

Stadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 12 „Bornim-Gutsstraße“

Begründung zur 1. Änderung



Januar 2006

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlaß der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bisheriges Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planänderung</b>	<b>5</b>
4.1	Maß der Nutzung	5
4.2	Verkehrerschließung	6
4.3	Grünflächen	7
4.4	Textliche Festsetzungen	8
4.5	Naturschutz und Landschaftspflege	8
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
5.1	Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt	9
5.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	10
5.3	Bodenordnung	10
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	<b>11</b>

## 1 Anlaß der Planung

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Bornim-Gutsstraße“ hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15. September 1999 in Kronkretisierung dieses allgemeinen Beschlusses einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass für drei im einzelnen abgegrenzte Teilbereiche ein Planänderungsverfahren unter den folgenden Festlegungen durchzuführen ist:

1. „Für den planerisch unstrittigen Bereich Schräger Weg/Breiter Weg sowie den Bereich des abschlussreifen Erschließungsvertrages mit den Bauträgern/MM ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht erforderlich.
2. Den Bedenken der Bürger in der Randzone nördlich des Hügelwegs im Hinblick auf Folgelasten von Baurechten soll in der Weise Rechnung getragen werden, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am vorhandenen Bestand orientiert reduziert werden. Es ist dabei in geeigneter Weise sicherzustellen, dass Entschädigungsansprüche gegen die Stadt nach §§ 39 ff BauGB ausgeschlossen bleiben.
3. Zwischen den widerstreitenden Bedenken der Eigentümer im östlichen Teil des Plangebiets (beiderseits der Planstraße parallel zur Florastraße) ist nach einem möglichst gerechten Ausgleich im Rahmen des Änderungsverfahrens zu suchen. Dabei wird einer Lösung mit gleichmäßiger Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für die gemeinsame Erschließung der Vorzug gegeben.
4. Im Übergang zwischen den in Ziffer 1 und 2 bzw. 3 angesprochenen Bereichen sind Anpassungen des Erschließungsnetzes an die Änderungen gem. Ziffer 2 erforderlich. Die hiervon betroffenen Grundstücksflächen sind abweichend von Ziffer 1 in das Änderungsverfahren einzubeziehen.
5. Im Ergebnis vorstehenden Festlegungen wird aufgrund des Beschlusses vom 17.09.98 begonnene Verfahren fortgeführt als Änderung zum Bebauungsplan 12, begrenzt auf die in Anlage B zeichnerisch abgegrenzten Flächen 1(s. Anlage 1)“.

Vor diesem Hintergrund erfolgt das Änderungsverfahren auf der Grundlage der §§ 3 und 4 BauGB im „normalen“ bzw. als „förmliches“ Änderungsverfahren, weil die Grundzüge der Planung berührt werden. Aus diesem Grund kann auf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB nicht zurückgegriffen werden.

Im Oktober / November des Jahres 2000 fand die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wurde im Oktober 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Aufgrund der im Jahre 2003 novellierten Brandenburgischen Bauordnung ergibt sich das Erfordernis der Anpassung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans an diese Regelungen und der einer erneuten eingeschränkten öffentliche Auslegung.

---

<sup>1</sup> Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam (DS 99/0723).

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Planänderungsverfahrens umfasst den gesamten südlichen, direkt an den Hügelweg angrenzenden Bereich des Bebauungsplans. Damit wurde er geringfügig erweitert gegenüber dem im Beschlusses festgelegten Änderungsbereich. Dies ist erforderlich, um eine aus städtebaulichen Gründen weitestgehend einheitliche Festlegung des Maßes der Nutzung am Hügelweg zu erreichen.

Der Geltungsbereich gliedert sich in drei Teilbereiche (s. Übersichtskarte):

<b>Bereich I</b>	Hügelweg 29 – 39: Grundstücke, die direkt vom Hügelweg erschlossen sind bis zu einer Grundstückstiefe von etwa 40 – 45 m	Flur 5: Flurstücke 43/2 teilweise, 50, 51, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 60/1, 60/2 (teilweise), 61, und 62/1
<b>Bereich II</b>	Hügelweg 15-27: Grundstücke, die direkt vom Hügelweg erschlossen sind mit einer Grundstückstiefen von etwa 40 – 60 m und die nördlich angrenzenden Flurstücke	Flur 5: Flurstücke 107/5, 107/6, 107/7, 107/9, 107/20, 108/1, 109/1, 109/2, 109/3, 110/1, 110/2, 110/3, 111/5, 111/7, 111/8, 114/4, 619, 620, 639, 640, 694, 695, 696, 697, 698, 700, 1100, 1122, 1170, 1175, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1245, 1246, 1247
<b>Bereich III</b>	Hügelweg 1- 9: Grundstücke, die direkt vom Hügelweg erschlossen sind mit einer Grundstückstiefe von 50 – 60 m und die nördlich angrenzenden Flurstücke	Flur 5: Flurstücke 119, 120/1, 121/1, 121/3, 123/4, 127/1, 127/2 (teilweise), 129/1, 129/3, 129/5, 129/6, 129/7, 129/8, 129/9, 129/10, 129/11, 129/12 (teilweise), 130, 131, 132, 133

## 3 Bisheriges Verfahren

Im Januar und Februar 1999 hat die Stadt die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den zu ändernden Plan durchgeführt. Zur Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung wurde am 25.01.1999 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Darüber hinaus wurden Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern geführt, um mögliche Planänderungen und deren bodenordnerische Auswirkungen zu erörtern. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in den Eigentümergesprächen vorgebrachten Anregungen werden soweit wie möglich berücksichtigt. Diese beziehen sich auf die Forderung nach Herabstufung der Baudichte und damit einer Anpassung an die ortstypische Bebauung, nach Verringerung des Anteils der Erschließungsflächen und damit der Erschließungskosten sowie nach Reduzierung von öffentlichen Grünflächen einerseits und der Neuausweisung einer privaten Grünfläche andererseits.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. 10. bis 10.11.2000 stattgefunden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 25.10.2001 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Be-

lange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

## **4 Inhalte der Planänderung**

### **4.1 Maß der Nutzung**

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und im Einzelfall die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. als zwingend bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

In Anwendung der neuen Brandenburgischen Bauordnung ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet und der Drempel nicht höher als 1,0 m ist. Somit wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf eins, zwei oder drei beschränkt.

Mit der Reduzierung des Nutzungsmaßes soll den Interessen der Eigentümer Rechnung getragen werden, die eine Orientierung an der vorhandenen Bebauungsdichte fordern.

Die entsprechenden Änderungen - angepasst an die vorhandene Baudichte lassen sich wie folgt nach der novellierten Brandenburgischen Bauordnung darstellen:

#### **Teilbereich I:**

Zur Anpassung an die vorhandene Baudichte auf den Grundstücken Hügelweg 29– 39 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse beträgt II<sup>G</sup> und III<sup>G</sup>.

#### **Teilbereich II:**

Auf den Grundstücken Hügelweg 15-25 erfolgt eine Änderung der Vollgeschosse auf II<sup>G</sup> und die GRZ bleibt unverändert bei 0,2 bzw.0,3.

Auf dem relativ dicht bebauten Grundstück Hügelweg 27 (Flurstück 108/1 und 639, 640) wird die GRZ von 0,3 beibehalten und die Zahl der Vollgeschosse auf III<sup>G</sup> festgesetzt.

Auf den Grundstücken am Hügelweg wird auf den nördlich angrenzenden Bauflächen die bisherige Festsetzung GRZ 0,2 bzw. 0,3 beibehalten und die Zahl der Vollgeschosse auf II<sup>G</sup> bzw. III<sup>G</sup> geändert. Auf Teilen der Flurstücke 109/1, 109/2, 109/3 und 110/1, 110/2, 110/2 wird auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Eine amtliche bzw. freiwillige Bodenordnung für diesen Bereich wird somit vermeidbar.

Aus städtebaulichen Gründen wird auf den noch unbebauten Grundstücken beidseitig der Anliegerstraße (Planstraße 1) mit Ausnahme des Grundstückes Hügelweg 15 die GFZ von die GRZ von 0,2 bzw. 0,3 erhalten sowie die Anzahl der Vollgeschosse auf II<sup>G</sup> und III<sup>G</sup>angepasst.

#### **Teilbereich III:**

Zur Anpassung an die vorhandene Baudichte auf den Grundstücken Hügelweg 1-9 erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse beträgt II<sup>G</sup>.

Zur Anpassung an die Baudichte auf den Grundstücken am Hügelweg wird auf den nördlich angrenzenden Bauflächen die bisherige Festsetzung GRZ 0,2, zwei Vollgeschosse in die neue Festsetzung GRZ 0,2; III<sup>G</sup> Vollgeschosse geändert.

Zur Anpassung an die vorhandene Baudichte auf dem Grundstück Florastraße bleibt die GRZ 0,3 unverändert und die Zahl der Vollgeschosse mit II<sup>G</sup> festgesetzt.

Zur Übersicht sind nachfolgend die betroffenen Flächen in alter und neuer Festsetzung gegenübergestellt:

Teilbereich	alte Festsetzung	neue Festsetzung nach der novellierten Brandenburgischen Bauordnung
I: Hügelweg 29 – 39 (Flurstücke 52, 60/1; 60/2 teilweise; 61; 62/1)	GRZ 0,3 Zahl der Vollgeschosse I bzw. II	GRZ 0,3 Zahl der Vollgeschosse II <sup>G</sup> bzw. III <sup>G</sup>
II: Hügelweg 15 - 25 inkl. dahinterliegende Flurstücke (109/1, 2, 3; 110/1, 2, 3; 111/5 teilweise; 111/7-8; 619; 620; 694-698; 700; 1231; 1232; 1233; 1234; 1245; 1246; 1247)	GRZ 0,2 bzw. 0,3 GFZ 0,3; 0,4 Zahl der Vollgeschosse I bzw. II	GRZ 0,2 bzw. 0,3 Zahl der Vollgeschosse II <sup>G</sup> bzw. III <sup>G</sup>
II: Hügelweg 27 (51, 107/2 und 108/1), Hügelweg 25 a (Flurstück 109/1)	GRZ 0,3; GFZ 0,4 Zahl der Vollgeschosse II	GRZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse III <sup>G</sup>
II: die Flurstücke beidseitig der Planstraße 1 mit Ausnahme Eckgrundstück Hügelweg 15 Planstraße 1 (Flurst. 1235- 38; 1175; 1177-99; 1100)	GRZ: 0,3; GFZ 0,4 Zahl der Vollgeschosse I bzw. II	GRZ 0,3 Zahl der Vollgeschosse III <sup>G</sup>
III: Hügelweg 1-9 (Flurstücke 119; 120/1; 121/1; 121/3; 123/4; 127/1; 129/1; 129/3; 129/5 –11; 131-133) mit Ausnahme der Teilflurstücke 129/2 und 127/2	GRZ: 0,2 bzw. 0,3 GFZ 0,3 bzw. 0,4 Zahl der Vollgeschosse I bzw. II	GRZ 0,2 bzw. 0,3 Zahl der Vollgeschosse II <sup>G</sup> bzw. III <sup>G</sup>

## 4.2 Verkehrserschließung

Mit der Reduzierung des Umfangs der Verkehrserschließung sollen die damit verbundenen Kosten minimiert werden. Die Erschließung der Bauflächen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Folgende Änderungen werden vorgenommen:

### Teilbereich II:

Die geplante Verlängerung des südlichen Breiten Weges ist nicht zwingend erforderlich, da die anliegenden Grundstücke auch nach Aufhebung dieses Straßenteilstücks an das öffentliche Erschließungsnetz angebunden sind. Deshalb kann die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich entfallen.

Auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Anliegerstraße vom Hügelweg in den nördlich angrenzenden Bereich wird verzichtet, da eine solche Straße zur öffentlich-rechtlichen Erschließung des nördlich angrenzenden Bereichs nicht erforderlich ist und mit dem Verzicht auf die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Flurstücke 109/1, 109/2, 109/3 und

110/1, 110/2, 103/3 auch für diesen Teilabschnitt keine öffentlich-rechtliche Erschließung mehr notwendig ist. Eine amtliche bzw. freiwillige Bodenordnung für diesen Bereich wird somit vermeidbar.

Da eine öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung nicht zwingend erforderlich ist, kann die geplante nord-süd-verlaufene Wohnstraße vom Hügelweg zur Verbindungsstraße entfallen.

Die geplante in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnstraße muß nicht zwingend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Erschließung der Bauflächen wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Um die Trassenführung an die bestehenden Grundstücksgrenzen anzupassen wird die in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnstraße (Planstraße 2) im westlichen Teilstück um ca. 2,50 m nach Norden auf die bestehende Flurstücksgrenze verlagert und durch eine Verschwenkung an den östlichen Verlauf angeschlossen. Die Anbindung an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Anliegerstraße (Planstraße 1) wird geringfügig modifiziert

Zur Verbesserung der Verkehrsbedingungen wird die Planstr. 2 im Bogenbereich der Planstraße 2 von 5 m auf 5,65 m erweitert. Die Anbindung der Planstr. 2 an den Breiten Weg (s.o.) wird aufgehoben.

### **Teilbereich III**

Die geplante Straßenverbindung zwischen Hügelweg und der Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Plangebietes ist als durchgehende Wohnstraße nicht zwingend erforderlich. Der nördliche Teil wird als Stichstraße erhalten, um die Erschließung der Flurstücke 127/1 (Teilflurstück) und 127/2 (Teilflurstück) und 129/12 (Teilflurstück) zu sichern. Die Erschließung der z.T. bereits bebauten Flurstücke 129/3, 129/6, 129/8, 129/9 erfolgt vom Hügelweg und wird durch ein im Bebauungsplan festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

## **4.3 Grünflächen**

Unter Berücksichtigung der geringen Baudichte im Plangebiet erscheint die vor allem von den Grundstückseigentümern vorgebrachte Anregung nach einer Verringerung der Grünflächen vertretbar. Aufgrund der Reduzierung der Baudichte sind die Grünflächen am Hügelweg für die Freiraumversorgung nicht unbedingt erforderlich. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Wegeverbindungen im Teilbereich II zur angrenzenden Grünfläche werden jedoch erhalten.

### **Teilbereich II**

Der südliche Teil der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünflächen wird aufgrund der Einsprüche der betroffenen Grundstückseigentümer als Baufläche festgesetzt.

Auf die geplante Grünfläche am Hügelweg wird ebenfalls verzichtet. Die Grünfläche war als platzartige Erweiterung der gegenüberliegenden zentralen Grünfläche des Bebauungsplanes Nr.11 konzipiert. Diese Erweiterung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich und wäre Auslöser für maßgeblichen Bedarf an Bodenordnung.

Auf Anregung des Grundstückseigentümers erfolgt auf dem hinteren Grundstück Hügelweg 21 die Neuweisung einer Privaten Grünfläche anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes und öffentlicher Verkehrsflächen. Die Festsetzung dient dem Erhalt der geschützten Streuobstwiese.

#### 4.4 Textliche Festsetzungen

Zur Anpassung an die vorhandene ortsbildtypische Bebauung soll folgende Festsetzung zur baulichen und städtebaulichen Gestaltung verändert werden:

Zur Orientierung an den vorhandenen Dachformen im Bestand wird die in der textlichen Festsetzung Nr. 15 enthaltene Zulässigkeit von Flachdächern aufgehoben.

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen sind, werden zusätzlich zur Festsetzung im Plan folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

- Im Teilbereich II ist die Fläche A mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 5).
- In dem Teilbereich III ist die Fläche B, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 6).

#### 4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei jeder Änderung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Festsetzungen Eingriffe im Sinne des Naturschutzes zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Neuüberplanung einer bereits qualifiziert beplanten Fläche. Es ist daher zu prüfen, auf welchen Flächen über die bisher gemäß Bebauungsplans zulässige Nutzung hinaus, durch die Neuüberplanung Eingriffe zu erwarten sind. Nur im letzten Fall sind Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als Eingriffe i.S. des Naturschutzes sind die folgenden Festsetzungen zu werten:

- Änderung der Festsetzung öffentliche Grünfläche (2.325 m<sup>2</sup>) in Allgemeines Wohngebiet
- Änderung der Festsetzung GRZ 0,2 in 0,3 auf einigen Bauflächen

Für diese Flächen ist die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Auf allen anderen Flächen finden keine zusätzlichen Eingriffe statt; im Gegenteil: durch die Planänderungen werden bislang zulässige Eingriffe vermieden bzw. vermindert u.a. durch die Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten der Festsetzung von Bauflächen mit geringeren Versiegelungsgraden und von Bauflächen zugunsten einer privaten Grünfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> (Flächenbilanz zur Eingriffsbewertung s. Anlage 3).

Im folgenden werden die potentiellen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter grob bewertet.

**Potentieller Eingriff** durch Änderung der Festsetzung öffentliche Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet.

Arten- und Biotope:	mittlerer Eingriff durch Verlust von vier potentiell vielfältigen öffentlichen Grünflächen.
Boden/ Wasser:	geringfügiger Eingriff durch Festsetzung einer relativ geringen Bebauungsdichte (GRZ = 0,3).
Klima/Luft:	geringfügiger Eingriff durch eine relativ geringe Versiegelung der Flächen
Landschaftsbild:	mittlerer Eingriff durch Verlust mehrerer das Siedlungsgefüge auflockernder Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen. Reduktion der nutzbaren wohnungsnahen und siedlungsnahen Erholungsflächen.

**Vermeidung eines Eingriffs** durch Änderung der bisherigen Festsetzung als Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) in private Grünfläche (Erhalt einer Obstwiese von ca. 2.100 m<sup>2</sup>)

### **Ausgleichsmaßnahmen**

- Arten- und Biotope:** Dem Verlust an potentiell wertvoller Grünfläche (Neuversiegelung ca. 1.000 m<sup>2</sup>) steht eine Neupflanzung von 42 Bäumen am Hügelweg und von 13 Bäumen an der Planstraße 1 gegenüber.
- Boden/Wasser:** Der Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den vorab genannten Teilflächen steht durch die festgesetzten Nutzungsänderungen im gesamten B-Plan-Gebiet eine Reduktion insgesamt von 125 m<sup>2</sup> gegenüber (bereits unter Einbeziehung der Neuversiegelung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> in die Gesamtbilanz).
- Klima/Luft:** Durch das Wegfallen mehrerer kleinteiliger Grünflächen und die Ausweisung einer großen zusammenhängenden Grünfläche, kann sich eine klimatische Ausgleichsfläche bilden, die sich positiv auf das Mikroklima des Gebietes auswirkt.
- Landschaftsbild:** Dem Verlust mehrerer, das Gebiet gliedernder Grünflächen steht der Erhalt eines landschafts- und ortstypischen Elementes einer Streuobstwiese gegenüber. Darüber hinaus führen die geplanten Baumpflanzungen, abgesichert durch entsprechende Grünfestsetzungen im Plan und als textliche Festsetzungen, zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

### **Gesamtbewertung**

Zur Bewertung des Eingriffes im Sinne des Naturschutzes wurden die in der Satzung 1993 zulässige Neuversiegelung mit den nun vorgesehenen Planänderungen zu vergleichen. Daraus ergibt sich, dass die neue Versiegelung um ca. 125 m<sup>2</sup> unter der alten Versiegelung liegt (Flächenbilanz zur Eingriffsbewertung s. Anlage 3). Damit wäre der Eingriff ausgeglichen. Dennoch entstehen durch die Nutzungsänderungen des Bebauungsplans Eingriffe, die überwiegend bei den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Landschaftsbild stattfinden. Dieser Eingriff kann ausgeglichen werden durch die Pflanzung von 42 großkronigen, standortgerechten Straßenbäumen im Hügelweg und 13 Obstbäumen in der Planstraße 1. Diese Grünfestsetzung dient auch der Gliederung des Straßenraumes und der Aufwertung des Ortsbildes.

Ein weiterer Ausgleich erfolgt durch die Pflanzungsbindung, die festsetzt, dass in den Wohngebieten je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten ist (s. textliche Festsetzung Nr. 7).

Darüber hinaus kann durch die Reduzierung der Baudichte und der Verkehrsflächen ein erhöhter Anteil an privater Grünfläche mit unterschiedlichem Vegetationsbestand entstehen. Hierdurch wird langfristig das Landschaftsbild aufgewertet und die Artenvielfalt erhöht werden.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt**

Der Bebauungsplan dient der Anpassung bestehender Baurechte an den veränderten Bedarf.

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 soll die Planstraße 2 ausgebaut werden. Für die Vorfinanzierung sind für das Jahr 2007 41.430 EURO in den Haushalt einzustellen. Die Finanzierung erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Daraus ergibt sich:

ein Anteil Stadt von 10 %	4143 EURO
ein umlagefähiger Anteil 90 %	37.287 EURO .

## **5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Aufgrund der Planänderungen erfolgt flächenmäßig keine erhöhte Neuversiegelung gegenüber der Neuversiegelung der Satzung von 1993. Es findet jedoch ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft durch den Verlust der öffentlichen Grünflächen statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Grünflächen umgesetzt werden.

## **5.3 Bodenordnung**

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **6 Rechtsgrundlagen**

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert Gesetz 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.58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl.I S. 350)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl.I S. 210), geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl.I S. 267)

## **7 Anlagen**

# Anlage 1

## Geltungsbereich der Planänderung



Stadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 12  
"Bornim-Gutsstraße"

Übersichtskarte  
Geltungsbereich  
1. Planänderung



M 1:2.000  
0 20 50 m

■ TOPOS

## **Anlage 2**

### **Textliche Festsetzungen für den Bereich der 1. Planänderung**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nur die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 BauGB genannten Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ab dem 1. Obergeschoß andere als Wohnnutzungen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).
3. Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen 200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO). Mit einer Pergola versehene Stellplätze (Carports) sind zulässig.

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

5. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
6. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger der Grundstücke Gemarkung Bornim, Flur 5, Flurstücke 129/1, 129/3, 129/5, 129/6, 129/8, 129/9, 129/10 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

#### **Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

7. In den Wohngebieten ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
8. In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelhölzer nicht zulässig.
9. Maschenzäune zu öffentlichen Wegen sind 0,5 m bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und beidseitig zu bepflanzen.
10. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

#### **Ökologische Belange**

11. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 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 Schotterrassen zulässig.
12. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas bzw. Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO<sub>x</sub> bezogen auf Heizöl und NO<sub>x</sub> bezogen auf Erdgas (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur energiesparende Heizungstechniken gekoppelt mit energiesparender Bauausführung und Nutzung regenerativer Wärmequellen verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. mit § 8 LImSchG).

**Örtliche Bauvorschrift** gem. § 83 Abs. 5 BauO über gestalterische Festsetzungen

15. Im Geltungsbereich der Planänderung sind Dachneigungen nur von 40° bis 50° zulässig. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Verblendmauerwerk und in Putzausführung zulässig. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
16. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind selbständige Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Traufhöhe und eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.
17. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem `G` festgesetzt ist, muss das zulässige oberste Geschoss eine bauliche Anlage in einem Dachraum eingebaut und der DREMPSEL nicht höher als 1,0 m sein.

**Nachrichtliche Übernahmen**

18. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Nedlitz Zone III. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist die Einhaltung der wasserschutzrechtlichen Bestimmungen zu prüfen.

**Verkehrsflächen**

19. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.