerwille in Bezug auf Änderungsvorstellungen zur vorliegenden Planung erreicht werden.

- Durchführung eines Workshops im März / April des Jahres 2000 mit den Eigentümern des Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes Nr. 11. Im Rahmen von 5 Arbeitssitzungen wurden mit den Eigentümern Vorschläge zur Planänderung erörtert, die sich an den Nutzungsvorstellungen der Bewohner orientieren, die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Anforderungen und die Naturschutzbelange berücksichtigen sowie mögliche Grundstücksneuordnungen definieren. Das Ergebnis bildete die Grundlage für das weitere Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 11 und für die vorliegende Planneuaufstellung.
- Durchführung einer Erörterungsveranstaltung am 24.07.2003 mit den betroffenen Eigentümern zur Klärung von Fragen zur Baudichte, zur Erschließung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Mit Schreiben vom 17.11.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Fachverwaltung beteiligt. Das Ergebnis der Abwägung führt zu Planänderungen in Bezug auf geringfügige Reduzierung der Baufelder und des Maßes der baulichen Nutzung, geringfügige Änderung der Verkehrsflächen sowie die nachrichtliche Übernahme der belange des Denkmalschutzes und Naturschutzes und Differenzierung der textlichen Festsetzungen.
- Änderung des Flächennutzungsplanes in einem parallelen Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB und Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Fachbereiche innerhalb der Verwaltung sowie der Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung fand zeitgleich zur der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 11 "Bornim- Hügelweg", 1. (förmliche Änderung) statt. Es wurden keine Anregungen zum Entwurf der 24. Änderung des FNP vorgebracht.
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 BauGB am 05.05.2004
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2004 bis zum 06.07.2004 Die Anregungen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingeflossen. Planänderungen ergaben sich nicht.
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 11 1. (förmliche) Änderung gem. § 10, Abs. 1 BauGB am

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (GVBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch OLG-VertrÄndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.466)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208), geändert durch 3. Bbg. FRG vom 17.12.1996, (GVBl. S. 364).

Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) vom 21. Juli 2003 GVBl. S. 210

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodenkmaale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (GVBl. 20, vom 8.8.1991, S.311ff.), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes zur Änderung der BbgBauO und anderer Gesetze vom 18.12.1997

9 Anlagen

9.1 Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
i- Die straßenseitige Gebäudelänge darf bei Einzel- und Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten.
5. Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet dürfen insgesamt 200 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
6. Im Mischgebiet MI sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen unzulässig. Geschäfts- und Bürogebäude sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
8. Im Mischgebiet sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 20 m² Neuversiegelung durch Bebauung jeweils ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm).
10. Auf den Flächen a, b, c mit Pflanzbindungen sind mindestens 5 m breite freiwachsende Hecken mit standortgerechten und heimischen Arten gem. Pflanzliste zu pflanzen (mindestens dreireihig). Der Pflanzabstand beträgt eine Pflanze pro 1,5 m². Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
11. Auf den Flächen d und e mit Pflanzbindungen sind mindestens 3 m breite freiwachsende Hecken mit standortgerechten und heimischen Arten gem. Pflanzliste (mindestens zweireihig) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 1,5 m².
12. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 ist eine mindestens 1,5 m breite Hecke entlang der nördlichen (WA 4) bzw. an der östlichen (WA 3) Grundstücksgrenze gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Hecke beginnt an der Straßenbegrenzungslinie und erstreckt sich über eine Mindestlänge von 25 m. Die Pflanzdichte beträgt pro laufenden Meter mindestens 3 Pflanzen.
13. Im Mischgebiet ist je 25 m² Neuversiegelung durch Bebauung ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm).
14. Auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Mischgebiet ist bei Neuanlage von Stellplätzen für jeweils 4 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 –18 cm). Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 3 m² anzulegen.
15. In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelhölzer nicht zulässig.
16. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen. Je laufenden Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17. Auf der Fläche A für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleich für den Bau der Stickerschließung am Hügelweg sowie für den Ausbau des Gersthofwegs die vorhandene teilversiegelte Lagerfläche zu beräumen und in extensives Grünland umzuwandeln.
18. Auf der Fläche B für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleich für die Neubebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 die vorhandene Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Auf der östlichen, an die Streuobstwiese angrenzenden Grundstücksfläche, ist eine neue Streuobstwiese von 300 m² anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste in einem Abstand von 10 m x 10 m zu pflanzen und zu unterhalten. Die in diesem Bereich vorhandene Wiese ist zu erhalten.
19. Im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf / Kirche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig.
20. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. mit § 9 Abs. 5 BauGB)

21. Entlang der Potsdamer Straße und Rückertstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in den Mischgebieten sowie in den unmittelbar angrenzenden Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 4 passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Dies muss sichergestellt werden durch den Einbau von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung gem. DIN 4109 oder durch eine lärmgeschützte Grundrissgestaltung, die so ausgerichtet ist, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite liegen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 81 Abs. 1)

22. Im Geltungsbereich der 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind Dachneigungen von nur 40° bis 50° zulässig. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Verblendmauerwerk und in Putzausführung zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Vorbauten gem. § 6 Abs. 7 BbgBauO. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
23. Maschenzäune zu öffentlichen Wegen sind 0,5 m bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und beidseitig zu bepflanzen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

24. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zuordnungsfestsetzungen

25. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche A sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 17 werden gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.
26. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche B sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 18 werden gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB dem Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Flurstück 69/2 zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahmen

27. In den Mischgebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sind Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt. In dem als Erhaltungsbereich gekennzeichneten Gebiet bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

28. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG).

9.2 Flächenbilanz

Flächenbilanz und Gegenüberstellung der Neuversiegelung im Vergleich zur Satzung von 1993

Art der Nutzung	GRZ	alte Größe m ²	neue Größe m ²	Faktor der Ver- siegelung*	Versiegelung alt m ²	Versiegelung neu m ²
Allgemeines Wohn- gebiet	0,2	21.025	18.512	0,3	6.307,5	5.553,6
Mischgebiet	0,3	19.950	19.471	0,45	8.977,5	8.789,4
Gemeinbedarfsfläche	Bestand	8.992	6.535	-	875	875
Private Grünfläche	-	-	24.973	0	0	0
Offen«. Grünfläche	-	14.069	0	0	0	0
Landwirtschaftsfläche	-	10.625	6.316 (neu: private Grünfläche)	0	0	0
öffentliche Verkehrs- fläche (Planung)	-	3.850	2.704	1,0	3.750	2.200
öffentliche Verkehrs- fläche (Bestand)	-	6.550	6.550	0	0	0
Ver- / Entsorgung (Regenrückhaltebe- cken)**		2.280	2.280 (private Grünfläche)	0,7	1.596	0
Summe		87.341	87.341		21.506	17.418
Differenz Versiegelung alt / neu: - 4.088 m ²						

* inkl. 50 % Überschreitung gem. § 20 Abs. 4

** nur Anteil im Geltungsbereich der 1. (förmlichen) Änderung

9.3 Pflanzlisten

Bäume für den Straßenbereich

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, 16 – 18 Stammumfang

Potsdamer Straße:

<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Gersthofweg</i>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
Malus "Hillieri"	Zierapfel
Malus "Charlottae"	Zierapfel
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche
<i>Prunus avium</i> "Plena"	Gefüllt blühende Vogelkirsche

Bäume für den Siedlungsbereich

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i> ;	Kultur-Apfel in Sorten
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche, Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume in Sorten
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne, möglichst heimische Sorten
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher

Pflanzqualität für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

15% Solitäre (3 x verpflanzt 150 x 200 cm) und Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, 85% leichte Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippophaea rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgäre</i>	Liguster
<i>Lonicera xylostemum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere

Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Schutzgütern

Im Folgenden werden nur die Differenzflächen zwischen Bestand und rechtsgültigem Bebauungsplan gegenüber der zukünftigen maximal möglichen Überbauung aufgrund der Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung dargestellt.

Potenzial	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung	Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	*	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	
Boden	natürlich gewachsene Böden mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit/Wertigkeit, hoher Anteil an Sand und Geschiebemergel in den oberen Bodenschichten	II Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung, Verkehrs- und Erschließungsflächen. Verlust aller Bodenfunktionen, Verlust von Oberboden, erhöhter Oberflächenabfluss. Potenzielle Versiegelung gesamt auf allen Flächen (einschließlich 59 % Überschreitungsmöglichkeit) ca. 17.475 m ² . Potenzielle Versiegelung bei der bisherigen Satzung 21.962m ² .	17.475 m ²	Reduzierung der versiegelten Fläche auf ein Minimum. Festsetzen von luft- und wasser-durchlässigen Belägen.	O	Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan, daher kein Ausgleich notwendig. Deutliche Auswirkung auf den Boden hat die Umwandlung einer teilversiegelten Lagerfläche auf dem Flurstück 78/1 in extensives Grünland (Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch den Bau der geplanten Straßen).	- 4.088 m ²
Wasser	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasseranreicherung. Vorkommen einzelner Stauhorizonte im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Bei den geplanten Bauflächen ist die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaftem Schadstoffeintrag relativ gering.	II Reduzierung des Puffers gegenüber Stoffeinträgen im Bereich der zukünftigen Bebauung. Keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber derzeitig geltendem Planungsrecht, da eine Reduzierung der Flächenversiegelung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erfolgt.	n.q.	Reduktion der Versiegelung auf ein Minimum. Straßen und Parkplätze werden auf Mindestbreite reduziert, Wege und Grundstückserschließung müssen aus luftdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Versickerung des anfallenden Regenwassers im Bereich der Bebauung auf den Privatgrundstücken. Das anfallende Regenwasser der Erschließungsflächen sowie der nicht versickerungsfähigen Bereiche wird in ein Regenrückhaltebecken nördlich des Geltungsbereichs geleitet.	O	Durch eine deutliche Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Deutliche Auswirkung auf das Schutzgut Wasser hat die Umwandlung einer teilversiegelten Lagerfläche auf dem Flurstück 78/1 in extensives Grünland (Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch den Bau der geplanten Straßen). Im Rahmen dieser Maßnahmen werden auch potenziell gefährdende Stoffe beseitigt (Schrottablagerungen) und das Pufferungsvermögen gegen Schadstoffeintrag in das Grundwasser verbessert.	- 4.088 m ²

Potenzial	Bestand / Bewertung		m	Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	P	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe
	I hohe Bedeutung	II mittlere Bedeutung						
Pflanzen / Tiere	Vielfältig strukturiertes Gebiet mit Ziergärten, Nutz- und Obstgärten, Grabeland, ruderalen Gartenflächen, Wiesen, ehemaligen Ackerflächen und einzelnen Streuobstwiesen.		111	<p>Deutlichster Eingriff stellt der Verlust der Teilfläche einer gemäß § 32 geschützten Streuobstwiese dar (Flurstück 69/2).</p> <p>Hinzu kommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Eingriff in eine Gartenbrache (Flurstück 82). - Eingriff in eine ehemalige Intensivobstfläche, die mit einem Wohngebäude bebaut und in einen Garten/Obstgarten umgewandelt wird. - Eingriffe durch den Verlust von aufgelassenem Grasland und Intensivacker bzw. Ackerbrache. 	<p>115 m²</p> <p>688 m²</p> <p>457 m²</p> <p>1.397 m²</p> <p>3.254 m²</p> <p>3.694 m²</p>	<p>Allgemeine Reduzierung der versiegelten Fläche auf ein Minimum. Freihalten der Kernflächen des Geltungsbereichs durch Verzicht auf die innere Ringerschließung. Anordnung der Baukörper in Bereichen mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.</p> <p>Deutliche Reduktion des Eingriffs in die geschützte Streuobstwiese (1 Baukörper statt ehemals 3). Ausweisen der Streuobstwiese als Fläche für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft.</p>	<p>◆</p> <p>Baufeld 1:</p> <p>Ergänzen des Streuobstbestandes auf der Ostseite des Flurstücks 69/2</p> <p>Anpflanzen von Feldgehölzhecken an den Grundstücksrändern</p> <p>Anpflanzen von 1,5m breiten Hecken</p> <p>Neupflanzung von Obstbäumen</p> <p>Umwandlung von teilversiegelten Lagerflächen in extensives Grünland (20 % der Fläche von Flurstück 78/1).</p> <p>Baufeld 2:</p> <p>Anpflanzung von freiwachsenden Feldgehölzhecken (5 m breit) entlang dem nördlichen Grundstücksrand.</p> <p>Anpflanzung von 1,5 m breiten Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Festsetzung 12).</p> <p>Neupflanzung von Obstbäumen</p> <p>Baufeld 3:</p> <p>Anpflanzung von freiwachsenden Feldgehölzhecken (5 m breit) entlang der westlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Anpflanzung von 1,5 m breiten Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Festsetzung 12).</p> <p>Neupflanzung von Obstbäumen.</p> <p>Umwandlung von teilversiegelten Lagerflächen in extensives Grünland (80 %).</p> <p>Anpflanzung von Straßenbäumen am Gersthofweg.</p>	<p>300 m²</p> <p>180 m²</p> <p>152 m²</p> <p>25 Stck.</p> <p>342 m²</p> <p>750 m²</p> <p>400 m²</p> <p>35 Stck.</p> <p>900 m²</p> <p>500 m²</p> <p>50 Stck.</p> <p>1.370 m²</p> <p>16 Stck.</p>

Potenzial	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	+	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	
Baum-schutz	Geschützte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung von Potsdam befinden sich entlang der Rückertstraße, der Potsdamer Straße, auf dem Kirchengelände und vereinzelt in den Gartengrundstücken.	I	Verlust vor einzelnen geschützten Bäumen auf den Flurstücken 69/2 (2 Birken) und 82 (drei Birken).	, 5 Stck.	Berücksichtigen des vorhandenen Baumbestands bei der Ausweisung der geplanten Baufelder, sowie bei den geplanten Verkehrs- und Erschließungsflächen. Vorgeben einer lockeren Einzelhausbebauung führt zu einem Erhalt des überwiegenden Teils des vorhandenen Baumbestands.	◆	Anpflanzen von hochstämmigen großkronigen Laubbäumen (16-18 cm Stammumfang) gemäß Pflanzlisten entlang der Potsdamer Straße und der Rückertstraße.	11 St.
Land-schaftsbild Erholungs-eignung	Der Geltungsbereich wird geprägt durch eine dichtere Bebauung entlang der Potsdamer Straße und der Rückertstraße. Im rückwärtigen Bereich folgen Nutz- und Ziergärten, Obstgärten und Grabeland sowie nachfolgend landwirtschaftliche Nutzflächen. Der innere Teil des Geltungsbereichs ist bisher überwiegend unbebaut und wird von brachliegenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt, die durch Hecken, Gehölzinseln oder Obstwiesen gegliedert werden. Der Geltungsbereich grenzt an die Bornimer Feldflur, einem von J.-P. Lenné geschaffenen Landschaftsraum mit höchster Bedeutung für Potsdam. Dieser Landschaftsraum wurde im Rahmen der BUGA wiederhergestellt und aufgewertet.	I	Reduzierung der zusammenhängenden Gartenflächen, Verlust des großräumigen Zusammenhangs der Fläche durch eine Parzellierung von Teilflächen für Einfamilienhäuser. Gefahr der Umwandlung einer dörflichen Struktur mit straßenseitiger lockerer Bebauung mit hohem Gartenanteil in ein dichter bebautes Wohn- bzw. Mischgebiet. Beeinträchtigung der Blickbezüge Katharinenholz - Freie Feldflur, Reduzierung des Bezugs zur Bornimer Feldflur.	n. g.	Deutliche Reduzierung der Bebauung durch Weglassen des inneren Erschließungsringes und der angegliederten beidseitigen Bebauung im Kern des Geltungsbereichs. Dadurch bleibt eine interne, großflächige Grünfläche erhalten.	O	Festsetzen eines hohen Grünanteils. Festsetzen von Obstbaumpflanzung entsprechend dem Versiegelungsgrad. Anpflanzen von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen innerhalb des Gebietes, an der Potsdamer Straße, dem Gersthofweg und an der Rückertstraße. Umwandlung einer das Landschaftsbild beeinträchtigenden, teilversiegelten Lagerfläche in extensives Grünland.	110 Stck. 27 Stck.

Potenzial	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung	Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	*	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe
	Der Geltungsbereich ist derzeit noch von geringer Bedeutung für die Naherholung, besitzt aber hohes Potenzial als Verbindungsraum zur Bornimer Feldflur. Die durchlaufende Radwegroute wird durch die Planung nicht berührt.					

*

Eingriff nicht erheblich bzw. durch Vermeidung	
Minimierung auf ein unerhebliches Maß reduzierbar	○
nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe	◆
Eingriffe nicht quantifizierbar	n.q