



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 174
„Griebnitzsee-Ufer“
Begründung**

Datum: 14.09.2026

Planungsstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB,
Regelverfahren gem. § 2 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Süd-Ost
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis	8
Abkürzungsverzeichnis	9
A Planungsgegenstand	11
A.1 Anlass und Erforderlichkeit	11
A.2 Beschreibung des Plangebiets	11
A.2.1 Räumliche Lage	11
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	12
A.2.3 Historische Bedeutung des Uferwegs	16
A.2.4 Gebiets- / Bestandssituation	17
A.2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	22
A.2.6 Erschließung	24
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	25
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/Regionalplanung	25
A.3.2 Landschaftsplanung	30
A.3.3 Überörtliche Fachplanungen	31
A.3.4 Flächennutzungsplan	31
A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte	32
A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne	39
A.3.7 Sonstige Satzungen	40
A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	41
B Planinhalte und Planfestsetzungen	47
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	47
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	48
B.2.1 Eigentumsrechte	49
B.2.2 Nachbarschaftliche Belange / Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen	50
B.2.3 Allgemeinwohlerfordernis	50

B.2.4	Bestandsaufnahme der Grundstücke	51
B.2.5	Auswertung der Fragebögen zur Umsetzung des Uferwegs zum Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“	53
B.2.6	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	55
B.2.7	Landschaftsplanerisches Konzept.....	68
B.2.8	Planungsalternativen	70
B.3	Begründung der Festsetzungen	76
B.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	76
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung	76
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	77
B.3.4	Flächen mit besonderem Nutzungszweck.....	79
B.3.5	Verkehrsflächen	81
B.3.6	Grünflächen	81
B.3.7	Flächen für Nebenanlagen.....	86
B.3.8	Wasserflächen	92
B.3.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt.....	94
B.3.10	Flächen mit Gehrechten.....	94
B.3.11	Sonstige Festsetzungen.....	95
B.3.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	98
B.3.13	Hinweise (ohne Normcharakter).....	101
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	103
B.4.1	Städtische Konzepte	103
B.4.2	Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050.....	108
B.4.3	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	108
B.5	Flächenbilanz.....	110
C	Umweltbericht.....	112
C.1	Einleitung	112
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans..	112
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	117
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	120
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung	121
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	122
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)	122

C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	167
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	169
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	170
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	170
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	170
C.3	Zusätzliche Angaben	171
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	171
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	171
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	171
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	171
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	176
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	176
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt	176
D.3	Soziale Auswirkungen	176
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	176
D.3.2	Sonstige soziale Auswirkungen	176
D.4	Auswirkungen auf den Verkehr	177
D.5	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	177
D.6	Finanzielle Auswirkungen	177
E	Verfahren	179
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	179
E.1.1	Aufstellungsbeschluss	179
F	Abwägung – Konfliktbewältigung	180
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	180
F.2	Abwägung der betroffenen Belange	180
F.2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	180
F.2.2	Abwägung der Umweltbelange	182
F.2.3	Abwägung der Klimabelange	182
F.2.4	Abwägung der sozialen Belange	183
F.2.5	Abwägung ökonomischer Belange	183
F.2.6	Abwägung der Belange der Infrastruktur	184

G	Rechtsgrundlagen	185
H	Anlagen	186

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: DTK25 Grau, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ (in rot), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2024, genordet, ohne Maßstab	13
Abbildung 2: Übersichtskarte offene Zugänge des Griebnitzsees, Stand: 12/2025	18
Abbildung 3: Auszug Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 – Festlegungskarte, Stand: 26.06.2025, ohne Maßstab	30
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Potsdam – Plangebiet, Stand: September 2012, ohne Maßstab	32
Abbildung 5: Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Bereich Stadtentwicklung – Verkehrsentwicklung, Stand: 05.01.2011, (bearbeitet: räumlicher Geltungsbereich in schwarz), genordet und ohne Maßstab	41
Abbildung 7: Verortung Geltungsbereich (rot) mit Umfeld und Gemeindegrenzen (violett) (Quelle Luftbild: LGB 2024)	114
Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot) mit Gemeindegrenzen (violett) (Quelle Luftbild: LGB 2024)	114
Abbildung 3 Landschaftsplan Potsdam, Kartenteil K6 Zielkonzept (POTSDAM 2012).....	119
Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (POTSDAM 2014) ...	120
Abbildung 9: Naturräumliche Gliederung nach Scholz (1962) (LGB 2024a)	124
Abbildung 10: Darstellung der CIR-Biotoptypen, UG (rot) (LFU BRANDENBURG 2024e, Quelle Luftbild: LGB 2024f).....	132
Abbildung 11: Biotoptypenkartierung - Karte 1 (Quelle Luftbild: LGB 2024).....	142
Abbildung 12: Biotoptypenkartierung - Karte 2 (Quelle Luftbild: LGB 2024).....	143
Abbildung 13: Biotoptypenkartierung - Karte 3 (Quelle Luftbild: LGB 2024).....	144
Abbildung 14: Biotoptypenkartierung - Karte 4 (Quelle Luftbild: LGB 2024).....	145
Abbildung 15: Biotoptypenkartierung - Karte 5 (Quelle Luftbild: LGB 2024).....	146
Abbildung 16: Biotoptypenkartierung - Karte 6 (Quelle Luftbild: LGB 2024).....	147
Abbildung 17: Biotoptypenkartierung - Karte 7 (Quelle Luftbild: LGB 2024).....	148
Abbildung 20: Kartenausschnitt, erste Hälfte 20. Jahrhundert, UG (rot) (LGB 2020, online)	162

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Eigentumsverhältnisse.....	15
Tabelle 2	Zugänglichkeit Potsdamer Uferbereiche - Zielwerte.....	38
Tabelle 3	Baudenkmäler im Umgebungsbereich	42
Tabelle 4	Bodendenkmäler im Geltungsbereich	44
Tabelle 5	Flächenbilanz Nutzungsarten	110
Tabelle 6:	Untersuchungsräume einzelner Schutzgüter	115
Tabelle 7	Geplante Nutzungen und Flächengrößen	116
Tabelle 8:	Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	117
Tabelle 9:	Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	118
Tabelle 10:	Bodeneigenschaften im UG	125
Tabelle 11:	Daten zum Wasserhaushalt im UG im Zeitraum 1991 – 2015 (LFU 2024d, online).....	127
Tabelle 12:	Wertstufen der Naturhaushaltswerte (LHP 2013).....	149
Tabelle 13	T1a Bewertung der Naturhaushaltswerte für Biotoptypen - Bestand	150
Tabelle 14	Vogel-Nachweise (Brutvogelkartierung 2022) (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024)	154
Tabelle 15	Schutzgut Mensch: Gesundheit und Wohlbefinden.....	164
Tabelle 16	Schutzgut Mensch: Wohnen und Wohnumfeld	165

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgStrG	Brandenburgisches Straßengesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DS	Drucksache
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
G	Grundsätze nach LEP HR
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
HQ10	Hochwasserereignis, das statistisch alle 10 Jahre auftritt
HQ100	Hochwasserereignis, das statistisch alle 100 Jahre auftritt
HQextrem	Extremes Hochwasserereignis
IED-Anlagen	Anlagen gemäß der Industrieemissionsrichtlinie
INSEK 2035	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035
JCC	Jewish Claims Conference
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007
LWaldG	Landeswaldgesetz
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NS-Regime	Nationalsozialistisches Regime
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBaumSchVO	Potsdamer Baumschutzverordnung
PG	Private Grünfläche
PlanzVO	Planzeichenverordnung

RB	Regionalbahn
Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
RPG Havelland-Fläming	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
S.	Satz
STEK	Einzelhandel Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel
STEK	Gewerbe Stadtentwicklungskonzept Gewerbe
STEK	Verkehr Stadtentwicklungskonzept Verkehr
STEK	Wohnen Stadtentwicklungskonzept Wohnen
SVV	Stadtverordnetenversammlung
Urt. v.	Urteil vom
WaStrG	Wasserstraßengesetz
WSV	Bundeswasserstraßenverwaltung
Z	Ziel nach LEP HR

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit 1990 das Ziel, im Uferbereich des Griebnitzsees Freiflächen für die Nutzung durch die Allgemeinheit vorzuhalten, um den Uferbereich als landschaftlich besonders attraktives Erholungsgebiet von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung zu gestalten.

Anlass für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Berlin-Brandenburg vom 11.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ für unwirksam zu erklären und der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 26.11.2020 die Nichtzulassungsbeschwerde zur Revision des Landeshauptstadt Potsdam zurückzuweisen.

Bereits der Vorgängerbebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ hat die ursprüngliche Zielstellung zur Sicherung des Uferbereichs verfolgt, ist jedoch durch mehrere Urteile des OVG Berlin-Brandenburg vom 28.05.2009 für unwirksam erklärt worden.

Durch die OVG-Entscheidung wurden die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam wiederholt nicht grundsätzlich in Frage gestellt, wonach im Uferbereich des Griebnitzsees eine Nutzung für die Allgemeinheit dauerhaft ermöglicht werden soll.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2020 (DS 20/SVV/0569) hat die Landeshauptstadt Potsdam bereits die grundsätzliche städtische Zielrichtung zur Planung und Herstellung eines durchgehenden Uferweges am Griebnitzsee bekräftigt und beschlossen, weiterhin die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Uferflächen zu ergreifen.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der öffentlichen sowie privaten Grünflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in Potsdam-Babelsberg und umschließt in seiner Ausdehnung nahezu den gesamten, südlichen bzw. südwestlichen Uferbereich des Griebnitzsees. Dieser wiederum bildet die natürliche Grenze zum Land Berlin. Das Plangebiet umfasst Grundstücke und Teile von Grundstücken an der Allee nach Glienicke, Wasserstraße, Karl-Marx-Straße, Virchowstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und der Stubenrauchstraße.

Im Geltungsbereich befinden sich sowohl öffentliche als auch private Grundstücke. Die privaten Grundstücke werden teilweise als Hausgärten genutzt, teilweise sind sie im näheren Uferbereich durch eine natürliche Ufervegetation geprägt. Auf einigen Flächen (überwiegend im öffentlichen Eigentum) befinden sich Teile eines öffentlich zugänglichen Uferweges. Mehrere öffentliche Stichwege führen von den oben liegenden Straßen zum Uferbereich und dort zu vorhandenen Wegen, die jedoch größtenteils in Sackgassen enden. Zudem sind

einige städtische Grundstücke gefangene Grundstücke und nur über den Wasserweg erreichbar. In unmittelbarem Uferbereich befinden sich eine Vielzahl von Bootsstegen und Bootshäusern sowie zwei Sammelsteganlagen und eine Anlegestelle der Fahrgastschifffahrt.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 umfasst auf einer Fläche von ca. 12,9 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 62 der Flur 22 bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 64/2 zur Uferlinie, von dort entlang der Uferlinie. Flurstücksgrenze des Flurstücks 84 der Flur 22 entlang der Uferlinie. Ab der gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 84 und 85/1 der Flur 22 wird der Geltungsbereich begrenzt durch die gedachte Wasserlinie in einem Abstand von 10 Metern parallel zur Uferlinie, vor den Grundstücken Virchowstraße 9, 11 und 49 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 192 teilweise in einem Abstand von 20 Metern, parallel zur Uferlinie des Griebnitzsees, vor den Grundstücken Virchowstraße 19/21 und 23 in einem Abstand von 12 Metern parallel zur Uferlinie des Griebnitzsees.
- im Osten: verlängerte Stubenrauchstraße (Gemarkungsgrenze zu Berlin)
- im Süden: die im Lageplan Maßstab 1:2000 näher abgegrenzte Teilflächen der Grundstücke bzw. den Grundstücken vorgelagerten Teilflächen zwischen der Allee nach Glienicke und dem an das Grundstück Karl-Marx-Straße 34 anschließenden Grundstück sowie vor dem bebauten Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße 190 bis 208 (nur gerade Hausnummern) und der Stubenrauchstraße 2 bis 28 (nur gerade Hausnummern). Des Weiteren die Grenze des Bebauungsplans Nr. 45 in der Karl-Marx-Straße 1 bis 5 und 17 bis 34, der Virchowstraße 1 bis 51 (nur ungerade Hausnummern) und der Rudolf-Breitscheid-Straße 180 bis 188 (nur gerade Hausnummern). Abweichend vom vorstehenden Satz verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der nordöstlichen Gebäudekanten der Karl-Marx-Straße 18 sowie der Virchowstraße 39.
- im Westen: Allee nach Glienicke, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30 der Flur 21 sowie der Flurstücke 68, 69, 70, 71, 74 und 65/1 der Flur 22 sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 69 und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 68 der Flur 22.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Babelsberg:

Flur 21: 26 tw., 31, 32.

Flur 22: 62 tw., 63, 64/1, 64/2, 65/2 tw., 66, 67, 82 tw., 83, 84, 85/1, 85/2, 86, 87, 88, 89, 90 tw.

- Flur 23: 184/1, 184/3, 187/1, 187/3, 188 tw., 189/1, 190/1, 190/3, 191 tw., 193/1, 193/3, 194 tw., 196/1, 196/3, 197 tw., 198/1, 198/3, 203/1, 203/3, 204/1, 204/3, 209/1, 214 tw., 215, 218/1, 218/3, 223/1, 223/3, 226/1, 226/3, 227/1, 227/3, 233/1, 233/3, 259/1, 259/3, 266 tw., 267/2, 288 tw., 289, 304, 305, 306, 310, 312, 314, 315 tw., 320 tw., 330 tw., 331 tw., 337 tw., 338 tw., 342 tw., 356, 357, 358, 359, 364, 373 tw., 374 tw., 375 tw., 376 tw., 377, 378, 379, 380, 383 tw., 384 tw., 397 tw., 398, 403 tw., 404, 405, 406 tw., 407, 408, 409, 410 tw.
- Flur 4: 88/1, 88/3, 89/1, 89/3, 90/1, 90/3, 91/1, 91/3, 93 tw., 96/6, 97/4, 97/6, 97/7, 98, 99, 100/1, 100/3, 101/1, 101/3, 102/1, 102/3, 103/1, 103/3, 104/1, 104/3, 105/1, 105/3, 106/1, 106/3, 107 tw., 108/1, 108/3, 109/1, 109/3, 110/1, 110/3, 111/1, 112/1, 112/3, 113/1, 114/1, 114/4 tw., 115/1, 115/3, 115/4 tw., 116/1, 116/3, 117/1, 117/3, 118/1, 119/1, 119/3, 496, 497 tw., 501, 507, 513, 542 tw., 559, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 606, 611, 612, 669, 672 tw., 727.

Die Lage des Plangebietes ist im nachstehenden Kartenausschnitt dargestellt.

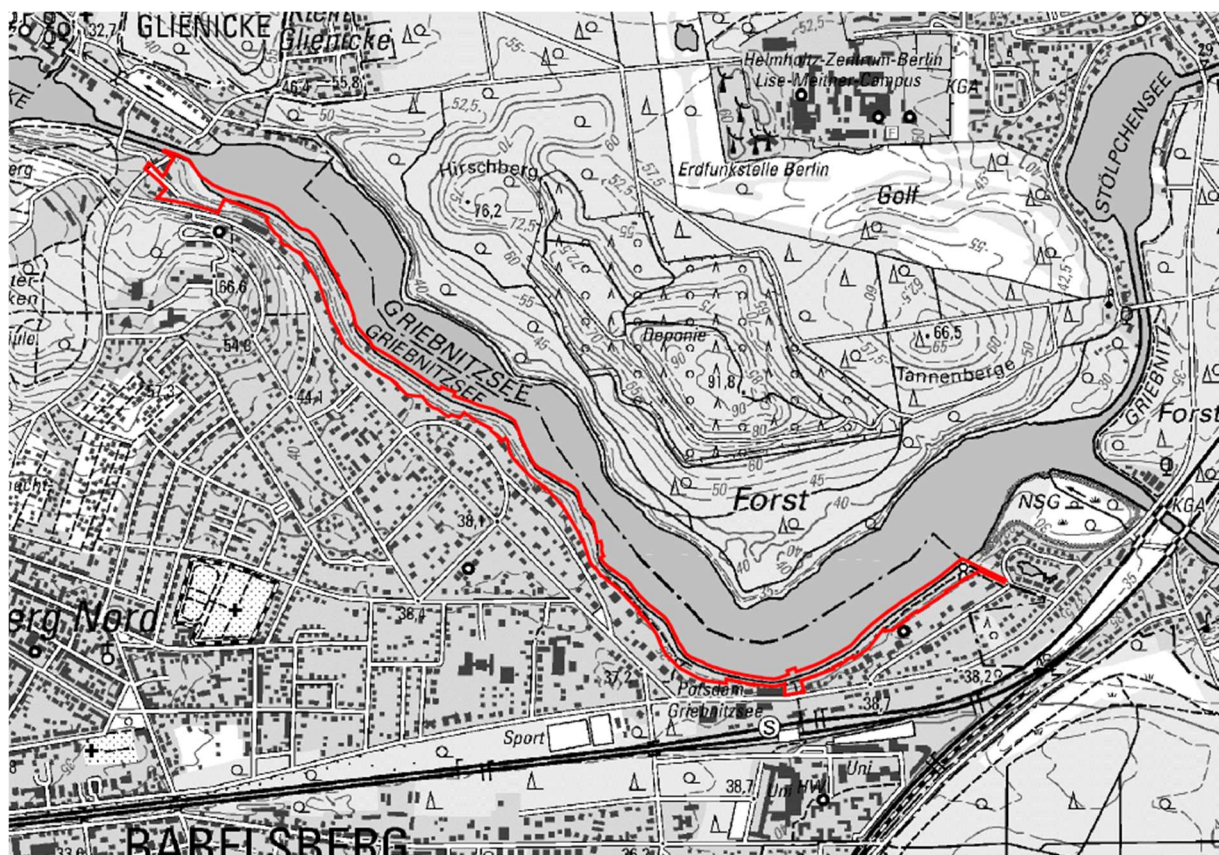


Abbildung 1: DTK25 Grau, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ (in rot),
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2024, genordet, ohne Maßstab

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Historische Entwicklung

Das Gebiet, das zur Errichtung innerdeutscher Grenzanlagen genutzt wurde, erstreckt sich entlang des Griebnitzsees und variiert in der Breite von 10,0 m bis etwa 40,0 m, zwischen dem Ufer und den bebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen.

Für den Bau der Mauer im Jahr 1961 wurden Grundstücke, die dem Staat nicht zur Verfügung standen, enteignet. Größtenteils wurden die Grundstücke von den

Gesamtgrundstücken abgetrennt und schließlich den damaligen Grenzsicherungsorganen zur Verfügung gestellt. Die Rechtsträger dieser entstandenen Volkseigentumsgrundstücke wurden im Grundbuch eingetragen. Üblicherweise wurden die Grundstücke dem Rat der Stadt Potsdam bzw. der VEB Gebäudewirtschaft Potsdam als nachgeordneter Betrieb des Rates der Stadt Potsdam zugeordnet. In einigen Fällen waren auch die Akademie für Staat und Recht, die Hochschule für Film und Fernsehen sowie das Ministerium für Staatssicherheit als Rechtsträger verzeichnet. Die durch Enteignung und Mauerbau entstandenen „Mauergrundstücke“ wurden eigenständige Grundstücke. Nach 1990 wurden sie dann dem Eigentum der Bundesrepublik Deutschland zugeordnet.

Die Grundstücke, die vor 1961 in Volkseigentum überführt wurden, blieben rechtlich ungeteilt. Es bildeten sich jedoch klar abgrenzbare Nutzungen heraus, wie Wohn- und Verwaltungsbereiche einerseits und Mauer- und Grenzstreifen andererseits, sowie ab 1990 eine sich selbst überlassene Uferzone.

Auch Grundstücke, deren zumeist jüdische Alteigentümer bereits im NS-Regime enteignet wurden, sind nicht geteilt worden und wurden nach der Wiedervereinigung vollständig an die Alteigentümer oder deren Rechtsnachfolger (einschließlich der Jewish Claims Conference – JCC) restituiert. Folgende Grundstücke waren von Restititionen betroffen:

- Karl-Marx-Straße 3
- Karl-Marx-Straße 17/17a
- Karl-Marx-Straße 19
- Karl-Marx-Straße 22
- Karl-Marx-Straße 25
- Karl-Marx-Straße 25a
- Karl-Marx-Straße 28/29
- Karl-Marx-Straße 32
- Virchowstraße 25
- Virchowstraße 33
- Virchowstraße 39/41
- Virchowstraße 43
- Virchowstraße 51
- Rudolf-Breitscheid-Straße 180
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Rudolf-Breitscheid-Straße 196
- Stubenrauchstraße 18

Die jetzigen Eigentumsverhältnisse entstanden nach 1990 auf der Grundlage des Einigungsvertrags, des Vermögenszuordnungsgesetzes, des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen sowie des Mauergesetzes.

Aktuelle Eigentumssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt eine Gesamtfläche von ca. 128.700 m² ein. Darin einbezogen sind ca. 29.150 m² Wasserfläche. Dementsprechend verbleiben ca. 99.550 m² Landfläche im Geltungsbereich.

Die Grundstückssituation – mit Ausnahme der Wasserflächen, die sich komplett im Eigentum des Bundes (Bundeswasserstraßenverwaltung – WSV) befinden – stellt sich derzeit insgesamt wie folgt dar:

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Fläche in m²	%* (der Landfläche)
Landeshauptstadt Potsdam	ca. 44.500	44,5
Bund, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Landflächen und WSV-Ufergrundstücke)*	ca. 12.000	12,0
Privat (davon 40 Wassergrundstücke und 5 Grundstücke ohne Wasserzugang)	ca. 43.500	43,5

*(ohne Beachtung der Wasserfläche)

In der beigefügten Anlage 7 sind die aktuellen Eigentumsverhältnisse grafisch dargestellt.

WSV-Ufergrundstücke

Im Plangebiet befinden sich einige uferseitige Böschungsbereiche im Eigentum des Bundes. Bei den sog. „WSV-Ufergrundstücken“ handelt es um Uferflächen, die aktuell gem. § 1 Abs. 3 WaStrG als Teil der Bundeswasserstraße gewidmet sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 125 wurde die Auskunft durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung erteilt, dass die im Plangebiet befindlichen Flächen nicht mehr für hoheitliche Zwecke benötigt werden. Im weiteren Verfahren wird die Aktualität der Aussage geprüft und die WSV beteiligt.

Auf den Land- und Wasserflächen des Griebnitzsees werden von der WSV Nutzungsverträge abgeschlossen, u.a. auch zwischen der WSV und der Landeshauptstadt Potsdam sowie zwischen der WSV und den Privateigentümern sowie Anliegergemeinschaften.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 62 tlws., 63, 64/1, 64/2, 65/2 tlws., 66 und 90 tlws.) stehen größere zusammenhängende Landflächen im Eigentum der WSV. Sie sind nicht Bestandteil der Bundeswasserstraße i.S.d. § 1 Abs. 4 Nr. 2 WaStrG, sondern gehören zum fiskalischen Eigentum der WSV. Bei den Flächen handelt es sich um eine unbebaute und ungenutzte Grünfläche, die mit einzelnen Bäumen bestanden ist. Ebenfalls in WSV-Eigentum befinden sich die Flurstücke 306, 310, 312, 314 und 315 der Flur 23, Gemarkung Babelsberg, die (zumindest teilweise) Landfläche darstellen sowie das Flurstück 107 der Flur 4, Gemarkung Babelsberg.

Verträge zwischen Landeshauptstadt Potsdam und Grundstückseigentümern

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der vorausgegangenen Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 125 wurden eine Reihe von Verträgen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und Eigentümern von im Plangebiet gelegenen Grundstücken geschlossen, die der Sicherung des öffentlichen Uferwegs und eines öffentlichen Parks dienen sollten. Auf der Grundlage dieser vertraglichen Einigungen sind nach aktuellem Stand auf sieben Grundstücken Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam grundbuchlich eingetragen worden und bestehen immer noch:

- Karl-Marx-Straße 22 (Flurstück 194)
- Karl-Marx-Straße 20 (Flurstücke 196/1, 196/3)
- Virchowstraße 51 (Flurstücke 375, 377, 378)

- Virchowstraße 43 (Flurstücke 209/1, 215)
- Virchowstraße 33 (Flurstücke 226/1, 226/3, 226/4)
- Virchowstraße 31 (Flurstücke 227/1, 227/3)
- Karl-Marx-Straße 2 (Flurstück 91/4)

In drei Fällen wurde inzwischen eine Löschung entsprechender Dienstbarkeiten bewilligt.

In weiteren vier Fällen gaben die Eigentümer notarielle Anerkenntnisse im Hinblick auf die künftige öffentliche Durchwegung des Uferstreifens ab.

Diese Anerkenntnisse standen jeweils im Zusammenhang mit der Einigung der Landeshauptstadt Potsdam mit einer Anliegergemeinschaft an der Virchowstraße über die Erteilung eines Bauvorbescheids zur Verlegung des Uferwegs von der Trasse des Kolonnenwegs weg hin zum Ufer.

A.2.3 Historische Bedeutung des Uferwegs

Das Plangebiet war bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts weitgehend unbebaut. Dies beruhte u.a. darauf, das Flussufer frei von Bebauung und frei zugänglich zu halten.

1871 gründeten die Bauräte und Architekten Hermann Ende und Friedrich Wilhelm Böckmann die Planungsgesellschaft „Societät Neubabelsberg“, um das Land zwischen dem Bahnhof Griebnitzsee und dem Park des Schlosses Babelsberg zu kaufen. Ab 1873 konnten die Grundstücksentwickler Böckmann und Ende nach Erteilung einer lokalen Ausnahmegenehmigung für das Ufer des Griebnitzsees mit der Entwicklung einer großzügigen Gartenstadt, der Villenkolonie Neubabelsberg, beginnen. Nach Eröffnung der Potsdamer Eisenbahn mit Halt in Neubabelsberg wurden seit Beginn des 20. Jahrhunderts Villen und Landsitze auf großzügig geschnittenen Seegrundstücken erbaut. Viele dieser Gebäude – teilweise von namhaften Architekten, wie Mies van der Rohe und Hermann Muthesius errichteten – stehen heute unter Denkmalschutz. Auf der dem See zugewandten Seite entstanden große Privatgärten mit Terrassen, Pavillons und Bootshäusern.

Nach 1933 kam es zur Vertreibung und Enteignung jüdischer Bewohner der Villenkolonie. Während des Krieges blieb auch das Ufer des Griebnitzsees von Zerstörung nicht verschont. Die Villen blieben jedoch weitgehend unversehrt, sodass die Villenkolonie Neubabelsberg auch heute noch als Gesamtanlage von architektonischer Bedeutung ist.

1945 wurde die Villenkolonie freigeräumt für die Teilnehmer der Potsdamer Konferenz und ihre Delegationen. Nach Abreise der Alliierten Delegationen war die sowjetische Militäradministration bis 1952 am Griebnitzsee untergebracht.

1961 wurden im Uferbereich Grenzanlagen zwischen beiden Teilen Deutschlands errichtet. Dabei wurden die Hänge teilweise abgegraben und der Bodenaushub in den Griebnitzsee geschüttet. Auf diese Weise entstanden die vielen „verlandeten“ Flächen im Uferbereich. Im Zuge des Mauerbaus kam es erneut zu Enteignungen von Eigentümern der Seegrundstücke. Zwischen 1961 und 1990 war der unmittelbare Uferbereich für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der dort verlaufende Weg wurde als sog. Kolonnenweg allein von Grenzsoldaten genutzt.

Nach der Maueröffnung und der Beseitigung der Grenzanlagen war das Griebnitzsee-Ufer bis zur Schließung von Seegrundstücken durch Privateigentümer für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Die Landeshauptstadt Potsdam war von Anfang an bestrebt, diese Zugänglichkeit zu erhalten. So bemühte sie sich aktiv um den Flächenerwerb vom Bund und schloss für die Zeit bis zu dem – inzwischen vollzogenem Erwerb – eine

Nutzungsvereinbarung mit der BlmA über die in deren Eigentum stehenden Flächen, um diese Bereiche grünordnerisch zu pflegen. Zudem errichtete die Landeshauptstadt Zugangstreppen zum Uferbereich und stellte Bänke am Ufer auf.

A.2.4 Gebiets- / Bestandssituation

A.2.4.1 Nutzung des Uferwegs

Seit dem Abriss der DDR-Grenzsicherungsanlage am südlichen Ufer in den frühen 1990er Jahren wurde der ehemalige Kolonnenweg verstärkt von Einwohnern und Besuchern Potsdams als öffentlicher Fuß- und Radweg genutzt. Er hatte sich zudem als bedeutender Wanderweg etabliert und war Teil des insgesamt 160 km langen Berliner Mauerwegs, der neben der historischen Route auch die Grünanlagen Potsdams und Berlins – wie den Berliner Forst und den Park Babelsberg – miteinander verbindet.

Die Aufenthaltsqualität des Weges wurde durch die Installation von Stadtmöbeln wie Bänken, Papierkörben und Kinderspielgeräten erheblich verbessert. Gemäß Verkehrszeichen Nr. 240 der Straßenverkehrsordnung wurde der Uferwanderweg als gemeinsamer Fuß- und Radweg ausgewiesen, auf dem Radfahrer Rücksicht auf Fußgänger nehmen müssen. Der Weg wurde jedoch nicht offiziell als Straße gewidmet. Im April 2009 wurde der Zugang zu einigen Bereichen durch Anrainer für die Allgemeinheit geschlossen. Der Rundweg „Mauerweg“ kann seither durch die parallel laufende Rudolf-Breitscheid-Straße und Karl-Marx-Straße über die Teltowkanalbrücke bis nach Klein Glienicke fortgesetzt werden.

Derzeit ist der Zugang zum Uferweg nur an bestimmten Stellen möglich: Von der Wasserstraße ausgehend in Richtung Osten ist der Uferweg auf einer Länge von rund 200 m bis zum privaten Grundstück in der Karl-Marx-Straße 31 zugänglich. Zwischen der Virchowstraße 43 und der Virchowstraße 39-41 sowie über eine Treppe zwischen der Karl-Marx-Straße 27 und 26 befinden sich weitere öffentlich zugängliche Stichwege. Ein weiterer Zugang ist über das Grundstück Karl-Marx-Straße 2 bis zum Treppenaufgang zwischen Virchowstraße 7 und Virchowstraße 5 möglich. In den Bereichen vom Treppenaufgang am Hotel in der Rudolf-Breitscheid-Straße 190 bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße 204 und bis zur Schließung an der Rudolf-Breitscheid-Straße 184 sowie von der Stubenrauchstraße 30 bis zur Hausnummer 4 ist der Uferweg auf einer Länge von jeweils ca. 300 – 450 m erlebbar.

Die Vielzahl von geschlossenen Bereichen und die Sackgassensituationen haben dazu geführt, dass seit 2009 auch der Publikumsverkehr auf den verbliebenden Wegabschnitten deutlich zurückgegangen ist.

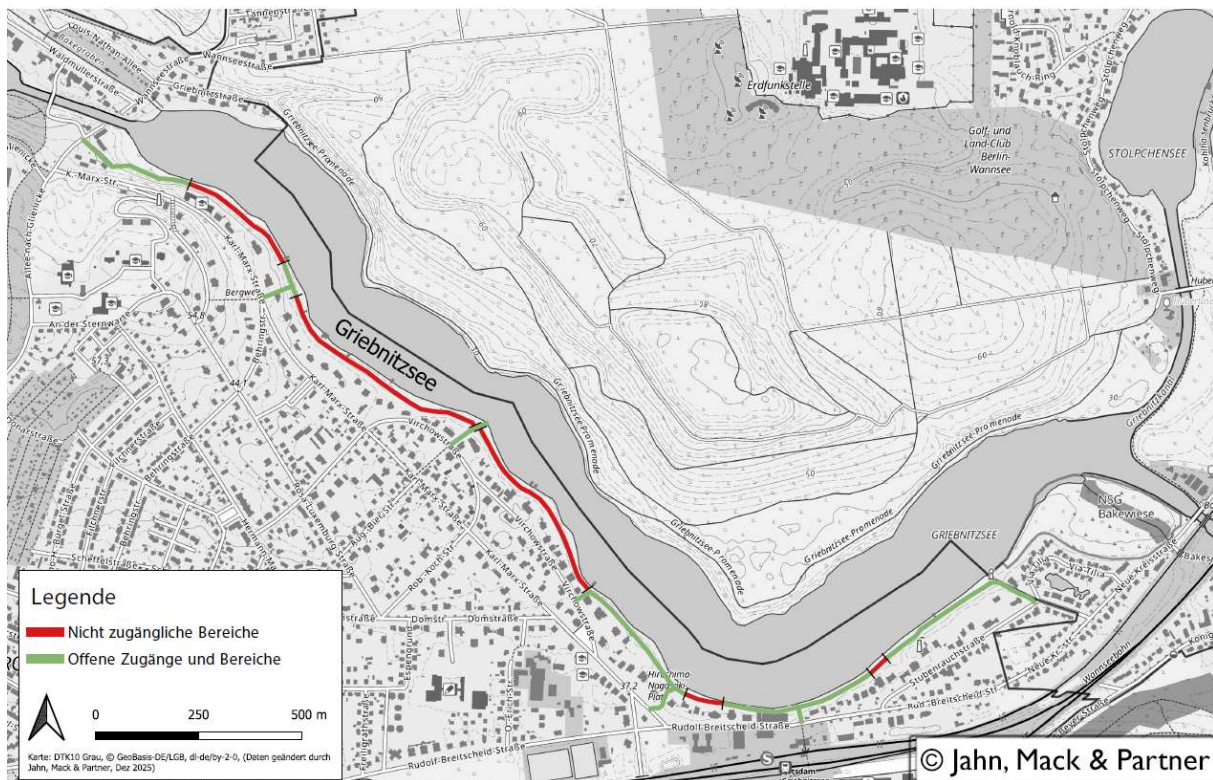


Abbildung 2: Übersichtskarte offene Zugänge des Griebnitzsees, Stand: 12/2025

A.2.4.2 Nutzung des Griebnitzsees

Bei dem Griebnitzsee handelt es sich um eine natürliche Grenze zwischen den Bundesländern Brandenburg und Berlin. Der See ist als Bundeswasserstraße gewidmet und wird auch als solche genutzt. Im Osten mündet der See in den Teltowkanal, welcher im Ist-Zustand nach Wasserstraßenklasse IV klassifiziert (Europaschiff) wird. Jedoch wird der für diese Klasse geforderten Tiefgang nicht erreicht bzw. ist wasserstandsabhängig sowie die geforderte Brückendurchfahrtshöhe nicht erreicht. Im Westen grenzen der Tiefer See sowie Jungferensee und schließlich die Havel an den Griebnitzsee.

Im Rahmen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17 (VDE 17), das Anfang der 1990er Jahre initiiert wurde, war ursprünglich auch ein Ausbau der Wasserstraßenverbindung über den Teltowkanal vorgesehen, wodurch mittelbar auch der Bereich des Griebnitzsees betroffen gewesen wäre. Hintergrund war die geplante Nutzung der südlichen Wasserstraßentrasse für den großräumigen Güterverkehr zwischen Hannover und Berlin. Von dieser sogenannten Südtrasse wurde jedoch seit den 2000er Jahren infolge veränderter verkehrlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, insbesondere nach Aufgabe des Berliner Osthafens als bedeutender Güterumschlagstandort, Abstand genommen. Ein weitergehender Ausbau der Wasserstraße im Bereich des Griebnitzsees ist derzeit nicht absehbar.

A.2.4.3 Bootshäuser und Stege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gebäude mit Hauptnutzungen. Abgesehen vom in Teilen vorhandenen Bestandsweg sind lediglich vereinzelt Bootshäuser und Steganlagen entlang des Ufers sowie zwei Sammelsteganlagen und eine Anlegestelle

für die Fahrgastschifffahrt vorhanden. Diese Einrichtungen konzentrieren sich unmittelbar im Uferbereich des Griebnitzsees.

Uferseitig wurden vor folgenden Grundstücken insgesamt 13 Bootshäuser mit Genehmigung errichtet:

- Karl-Marx-Straße 28
- Karl-Marx-Straße 25
- Karl-Marx-Straße 23
- Karl-Marx-Straße 22
- Karl-Marx-Straße 20
- Karl-Marx-Straße 17 / Virchowstraße 53
- Virchowstraße 33
- Virchowstraße 31
- Virchowstraße 29
- Virchowstraße 25
- Virchowstraße 23
- Stubenrauchstraße 18
- Stubenrauchstraße 22

Zudem wurde auf den Grundstücken, Virchowstraße 7 sowie Stubenrauchstraße 10 mit dem Bau eines genehmigten Bootshauses begonnen, bisher wurden jedoch nur der Bootssteg als Teil des geplanten Bootshauses errichtet. Für das Grundstück in der Virchowstraße 19 – 21 liegt eine Genehmigung für ein Bootshaus vor, mit dem Bau wurde noch nicht begonnen. Zudem wurde auf dem Grundstück Virchowstraße 15 mit dem Bau eines Bootshauses begonnen, für welches keine Genehmigung vorliegt.

Derzeit bestehen insgesamt sieben genehmigte und errichtete Stege, die den nachfolgend aufgeführten Grundstücken zugeordnet sind. Mit Ausnahme einer Genehmigung sind die zugehörigen Genehmigungszeiträume inzwischen abgelaufen:

- Karl-Marx-Straße 26
- Karl-Marx-Straße 2
- Virchowstraße 27
- Virchowstraße 19 – 21
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Rudolf-Breitscheid-Straße 184
- Stubenrauchstraße 4

Insgesamt wurden zudem fünf Stege errichtet, für welche keine Genehmigung vorliegt:

- Karl-Marx-Straße 21
- Karl-Marx-Straße 20 (es liegt eine Genehmigung für ein Bootshaus vor)
- Karl-Marx-Straße 19
- Virchowstraße 7 (es liegt eine teilweise Genehmigung für ein Bootshaus vor)
- Stubenrauchstraße 10 (es liegt eine Genehmigung für ein Bootshaus vor)

Im Plangebiet sind zwei Sammelsteganlagen vorhanden, für die zumindest zum Zeitpunkt der Errichtung eine Genehmigung vorlag:

- Virchowstraße 11
- Virchowstraße 49

Die Anlegestelle der Stern und Kreisschiffahrt GmbH Berlin befindet sich am öffentlichen Grundstück zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße 190 und 194-196.

Soweit sich Stege und Bootshäuser auf Wasserflächen erstrecken, liegen zudem strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigungen des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts nach § 31 WaStrG vor.

A.2.4.4 Uferweg, ehemaliger Kolonnenweg

Auf einigen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs existiert der historische Uferweg (Kolonnenweg), welcher als Postenweg der DDR-Grenzsicherung diente. Der Weg wurde im Jahr 1962 angelegt und verlief durch die Gärten der Wohngebäude entlang des südlichen Griebnitzsee-Ufers. Nach dem Fall der Mauer wurde der Weg von Fußgängern und Radfahrern genutzt, bis eine Vielzahl der Grundstückseigentümer den Zugang zu ihren privaten Grundstücken schlossen. Seither ist der Uferweg nicht durchgängig nutzbar und in Teilen beseitigt worden.

Auf den folgenden Grundstücken existiert der ehemalige Kolonnenweg noch und ist für die Öffentlichkeit begehbar:

- Zugang von der Allee nach Glienicke / Wasserstraße / An der Karl-Marx-Straße (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 33-34 (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 27 (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 26 (auf städtischem Flurstück)
- Virchowstraße 1-5 (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 5 (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 4 (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 3
- Karl-Marx-Straße 2
- Karl-Marx-Straße 1 (auf städtischem Flurstück)
- Rudolf-Breitscheid-Straße 186-192 (auf städtischem Flurstück)
- Rudolf-Breitscheid-Straße 194 (auf städtischem Flurstück)
- Rudolf-Breitscheid-Straße 196
- Rudolf-Breitscheid-Straße 198 (auf städtischem Flurstück)
- Rudolf-Breitscheid-Straße 200 (auf städtischem Flurstück)
- Rudolf-Breitscheid-Straße 202 (auf städtischem Flurstück)
- Stubenrauchstraße 6 (auf städtischem Flurstück)
- Stubenrauchstraße 8 (auf städtischem Flurstück)
- Stubenrauchstraße 10
- Stubenrauchstraße 12/14 (auf städtischem Flurstück)
- Stubenrauchstraße 16 (auf städtischem Flurstück)
- Stubenrauchstraße 26 (auf städtischem Flurstück)
- Stubenrauchstraße 28 (auf städtischem Flurstück)
- Stubenrauchstraße 30 (auf städtischem Flurstück)

In den folgenden Bereichen wurde von der Stadt ein neuer ufernaher Weg angelegt, welcher für die Öffentlichkeit zugänglich ist:

- Stubenrauchstraße 18
- Stubenrauchstraße 20
- Stubenrauchstraße 22

- Stubenrauchstraße 24

In den nachstehenden Bereichen ist der ehemalige Kolonnenweg zwar noch vorhanden, ist jedoch für die Öffentlichkeit nicht zugänglich:

- Karl-Marx-Straße 32
- Karl-Marx-Straße 30-31 (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 24 (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 23
- Karl-Marx-Straße 21 (auf städtischem Flurstück)
- Karl-Marx-Straße 19
- Karl-Marx-Straße 18 (auf städtischem Flurstück)
- Virchowstraße 47 (auf städtischem Flurstück)
- Virchowstraße 35
- Rudolf-Breitscheid-Straße 204
- Rudolf-Breitscheid-Straße 206 (auf städtischem Flurstück)
- Rudolf-Breitscheid-Straße 208 (auf städtischem Flurstück)
- Stubenrauchstraße 2 (auf städtischem Flurstück)

In den folgenden Bereichen ist der ehemalige Kolonnenweg beseitigt worden und auch kein ufernaher Weg vorhanden. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben:

- Karl-Marx-Straße 28
- Karl-Marx-Straße 25
- Karl-Marx-Straße 22
- Karl-Marx-Straße 20
- Karl-Marx-Straße 17 / Virchowstraße 53
- Virchowstraße 51
- Virchowstraße 49
- Virchowstraße 45
- Virchowstraße 43
- Virchowstraße 39-41
- Virchowstraße 29
- Virchowstraße 27
- Virchowstraße 25
- Virchowstraße 17
- Virchowstraße 15
- Virchowstraße 13
- Virchowstraße 11 (auf städtischem Flurstück)
- Virchowstraße 9
- Virchowstraße 7
- Rudolf-Breitscheid-Straße 180
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Rudolf-Breitscheid-Straße 184
- Stubenrauchstraße 4

In den folgenden Bereichen wurde der Kolonnenweg beseitigt und durch einen neuen ufernahen Weg ersetzt. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben:

- Virchowstraße 33
- Virchowstraße 31
- Virchowstraße 23

– Virchowstraße 19-21

A.2.4.5 Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich geschützte Biotope. Der Uferbereich des Griebnitzsees ist überwiegend als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen. Der Griebnitzsee selbst – einschließlich seines Uferbereichs – ist als gesetzlich geschütztes Biotop des Typs „Polytrophe Flusseen“ erfasst. Zudem befindet sich im mittleren Uferabschnitt das ebenfalls geschützte Biotop „Seerosen-Bestände in Stillgewässern“.

Laut Brandenburger Biotopkartierung gilt die Gewässerfläche inklusive eines fünf Meter breiten, grundwasserbeeinflussten Uferstreifens als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Dazu zählen auch begleitende Biotoptypen wie Röhrichtgesellschaften, Hochstaudenfluren und standorttypische Gehölzsäume. Detaillierte Ausführungen zu den geschützten Biotopen, ihrer Ausprägung und Bewertung sind im Umweltbericht enthalten.

A.2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtliche Historie

Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ existierten bereits mehrere Vorgängerpläne, die im Zuge von Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt worden sind (siehe Kap. B.2).

Ein erster Versuch den Uferweg/-bereich planungsrechtlich für die Öffentlichkeit zu sichern erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“, der 2007 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen, jedoch 2009 vom OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt wurde.

Es folgte der Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, der 2009 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen und 2019 vom OVG Berlin-Brandenburg ebenfalls für unwirksam erklärt wurde.

Weiterhin wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2017 das Bebauungsplanverfahren Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ über einen Teilbereich des Ufers eingeleitet (DS 16/SVV0730) und bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2019 geführt. Ziel war die Uferwegplanung für den nördlichen Uferabschnitt. Zudem sollte auf den wachsenden Infrastrukturbedarf der Landeshauptstadt Potsdam reagiert und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Um eine gesamtheitliche Betrachtung der Uferflächen mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 174 für das Ufer des Griebnitzsees zu ermöglichen, wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 153 mit Beschluss vom 05.10.2022 (22/SVV/0691) eingestellt, bzw. der Aufstellungsbeschluss aufgehoben.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist heute – bis auf die Wasserflächen – als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzuordnen. Dabei kann die jeweils nördlichste Hauskante der Villen im Bestand als Hauptgebäude als faktische Baugrenze angenommen werden, wodurch eine Bebaubarkeit für weitere Hauptnutzungen in Richtung des Griebnitzsees ausgeschlossen ist. Der hintere Grundstücksbereich, der durch Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Schuppen sowie Sport- und Spielanlagen geprägt ist, wird ebenfalls dem Innenbereich zugerechnet. Die

Grundstücke stellen ungeachtet ihrer Tiefe eine funktionale Einheit aus Wohngebäude, Garten- und Erholungsflächen sowie den zum See orientierten Nutzungen dar. Zwar stellt die nördliche Gebäudekante der Villen faktisch eine Grenze für weitere Hauptgebäude dar, die Ufergärten bleiben aber Teil der Wohngrundstücke. Die Uferbereiche werden seit langem als Bestandteil der jeweiligen Wohngrundstücke genutzt und sind räumlich wie funktional in die private Grundstücksnutzung eingebunden.

Flächen, die funktional zum Baugrundstück gehören (z. B. Gärten, Zufahrten oder Nebenanlagen), sind diesem zuzuordnen, sofern ihre Größe und Ausdehnung den Nachbargrundstücken entsprechen und sich aus den örtlichen Gegebenheiten eine natürliche Abgrenzung ergibt, etwa durch topografische Merkmale wie Böschungen, Dämme, Gräben oder Geländeeinschnitte.¹ Für die Ufergrundstücke am Griebnitzsee spricht zudem, dass die zum See gelegenen Grundstücksteile nicht als eigenständige Außenbereichsflächen in Erscheinung treten, sondern durch die vorhandene Wohnnutzung der Villengrundstücke geprägt werden. Wohngebäude, Gartenflächen, Nebenanlagen und wasserseitige Nutzungen bilden eine zusammenhängende Nutzungseinheit. Der ehemalige Postenweg entfaltet nach Wegfall seiner ursprünglichen Funktion als Bestandteil der Grenzsicherungsanlagen keine städtebaulich relevante Trennwirkung mehr und ist daher nicht geeignet, die Uferbereiche vom eigentlichen Baugrundstück abzugrenzen. Vielmehr spricht die historische Entwicklung und tatsächliche Nutzung dafür, die Grundstücke einschließlich der Uferbereiche als zusammenhängenden Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu betrachten. Die Wasserflächen des Griebnitzsees selbst sind hingegen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich verläuft daher regelmäßig entlang der Uferkante, sodass die landseitigen Grundstücksflächen einschließlich der Uferbereiche dem Innenbereich zugerechnet werden können, während sich seeseitig der Außenbereich anschließt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Zielsetzung eines durchgängigen, öffentlich zugänglichen Uferwegs am Griebnitzsee planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet ist zwar grundsätzlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Das dort geltende Planungsrecht ermöglicht jedoch im Wesentlichen die Beurteilung einzelner Vorhaben nach Maßgabe des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Es bietet demgegenüber keine hinreichende Grundlage für die planende Neuordnung von Flächen zur Herstellung einer durchgehenden öffentlichen Wegeverbindung entlang des Ufers.

Insbesondere ist ein öffentlich zugänglicher Uferweg keine Nutzung, die im Rahmen des § 34 BauGB als bloße Fortentwicklung der vorhandenen privaten Garten- und Nebenanlagennutzungen planungsrechtlich gesichert werden könnte. Vielmehr erfordert die Umsetzung eine verbindliche Zuordnung und Sicherung von Flächen für öffentliche bzw. private Nutzungen (u. a. Wegeverbindung, öffentliche/private Grünflächen, ggf. Spielplatzflächen) sowie eine abgewogene Gesamtkonzeption für den betroffenen Uferabschnitt.

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Hellriegel, 160. EL August 2025, BauGB § 34 Rn. 25.

Der Bebauungsplan schafft hierfür die erforderliche planungsrechtliche Grundlage. Er ermöglicht es, die beabsichtigte Wegeführung und die zugehörigen Flächenzweckbestimmungen rechtsverbindlich festzusetzen und damit die Voraussetzungen für die anschließende Umsetzung in tatsächlicher und ggf. dinglicher Hinsicht zu schaffen.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich darüber hinaus aus dem Bedürfnis nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Uferbereichs. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche weisen teilweise unterschiedliche bauliche und topografische Überformungen (u. a. Geländemodellierungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen) auf. Unabhängig von der jeweils im Einzelfall zu beurteilenden bauordnungs- und fachrechtlichen Zulässigkeit solcher Maßnahmen besteht ein städtebauliches Interesse an einer einheitlichen, rechtsklaren und für alle Grundstückseigentümer nachvollziehbaren Regelung der künftigen Flächen- und Nutzungsstruktur im Uferbereich. Der Bebauungsplan schafft hierfür einen verbindlichen Rahmen und trägt damit zur Konfliktvermeidung und zur Akzeptanz der planerischen Zielsetzungen bei.

A.2.6 Erschließung

Das Plangebiet ist in Teilen öffentlich erschlossen und straßenseitig an die Allee nach Glienicke, die Wasserstraße, Karl-Marx-Straße, Virchowstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und die Stubenrauchstraße angebunden. Insgesamt ermöglichen sieben Zugänge an den genannten Straßen die Nutzung des Uferwegs für Fußgänger. Ein Großteil der Zugänge mündet derzeit in „Sackgassen-Situationen“, da auf mehreren Grundstücken der Weg geschlossen wurde (siehe Kap. A.2.4.1).

Neben der landseitigen Erschließung verfügt das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Griebnitzsee auch über eine wasserseitige Anbindung. Entlang des Uferbereichs befinden sich zahlreiche Steg- und Bootshausanlagen, die sich überwiegend auf privaten Ufergrundstücken befinden. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet zwei genehmigte Sammelsteganlagen an der Virchowstraße 11 und der Virchowstraße 49. Zwischen den Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Straße 190 und 194–196 befindet sich zudem eine öffentliche Anlegestelle der Stern und Kreisschiffahrt GmbH Berlin. Von dort werden touristische Rund- und Ausflugsfahrten auf den Berliner und Potsdamer Havelseen angeboten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit der Regional- und S-Bahnstation Griebnitzsee (RB20, RB22, RB23, S1, S7) im Südosten bzw. im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße gut erschlossen. Die Regionalbahn 20 verbindet Potsdam mit Oranienburg, die Regionalbahn 22 und 23 fährt zwischen Potsdam bzw. Golm und dem Flughafen BER.

Die S-Bahnlinien verkehren in einem Takt von 10 Minuten. Die S1 und S7 verbinden Potsdam mit dem Berliner Zentrum sowie dem Berliner Nordosten (S7 bis Ahrensfelde). Die S1 bis Oranienburg sichert die schienengebundene Vernetzung Potsdams mit dem Berliner Norden und Brandenburger Landkreis Oberhavel.

Des Weiteren verkehren verschiedene Buslinien in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets. Von Nordwesten bis zum Bahnhof Griebnitzsee befinden sich die Stationen „Potsdam, Schloss Babelsberg“, „Potsdam, Karl-Marx-Str./Behringstr.“ und „S Griebnitzsee Bhf“ der Linie 616. Außerdem fahren am Bahnhof Griebnitzsee die Linien 694, 696 und der Nachtbus

N17. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich zudem die Busstation „Neue Kreisstr. (Berlin)“ der Linie 118.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist nicht für den MIV-Verkehr öffentlich erschlossen. Im Zuge der Planung ist keine verkehrliche Erschließung für den MIV geplant. Bei den nächsten öffentlichen Verkehrsstraßen handelt es sich um die Karl-Marx-Straße, Virchowstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Stubenrauchstraße.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)

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

- Gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Durch die Vernetzung von Metropolen, Städten und ländlichen Gebieten sollen vorhandene Standortpotenziale genutzt werden. Die Entwicklung soll sich auf mehrere strategische Standorte mit vielversprechendem Potenzial konzentrieren.

- Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend organisiert werden. Gleichzeitig ermöglicht eine nahräumliche Organisation (z. B. zu Fuß oder mit dem Fahrrad), Verkehr zu vermeiden. Die Innenentwicklung trägt ökonomisch, sozial und ökologisch zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei und unterstützt den Erhalt des kulturellen Erbes.
- Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll dabei Rechnung getragen werden. Entsprechend sollen soziale und wirtschaftliche Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang gebracht werden, um eine dauerhafte und ausgewogene Ordnung zu schaffen. Neben ökologischen Funktionen sollen auch ökonomische und soziale Freiraumfunktionen wie u.a. Erholungsnutzungen gleichwertig gesichert und entwickelt werden.
- Gemäß § 6 Abs. 3 soll die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Entsprechend sind siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung zu sichern und zu entwickeln. Vielfältige und attraktive Landschaften erfüllen den Bedarf der Menschen nach Ruhe, Erholung und sportlichen Aktivitäten in der Natur. Die Landschaften sind nicht nur eine wichtige Grundlage für den Tourismus, nutzbare und qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen erhöhen auch die Wohn- und Lebensqualität sowie die Attraktivität von Wohnstandorten. Insbesondere Gewässer und ihre Uferzonen sind für die Erholung besonders geeignet und ihre öffentliche Zugänglichkeit soll ermöglicht werden, soweit es die fachrechtlichen Bestimmungen zulassen.
- Gemäß § 6 Abs. 5 LEPro 2007 sollen zum vorbeugenden Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadenrisiken minimiert werden. Entsiegelung von Flächen, Extensivierung der Landwirtschaft und Versickerung von Regenwasser sind wichtige Schritte. Zusätzlich müssen Siedlungsgebiete in Hochwassergebieten geschützt werden, u.a. durch bauliche Maßnahmen.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der

Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebiets sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Festlegungskarte des LEP HR legt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung sowie den Griebnitzsee als Bundeswasserstraße ab Klasse II fest.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.

4 Kulturlandschaften und ländliche Räume

G 4.1 Kulturlandschaftliche Handlungsräume

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Ansatzpunkte hierfür gibt es insbesondere in

- historisch bedeutsamen Kulturlandschaften,*
- von starkem Nutzungswandel betroffenen suburbanen und ländlichen Räumen,*
- Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von militärischen, bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen sowie*
- grenzübergreifende Kulturlandschaften*

G 4.2 Kulturlandschaftliche Handlungskonzepte

Zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaften sollen die lokalen und regionalen Akteurinnen und Akteure durch Vernetzung kulturlandschaftsrelevanter Steuerungsansätze und unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements Leitbilder, Strategien sowie Entwicklungs- und Handlungskonzepte erarbeiten und zu deren Umsetzung beitragen.

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

(1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

(2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

6 Freiraumentwicklung

G 6.1 Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen

8 Klima; Hochwasser und Energie

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und –versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete

In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.

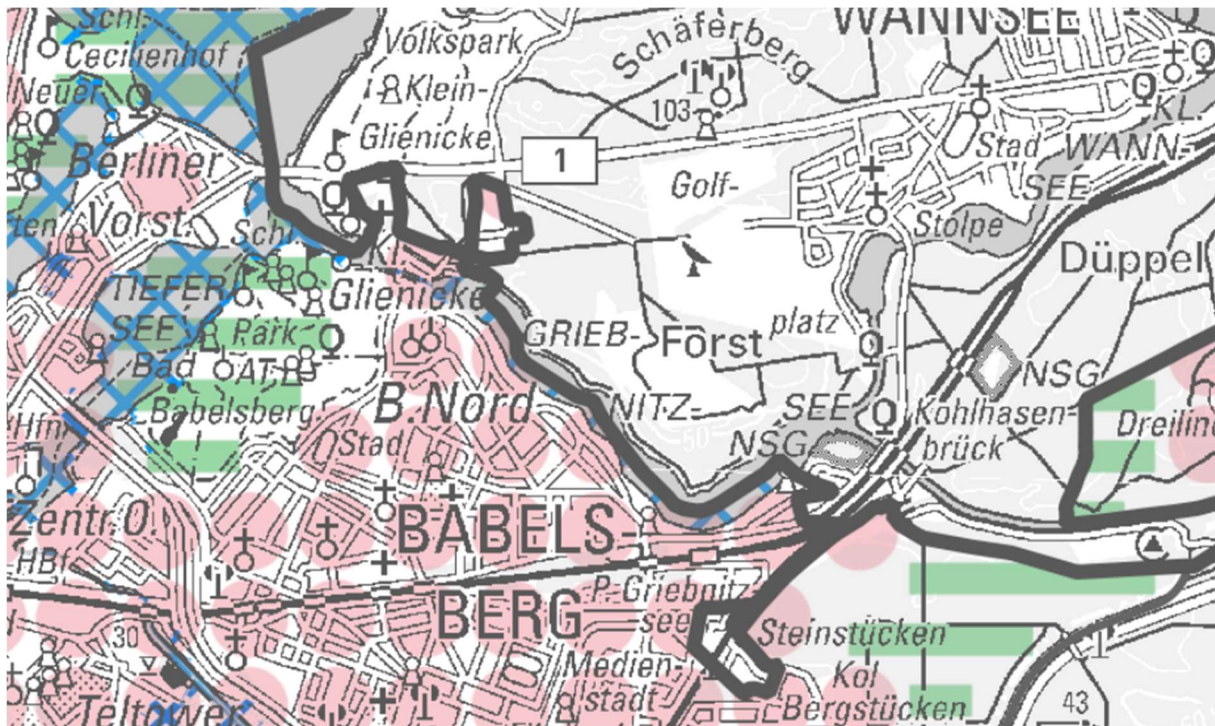
A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 20. Juli 2015 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 beschlossen und im Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht. Der Regionalplan Havelland-Fläming wurde jedoch am 5. Juli durch das OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt (Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u. a).

Am 27. Juni 2019 wurde die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025 den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten vom 15.08.2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

Nach Maßgaben des Ziels 3.5 LEP HR wird die Festlegung der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum nachrichtlich im Entwurf zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 übernommen.

Die Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 legt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung gem. des Z 5.6 Abs. 1 fest. Außerdem wird das Plan als Gebiet, das bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, HQ100) überflutet wird, nachrichtlich übernommen (siehe Abbildung 3).



- (L) [Z] 5.6 Absatz 1 LEP HR Gestaltungsraum Siedlung
- ▬▬▬ (L) [Z] 6.2 LEP HR Freiraumverbund

Nachrichtliche Übernahme aus der Fachplanung

- ✕ (N) Gebiete, die bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, HQ100) überflutet werden.

Abbildung 3: Auszug Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 – Festlegungskarte, Stand: 26.06.2025, ohne Maßstab

Der Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie der Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 treffen keine Aussagen für das Plangebiet.

A.3.2 Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen.

Landschaftsplan Potsdam

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum Flächennutzungsplan neu aufgestellt worden. Mit Stand vom 19.09.2012 beinhaltet der Landschaftsplan die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftspflegerischen Inhalte sind nach Abwägung in

die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration). Insofern kommt dem Landschaftsplan auch keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu.

Im Zielkonzept des Landschaftsplans Potsdam (Karte 6) ist für das Plangebiet folgendes dargestellt:

- Erhalt / Entwicklung von Biotopverbundstrukturen
- Erhalt / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Grünzügen
- Sicherung / Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen
- Erhalt / Wiederherstellung / Entwicklung von Aussichtspunkten und Sichtachsen
- Begrenzung / Steuerung der wasserseitigen Nutzungen.

Der Landschaftsplan erfüllt entsprechend § 4 Abs. 4 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) für das Stadtgebiet auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplans gemäß § 10 BNatSchG. Die entsprechende Genehmigung hierfür wurde durch das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (inzwischen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) am 25.04.2017 erteilt.

A.3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen näherer Umgebung mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht vor.

A.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Grünzug bzw. im nordwestlichen Bereich als Grünfläche sowie zu einem kleinen Teil als Wohnbaufläche W2 dargestellt, dessen Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,2 und 0,5 liegen kann (siehe Abbildung 4).

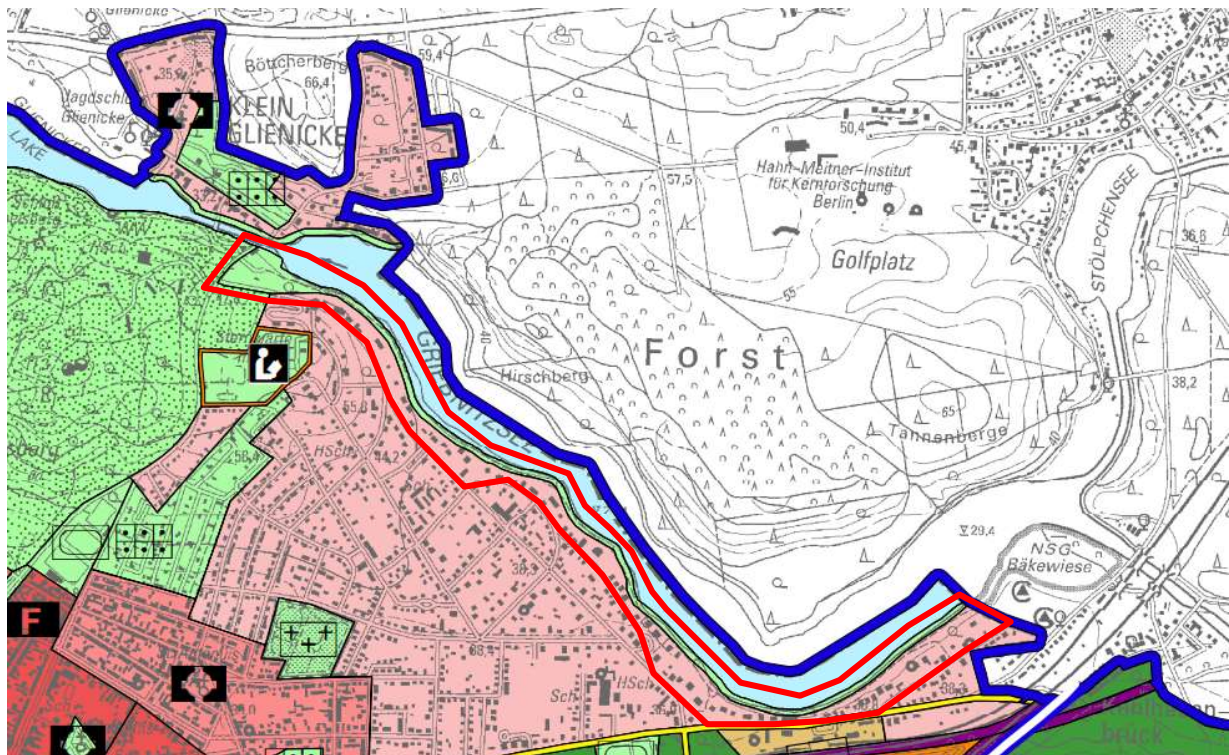


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Potsdam – Plangebiet, Stand: September 2012, ohne Maßstab

In der Begründung des Flächennutzungsplans wird konkret zu Ufergrünzügen ausgeführt, dass sie „[...] eine besondere Bedeutung für die Naherholung, den Naturhaushalt und das Bild der Kulturlandschaft haben [...]“. Der Flächennutzungsplan stellt an allen bedeutenden Gewässern uferbegleitende Grünzüge dar, die größere, teilweise auch neu zu schaffende ufernahe Parkanlagen und Freiflächen miteinander verbinden. Grundlage hierfür ist das im Jahr 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Uferwegekonzept. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass diese Ufersäume von Bebauung freigehalten und als private oder öffentliche Uferschutzstreifen mit öffentlicher Zugänglichkeit angelegt bzw. erhalten werden. Zu beachten ist, dass Grünzüge im Flächennutzungsplan in symbolischer Breite dargestellt werden. Die Breite wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung definiert.

Entsprechend ist der Bebauungsplan Nr. 174 mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den faktisch eindeutigen und funktionell sinnvollen Grenzen des Baulandes und stellen die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht in Frage. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.5.1 INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) wurde am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (Drucksachennummer 21/SVV/1357).

Mit dem INSEK 2035 wird für Potsdam eine langfristige Vision formuliert, die eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Stadt bis 2035 und darüber hinaus unter

Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen zum Ziel hat. Insbesondere das Wachstum der Stadt in Verbindung mit einer klimagerechten Stadtentwicklung stehen dabei im Fokus. Dabei wurden sechs thematische Schwerpunkte, sogenannte Aktionsfelder, mit Entwicklungszielen definiert:

Aktionsfeld 1: Wachstum – behutsam, nachhaltig und klimagerecht

Aktionsfeld 2: Wohnen – Vielfältig, bezahlbar und integriert

Aktionsfeld 3: Mobilität – nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich

Aktionsfeld 4: Lebensräume – identitätsstiftend, aktiv und vielseitig

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur & Arbeit – zugänglich, wissensbasiert und kreativ

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ und gerecht

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine Querschnittsaufgabe, welche bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Als übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument formuliert das INSEK im Rahmen der Aktionsfelder Zielvorstellungen und Handlungsansätze, die für die nachgeordneten (Fach-)Ebenen als richtungsweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind. Zudem wird das INSEK i. d. R. als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln benötigt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 174 verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

Aktionsfeld 1: Wachstum

- Verankerung der Querschnittsaufgabe Klimaschutz in Planungsprozessen und Sicherung der Nachhaltigkeit
- Innen- vor Außenentwicklung
- Flächenmanagement
- Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung

Aktionsfeld 3: Mobilität

- Förderung des Fuß- und Radverkehrs

Aktionsfeld 4: Lebensräume

- Integrierte Weiterentwicklung der Quartiere, Vermeidung und Aufweichung von Segregation und Verbesserung der Daseinsvorsorge
- Schutz und Pflege der Havellandschaft

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ, gerecht

- Förderung von Teilhabe, Transparenz und Chancengleichheit
- Stärkung des Zusammenhalts der Stadtbevölkerung

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung sind im INSEK 2035 vier räumliche Schwerpunkte dargestellt, sogenannte Vertiefungsbereiche, für die in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen wird.

Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz

Vertiefungsbereich 2: Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt

Vertiefungsbereich 3: Potsdam West – Templiner Vorstadt

Vertiefungsbereich 4: Beiderseits der Nuthe

Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben. Darüber hinaus werden weitere zentrale Vorhaben benannt, die zwar außerhalb der Vertiefungsbereiche liegen, aber ebenfalls eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung haben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Vertiefungsbereiche. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird kein konkretes Einzelvorhaben umgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 174 folgt mit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

A.3.5.2 Wohnungspolitisches Konzept

Das wohnungspolitische Konzept der Landeshauptstadt Potsdam wurde im Jahr 2023/2024 fortgeschrieben und am 10.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung mit der DS 24/SVV/0411 bestätigt. Im Ergebnis konnte eine Struktur aus 7 Aufgabenfeldern und 17 Meilensteinen entwickelt werden, die als konzeptionell-strategische Grundlage das wohnungspolitische Handeln der nächsten Jahre bestimmen soll.

Dabei steht der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – auch unter dem Vorzeichen von Klimaschutz und Energiewende – ebenso im Fokus wie die nachhaltige und sozial ausgewogene Quartiersentwicklung für alle Potsdamerinnen und Potsdamer.

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

A.3.5.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Dies ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK-Gewerbe 2030 ist Evaluation und Fortschreibung des STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010. Damit dient es als aktualisierte konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung des attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Potsdam.

Das STEK-Gewerbe 2030 wurde am 25.08.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (SVV) als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 21/SVV/0470). Im Rahmen des STEK-Gewerbe wurde der Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha bis 2030 ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK-Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK-Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Das auf der Basis des STEK-Gewerbe 2010 erarbeitete GSK ist am 04.04.2012 von der SVV beschlossen worden und definierte mit P20-Flächen den geschützten Gewerbeflächenbestand für die wirtschaftliche Entwicklung bis 2020.

Das STEK-Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird.

Im Geltungsbereich befindet sich keine gewerbliche Potenzialfläche.

A.3.5.4 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen. Aktuell befindet sich das STEK Verkehr in der Fortschreibung.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung beschlossen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen konsequent umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nur moderat zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Stadtentwicklungskonzept keine unmittelbare Relevanz.

A.3.5.5 STEK Einzelhandel

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.05.2021 das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel beschlossen. Es löst damit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 ab. Für das STEK Einzelhandel wurden unter anderem die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert. Auf Basis der Analyse wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Stadtentwicklungskonzept keine unmittelbare Relevanz.

A.3.5.6 STEK Spielflächen

Das Stadtentwicklungskonzept Spielflächen (STEK Spielflächen) der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum 2022 bis 2031, Stand September 2020, ist ein strategisches Planungsinstrument zur langfristigen Sicherung und Qualifizierung der

Spielflächenversorgung. Ziel ist es, für die wachsende Bevölkerung Potsdams eine ausreichende Versorgung mit wohnortnahen und qualitätvollen Spielflächen sicherzustellen. Hierzu wurden das bestehende Spielflächenangebot erfasst und bewertet sowie der Versorgungsgrad unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung analysiert. Auf dieser Grundlage wurden Entwicklungsziele für eine quantitative und qualitative Verbesserung der Spielflächenversorgung sowie konkrete Maßnahmen, unter anderem zur Qualifizierung und Erweiterung bestehender Spielflächen und zum Neubau zusätzlicher Spielflächen, abgeleitet. Das STEK Spielflächen dient der Verwaltung und Politik der Landeshauptstadt Potsdam als Handlungsleitfaden für die zukünftige Sicherung, Entwicklung und bedarfsgerechte Gestaltung der Spielflächen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei kommunale Spielflächen. Hierbei handelt es sich um den östlich gelegenen Spielplatz an der Stubenrauchstraße (Typ und Nummer: 522.01) mit einer Größe von unter 500 m², der für die Altersgruppe der 6- bis 11-Jährigen geeignet ist. Darüber hinaus befindet sich zwischen der Karl-Marx-Straße 1 und 2 der Spielpunkt 522.02, der ebenfalls eine Fläche von unter 500 m² umfasst und sich an die Altersgruppe der 6- bis 11-Jährigen richtet. Spielpunkte stellen kleinflächige bzw. punktuelle Spielangebote dar, die beispielsweise in den öffentlichen Straßenraum oder Grünzüge integriert sein können und insbesondere dem kurzfristigen Spiel dienen.

Die Versorgungspläne des STEK Spielflächen zeigen für die unterschiedlichen Altersgruppen ein überwiegend nicht bzw. unterversorgtes Gebiet. Für die Altersgruppe der 0- bis 5-Jährigen ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Stufe 3 „nicht versorgt, gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Der östlichste Teilbereich ist als Stufe 4 „unterversorgt, gartenbezogenes Wohnen“ eingestuft. Für die Altersgruppe der 6- bis 11-Jährigen ist der überwiegende Teil des Plangebiets ebenfalls der Stufe 3 „nicht versorgt, gartenbezogenes Wohnen“ zugeordnet, während für den östlichen Teil kein Versorgungsdefizit festgestellt wird. Für die Altersgruppe der 12- bis 17-Jährigen ist der Bereich am S-Bahnhof Griebnitzsee als Stufe 3 „nicht versorgt, gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Für die übrigen Bereiche des Plangebiets enthält der Versorgungsplan keine Festlegung.

Das STEK Spielflächen benennt als wesentliche Themenfelder unter anderem die Spielflächenversorgung, altersgerechte Angebote, Inklusion, Ökologie, Naturerlebnis und Beteiligung und leitet hieraus Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Sicherung und Qualifizierung der Spielflächen ab. Vorrangiges Ziel ist die Sicherung vorhandener Spielflächen und die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung. Für den Sozialraum 4 sieht der Maßnahmenplan für den Spielplatz an der Stubenrauchstraße die Etablierung von Schattenbereichen (Maßnahme M3.8) durch Baum- und Strauchpflanzungen oder schattenspendende Spielgeräte vor. Für den Spielpunkt 522.02 ist im Rahmen der Maßnahme M3.2 ein Sanierungsbedarf bzw. eine Teilsanierung vorgesehen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans stehen den im STEK Spielflächen benannten Maßnahmen nicht entgegen. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Spielflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

A.3.5.7 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungs-

planverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z. B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten, Hort) und Grundschulen zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung sind zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Potsdamer Baulandmodell keine unmittelbare Relevanz.

A.3.5.8 Radverkehrskonzept 2017 für die Landeshauptstadt Potsdam

Am 3. Mai 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung das Radverkehrskonzept Potsdam 2017 DS. – NR. 17/SVV/0020 beschlossen. Es soll durch die Förderung des Radverkehrs eine Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs erreicht und damit ein Beitrag zur Lärmminderung, Luftreinhaltung, zum Klimaschutz, aber auch zur Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität in Potsdam geleistet werden. Dabei wurden das bestehende Radverkehrsnetz hinsichtlich seiner Attraktivität und Sicherheit untersucht, aber auch neue Potentiale für Fahrradrouten ermittelt.

Die Karte 6 „Bestand – Touristische Radrouten“ stellt die Allee nach Glienecke, Karl-Marx-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße sowie Neue Kreisstraße im Abschnitt des Plangebiets als Radroute „Berliner Mauerweg“ dar.

Das Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Potsdam sieht eine Verbesserung des Fahrradparkens am Bahnhof Griebnitzsee vor, um ein dortiges Umsteigen in oder vom ÖPNV zu erleichtern und attraktiver zu gestalten.

Die Karte zum Abschnitt O1 auf Seite 188 enthält den Uferweg nicht als Radweg, da es sich in der Hauptsache um einen Fußweg handelt, auf dem das Radfahren nur unter Vorrang der Fußgänger zugelassen ist.

Eine Fortschreibung des Radverkehrskonzepts 2017 ist derzeit in Arbeit.

A.3.5.9 Fußverkehrskonzept der Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 3. November 2021 das erste umfassende Fußverkehrskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Ziel ist es, die Situation für Fußgänger zu verbessern und die Verkehrssicherheit insgesamt zu erhöhen. Das Konzept stellt mit seiner detaillierten Maßnahmenliste eine Basis für das Verwaltungshandeln in den kommenden Jahren dar.

Bei der Erstellung des Fußverkehrskonzeptes wurden bestehende Mängel in der Fußverkehrsinfrastruktur erfasst und analysiert. Auf dieser Grundlage wurden notwendige Handlungsansätze und Maßnahmen entwickelt, die in einem Plan zusammengeführt und priorisiert wurden. Die Priorisierung der Maßnahmen orientiert sich an der Nutzungseinschränkung und den Kosten bzw. der Planungszeit.

Das Fußverkehrskonzept sieht für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen vor. Der Uferweg am Griebnitzsee gehört nicht zu den finanziell bereits untersetzten Maßnahmen.

Maßnahmen. In der Umgebung des Plangebiets sind insbesondere im Bereich des S-Bahnhofs „Griebnitzsee“ Maßnahmen geplant. Zu nennen sind die Umgestaltung des Straßennetzes unter Berücksichtigung des Fußverkehrs, die Realisierung von Radabstellanlagen sowie der Ausbau eines Blindenleitsystems. Des Weiteren ist in der Rudolfs-Breitscheidstraße im Bereich zwischen der August-Babel-Straße bis zum S-Bahnhof „Griebnitzsee“ eine Befestigung des Gehwegs geplant. Von der Karl-Marx-Straße bis zur Stubenrauchstraße wird die Verbreiterung der gut begehbaren/ berollbaren Gehwegbereiche angestrebt.

A.3.5.10 Uferwegekonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.06.2001 den Beschluss über das gesamtstädtische Uferwegekonzept gefasst. In diesem Konzept werden diejenigen Uferbereiche dargestellt, die dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zum Zwecke der Erholung hergerichtet werden sollen: *„Erklärtes Ziel der Stadtpolitik ist es, die Ufer der Wasserstadt Potsdam ganz überwiegend für die Allgemeinheit zugänglich zu halten oder zugänglich zu machen. [...] Ziel ist dabei nicht einseitig, nur Wege am Wasser entlang zu bahnen, sondern eine komplexe Uferkonzeption, die in ein ganzes Netz von sich ergänzenden und gegenseitig unterstützenden Faktoren eingewoben ist. Die Uferwege als in der Regel kraftverkehrsfreie Verbindungslinien zwischen Uferparks, Kleingartenanlagen, Sportanlagen, Badestellen, innerstädtischen Promenade, historischen Gartenanlagen, Waldbereichen, Schutzgebieten usw. bilden dabei das Rückgrat.“*

Der Uferbereich am Griebnitzsee ist dabei in diesem Uferwegekonzept als „öffentlich zugängliches Ufer“ dargestellt, ausgehend von der damaligen Situation, dass er tatsächlich von der Öffentlichkeit genutzt und der ehemalige Postenweg auch durchgängig erreichbar war.

Das Uferwegekonzept (für das Potsdamer Stadtgebiet, ohne die neuen Ortsteile) ging 2001 von folgenden Zahlen aus:

Tabelle 2 Zugänglichkeit Potsdamer Uferbereiche - Zielwerte

Gesamtlänge der Potsdamer Havelufer, Heiliger See, Sacrower See, Griebnitzsee	82,9 km	100 %
davon		
Für die Allgemeinheit zugänglich	60,6 km	73,1 %
Bedingt für die Allgemeinheit zugänglich	0,9 km	1,1 %
Nicht für die Allgemeinheit zugänglich	21,4 km	25,8 %

Verglichen mit dem Bestand steigt die Zugänglichkeit der Potsdamer Ufer somit von heute (Stand 2001, Anm. d. Verfassers) 59,6 % (Strandbäder eingeschlossen) auf 74,2 % (für die Allgemeinheit zugänglich und bedingt für die Allgemeinheit zugänglich), d.h. dass zukünftig nahezu drei Viertel der Potsdamer Ufer für die Allgemeinheit erlebbar sein sollen.

Uferwegekonzept Ortsteile

Das Uferwegekonzept Ortsteile von 2013 knüpft an das Uferwegekonzept der Stadt Potsdam aus dem Jahr 1999 an und erweitert die Betrachtung um die seit 2003 eingemeindeten Ortsteile. Ziel des Konzeptes ist weiterhin, die öffentliche Zugänglichkeit der Ufer zu erhalten oder herzustellen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem der neuen Ortsteile. Die Fortschreibung des Konzeptes verdeutlicht jedoch die fortlaufende Intention der Stadt, die Durchgängigkeit der Potsdamer Uferwege zu erhalten oder herzustellen.

A.3.5.11 Ufer- und Stegkonzept Potsdam

Am 02.10.2002 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, das Ufer- und Stegkonzept zur Grundlage des Weiteren Verwaltungshandelns zur umweltverträglichen, wasserseitigen Entwicklung Potsdams zu machen. Für den Teilraum Griebnitzsee / Kanaldurchstich Babelsberg enthält das Konzept folgende Umweltziele:

- Entwicklung der Erholungseignung Steigerung der Attraktivität / Erlebbarkeit des Gewässers und des Uferparks
- Schutz sowie Entwicklung der natürlichen Ufervegetation

Zur Umsetzung dieser Ziele werden Handlungsempfehlungen gegeben:

- Konsequente Umsetzung des Sammelstegkonzepts, Ausschluss von landseitigen Service-Anlagen für den Bootsverkehr (zum Beispiel Slipanlagen, Bootslagerplätze)
- Fortsetzung der Ausgestaltung des Uferwegs und Schaffung einzelner Rast- und Aussichtsplätze auf den See, Klärung der diesbezüglichen eigentumsrechtlichen Fragen
- Renaturierung und Stabilisierung der Uferzone durch ingenieurbioologische Maßnahmen.

A.3.5.12 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung näher erläutert werden.

A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trat am 17.02.2000 in Kraft, der angrenzende Geltungsbereich ist in der Anlage 7 dargestellt. Sein rund 60 ha großes Plangebiet umfasst die ehemalige Villenkolonie Neubabelsberg am Griebnitzsee. Anlass und Erforderlichkeit der Planung waren insbesondere der Erhalt der städtebaulichen Eigenart und der erhaltenswerten Bausubstanz als Teil der Potsdamer Kulturlandschaft. Flankierend wurde eine Erhaltungssatzung aufgestellt. Neben der Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur verfolgte der Bebauungsplan Nr. 45 auch das Ziel, Fußwege zu sichern und zu ergänzen, um die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs zu verbessern. Dies

erfolgte seinerzeit im Zusammenhang mit den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Griebnitzsee“, der zwischenzeitlich infolge eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 45 wurde in der Folge mehrfach geändert. Die 8. Änderung (Teilbereich „Ufernahe Baugrundstücke“) diente insbesondere der Anpassung der Festsetzungen an den tatsächlichen Bestand, namentlich hinsichtlich der zulässigen Grundflächen. Diese 8. Änderung erlangte zwar zunächst Rechtskraft, ist jedoch im Ergebnis eines Normenkontrollverfahrens vom OVG Berlin-Brandenburg (Urt. v. 16.04.2025, Az. 2 A 12/22) für unwirksam erklärt worden. Nach der aktuellen rechtlichen Bewertung wirkt sich dies inzident auch auf die Anwendbarkeit des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 aus dem Jahr 2000 aus, sodass dieser von der Verwaltung nicht mehr als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage herangezogen werden darf.

Vor diesem Hintergrund befindet sich nun ein neuer Bebauungsplan (Nr. 189 „Ehemalige Villenkolonie Neubabelsberg“) in Aufstellung, um für den betreffenden Bereich eine aktualisierte und rechtssichere planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Infolgedessen werden zu späterem Zeitpunkt voraussichtlich auch geringfügige redaktionelle Anpassungen am Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 notwendig werden.

A.3.7 Sonstige Satzungen

A.3.7.1 Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“ gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30.06.2004, Teil I, S. 1359). Die Erhaltungssatzung ist am 30.12.2004 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2004 der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft getreten.

Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des in der Satzung bezeichneten Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Demnach bedürfen Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

A.3.7.2 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Grünflächensatzung der Landeshauptstadt Potsdam, rückwirkend in Kraft getreten zum 09.07.1991,
- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft getreten am 29.10.2021,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft getreten am 31.12.2021,

- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam, in Kraft getreten am 01.03.1998,
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO), in Kraft getreten am 01.06.2017 sowie
- Vorkaufsrechtssatzung für die Uferflächen am Griebnitzsee in Kraft getreten 25.02.2010.

A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.8.1 Denkmalschutz

Informationen zum Denkmalschutz ergeben sich aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg und dem Flächennutzungsplan – Beiplan Denkmalschutz. Der Beiplan stellt das Plangebiet als Fläche mit dichtem Einzeldenkmalbestand dar. Außerdem wird der Nordwesten des Plangebiets als engere bzw. weitere Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ ausgewiesen. Der Park Babelsberg, welcher in unmittelbarer Nähe befindet, steht unter dem Schutz der UNESCO. Da von der Planung keine auf die Pufferzone bezogenen denkmalrechtlichen Belange betroffen sind, wird die Pufferzone nicht nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

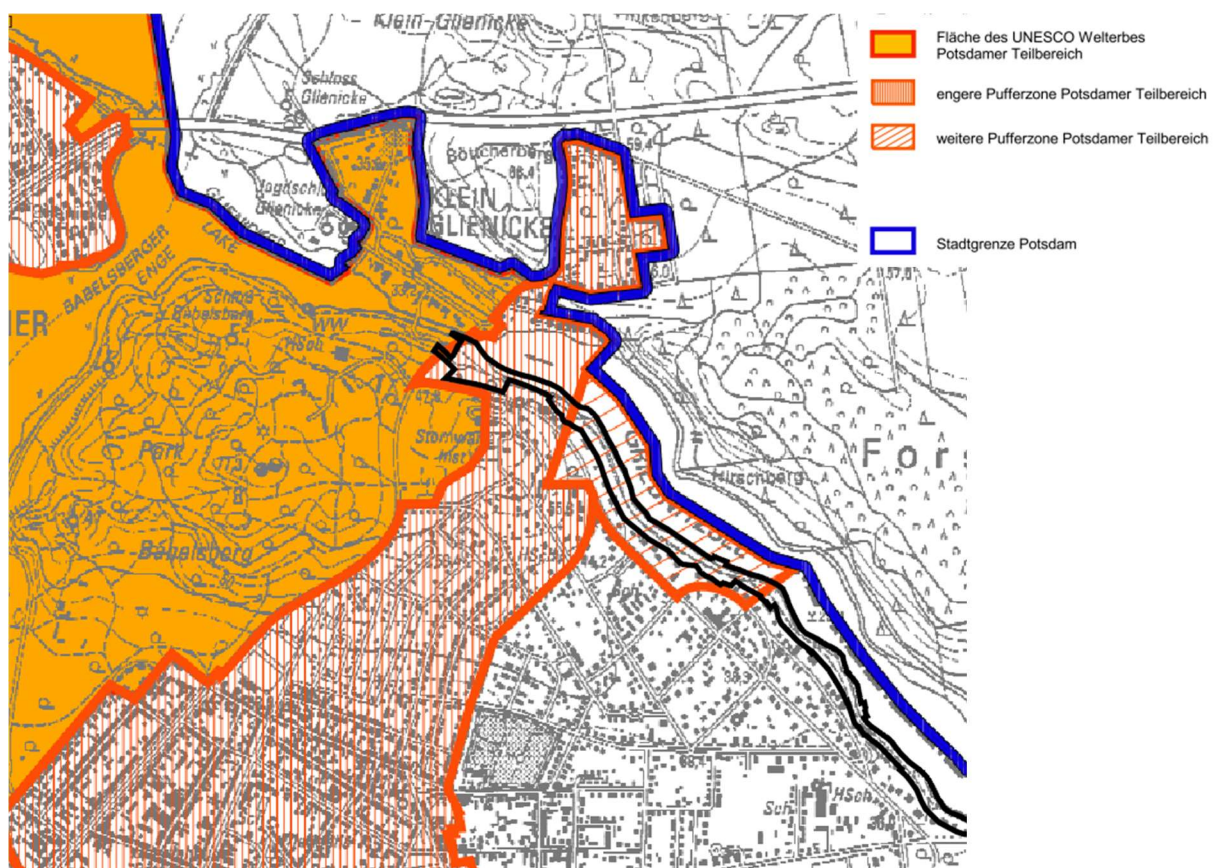


Abbildung 5: Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Bereich Stadtentwicklung – Verkehrsentwicklung, Stand: 05.01.2011, (bearbeitet: räumlicher Geltungsbereich in schwarz), genordet und ohne Maßstab

Folgende Inhalte werden in den Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ nachrichtlich übernommen:

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Jedoch sind im direkt südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ eine Vielzahl von Gebäuden im ufernahen Bereich, die als Denkmal eingetragen sind. Es handelt es sich um folgende Baudenkmäler:

Tabelle 3 Baudenkmäler im Umgebungsbereich

Adresse des Baudenkmals	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 01.01.2025	ID-Nummer
Karl-Marx-Straße 1	Villa Katsch mit Einfriedung	09156305
Karl-Marx-Straße 2	Villa Müller-Grote mit Einfriedung	09156165
Karl-Marx-Straße 3	Villa Stern mit Einfriedung	09156631
Karl-Marx-Straße 4	Schweizerhaus Fernbach	09156632
Karl-Marx-Straße 18a	Remisen- und Stallgebäude der Villa Martin	09156578
Karl-Marx-Straße 21	Landhaus mit Resten der Einfriedung	09156635
Karl-Marx-Straße 23	Landhaus Schnabel	09156768
Karl-Marx-Straße 24	Wohnhaus Lettermann mit Einfriedung und Bunker	09156701
Karl-Marx-Straße 27	Villa Herpich mit Gedenktafel in Erinnerung an den Wohnsitz der sowjetischen Delegation zur Potsdamer Konferenz	09156064
Karl-Marx-Straße 28, 29	Villa Mosler	09156065
Karl-Marx-Straße 30, 31	Villa von Achenbach mit Einfriedung	09156799
Karl-Marx-Straße 32	Villa Berglas mit Einfriedung und Resten der Gartenanlage	09156802
Virchowstraße 19/21	Landhaus Schade van Westrum mit Einfriedung	09156683
Virchowstraße 22, 25	Landhaus Wentzel-Heckmann II mit Wirtschafts-, Stall- und Remisengebäude sowie den straßenseitigen Einfriedungen	9156685
Virchowstraße 23	Villa Urbig	09156062

Adresse des Baudenkmals	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 01.01.2025	ID-Nummer
Virchowstraße 27	Villa und Atelier des Malers Carl Saltzmann	09156191
Virchowstraße 29	Villa Hirschfeld mit Einfriedung	09156686
Virchowstraße 33	Landhaus Silberstein	09156687
Virchowstraße 43	Villa Goldschmidt	09156790
Virchowstraße 45	Villa Heimann	09156063
Virchowstraße 47	Villa Treitel/ Menckhoff	09157214
Virchowstraße 51, 55	Villa Hartmann mit Einfriedung, Gartenpavillon und Wasserbecken	09156192
Rudolf-Breitscheid-Straße 184 a-b	Villa Gumpert mit Einfriedung (auch Nr. 182)	09156662
Stubenrauchstraße 6	Mehrfamilienhaus	09156778
Stubenrauchstraße 8	Landhaus Westrick	09156777
Stubenrauchstraße 26	Landhaus Koettgen mit Gartenanlage und Einfriedung	09156674
Stubenrauchstraße 28	Landhaus Quandt mit Resten der Gartenanlage und Einfriedung	09156699

In der Umgebung dieser Denkmale und daher auch auf den Flächen im Plangebiet sind die Bestimmungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 BbgDSchG) zu beachten. Dementsprechend sind für alle Maßnahmen, die insbesondere die baulichen Elemente wie Bootshäuser, Steganlagen und Stützmauern oder sonstige bauliche Anlagen der Gartengestaltung betreffen, die Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes zu berücksichtigen.

Denkmalgeschützte Gärten

Die Reste der Gartenanlage der Villa Berglas in der Karl-Marx-Straße 32 (ID-Nummer: 09156802) befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Gartenanlage umfasst das Flurstück 356 der Flur 23, Gemarkung Babelsberg.

Die geschützte Gartenanlage der Villa Mosler in der Karl-Marx-Straße 28–29 befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (ID-Nummer: 09156065). Die Gartenanlage umfasst das Flurstück 406 der Flur 23, Gemarkung Babelsberg.

Zudem befindet sich die geschützte Gartenanlage und Einfriedung des Landhaus Koettgen in der Stubenrauchstraße 26 teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (ID-Nummer: 09156674). Die Gartenanlage umfasst das Flurstück 506 der Flur 3, Gemarkung Babelsberg.

Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Bodendenkmale aufgeführt:

Tabelle 4 Bodendenkmäler im Geltungsbereich

Fundplatz Nr.	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 01.01.2026
10	Wüstung deutsches Mittelalter, Bodendenkmal Nr. 2024

Das Bodendenkmal befindet sich im Bereich der Gemarkung Babelsberg, Flur 4 und umfasst teilweise das sich im Geltungsbereich befindende Flurstück 513.

Des Weiteren besteht die begründete Vermutung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Die Vermutung wurde mit Schreiben vom 09.02.2010 vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mitgeteilt und gründet sich u. a. auf folgende Punkte:

- Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken.

Zwischenzeitlich wurde für einen Teil des Plangebiets das Bodendenkmal in Bearbeitung Nr. 2287 (Gräberfeld Eisenzeit) ausgewiesen. Dieses wird im weiteren Verfahren nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um eine fachliche Stellungnahme zu den denkmalrechtlichen Belangen und den hieraus gegebenenfalls resultierenden Anforderungen an die Planung gebeten.

Mauerdenkmal

Schließlich befindet sich das Mauerdenkmal im Zugangsbereich der Stubenrauchstraße am östlichen Ende des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um Reste der DDR-Grenzanlage. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg sind 6 „Mauersegmente“ am Griebnitzsee-Ufer, Nähe Stubenrauchstraße (ID-Nummer: 09156804) verzeichnet.

A.3.8.2 Hochwassergefährdung

Die Gefahrenkarten des Landes Brandenburg stellen Ausmaß und Wassertiefen für drei Hochwasserszenarien dar. Sogenannte Extremereignisse beschreiben Hochwasser mit

einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HQextrem). Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren gilt als Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 10 bis 20 Jahren als Hochwasser hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10).

Das Plangebiet wird teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“, als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQextrem)“ dargestellt

(<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren-und-risikokarten/>).

Auch die Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 stellt für das Plangebiet HQ100-Gebiete in nachrichtlicher Übernahme dar.

Die Risikokarten des Landes Brandenburg beinhalten die möglichen hochwasserbedingten nachteiligen Folgen der Hochwasserszenarien. Darin werden die Anzahl der potenziell betroffenen Einwohner, die Art der wirtschaftlichen Tätigkeit in dem potenziell betroffenen Gebiet, Anlagen mit hohen Schadstoffpotenzial für die Umwelt (IED-Anlagen), potenziell betroffene Schutzgebiete (zum Beispiel Trinkwasserschutzgebiete und Vogelschutzgebiete) sowie das UNESCO-Weltkulturerbe dargestellt.

Die Gefahrenkarte stellt für das Plangebiet bei HQ10-Ereignissen eine Wassertiefe von bis 0,5 m, vereinzelt 0,5 m bis 1 m dar. Für HQ100- und HQextrem-Ereignisse werden jeweils dieselben Wassertiefen mit einer jeweils größeren Betroffenheitsfläche dargestellt. Aus den Risikokarten geht hervor, dass es sich bei der wirtschaftlichen Tätigkeit in den betroffenen Bereichen größtenteils um Wohnbauflächen sowie im nordwestlichen Bereich um landwirtschaftliche genutzte Flächen handelt. Zur Anzahl betroffener Einwohner wird in den Risikokarten für das Plangebiet keine Aussage getroffen.

Betroffenheit der Flurstücke durch HQextrem-Ereignisse:

Flur 22: 62 tw., 63, 64/1, 64/2, 65/2 tw., 66, 67, 82 tw., 83, 84, 85/1, 85/2, 86, 87, 88, 89, 90 tw.

Flur 23: 184/1, 184/3, 187/1, 187/3, 188 tw., 189/1, 190/1, 190/3, 191 tw., 193/1, 193/3, 194 tw., 196/1, 196/3, 197 tw., 198/1, 198/3, 203/1, 203/3, 204/1, 204/3, 209/1, 214 tw., 215, 218/1, 218/3, 223/1, 223/3, 226/1, 226/3, 227/1, 227/3, 233/1, 233/3, 259/1, 259/3, 266 tw., 267/2, 288 tw., 289, 304, 305, 306, 310, 312, 314, 315 tw., 320 tw., 330 tw., 331 tw., 337 tw., 338 tw., 342 tw., 356, 357, 358, 359, 364, 373 tw., 374 tw., 375 tw., 376 tw., 377, 378, 379, 380, 383 tw., 384 tw., 397 tw., 398, 403 tw., 404, 405, 406 tw., 407, 408, 409, 410 tw.

Flur 4: 88/1 tw., 89/1 tw., 90/1 tw., 91/1 tw., 91/3 tw., 93 tw., 96/6 tw., 97/4 tw., 97/6 tw., 97/7 tw., 98 tw., 99 tw., 100/1 tw., 100/3 tw., 101/1 tw., 102/1 tw., 102/3 tw., 103/1, 103/3 tw., 104/1, 104/3 tw., 105/1, 105/3 tw., 106/1 tw., 106/3 tw., 107 tw., 108/1 tw., 108/3 tw., 109/1 tw., 110/1 tw., 111/1 tw., 112/1 tw., 113/1 tw., 114/1 tw., 115/1 tw., 116/1 tw., 117/1 tw., 118/1 tw., 119/1 tw., 496 tw., 501 tw., 507 tw., 513 tw., 542 tw., 587 tw., 588 tw.

Die betroffenen Flächen sind als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingestuft. Es sind derzeit noch keine Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 3 WHG durch Rechtsverordnung festgesetzt. Entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB werden die Flächen für das Überschwemmungsgebiet HQextrem nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

A.3.8.3 Bundeswasserstraße

Bei den von der Planung erfassten Teilen des Griebnitzsees handelt es sich um eine Bundeswasserstraße (Nr. 57 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG).

Die landseitig liegenden, im Bundeseigentum stehenden Ufergrundstücke (nachfolgend bezeichnet als „WSV-Grundstücke“) sind bislang noch gem. § 1 Abs. 3 WaStrG als Teile der Bundeswasserstraße gewidmet. Nach der Aufgabe der Ausbauplanung für den Teltow-Kanal werden sie jedoch nach Auskunft der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung nicht mehr für hoheitliche Zwecke benötigt und können daher überplant werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs gelten auch für Wasserflächen von Bundeswasserstraßen. Eine kommunale Planung auf Bundeswasserstraßen bleibt zulässig, soweit der fachplanungsrechtliche Vorrang des Bundeswasserstraßenrechts (§§ 9, 14 ff. WaStrG) nicht berührt ist (§ 38 BauGB). Die für die Zwecke der Wasserstraßennutzung von der Wasser- und Schifffahrtsdirektion verwalteten Flächen sind der gemeindlichen Bauleitplanung nicht nach Art eines „exterritorialen“ Gebietes völlig entzogen. Die kommunale Planung darf lediglich keine Widersprüche zu der besonderen Zweckbestimmung der dem Wasserstraßenrecht unterliegenden Flächen entstehen lassen. Planerische Aussagen, die der Zweckbestimmung nicht zuwiderlaufen, sind somit zulässig.

Die Planung ist im weiteren Verfahren daher mit dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin abzustimmen. Vorliegend ist jedoch anzunehmen, dass es keinen Konflikt mit der Fachplanung geben wird.

A.3.8.4 Kampfmittel

Es besteht kein konkreter Kampfmittelverdacht. Bei Bauvorhaben ist aber eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 174 soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Planung trägt dazu bei, den historischen Mauerstreifen als bedeutenden Teil der deutschen Zeitgeschichte dauerhaft erlebbar zu machen. Durch die Sicherung und Entwicklung des öffentlich zugänglichen Uferwegs werden die räumlichen Bezüge des ehemaligen Grenzverlaufs nachvollziehbar und für die Allgemeinheit zu Fuß erlebbar. Die fußläufige Erschließung ermöglicht es, die historische Entwicklung des Ortes im landschaftlichen Zusammenhang nachzuvollziehen und stärkt die Wahrnehmbarkeit der historischen Bedeutung des ehemaligen Grenzraums. Zugleich wird die Verknüpfung bestehender Wegebeziehungen verbessert und die Erholungs- sowie Aufenthaltsfunktion des Uferbereichs mit der Vermittlung des historischen Erbes verbunden.

Konkret ist das Ziel der Planung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die dauerhafte Erlebbarkeit der Uferzone des Griebnitzsees für die Allgemeinheit herzustellen.

Konkretisierte Planungsziele sind entsprechend des Aufstellungsbeschlusses (21/SVV/0424):

- Überprüfung der Trassierung des geplanten Uferweges
- Sicherung öffentlicher Grünflächen im Uferbereich für die Allgemeinheit unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und rechtlichen Rahmenbedingungen mit Sicherung von Standorten für Kinderspielplätze
- Sicherung des Landschaftserlebens der Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit
- Schutz und Entwicklung naturnaher Uferflächen
- Sicherung privater Grünflächen und ihrer Nutzungsmöglichkeiten
- Prüfung der Möglichkeit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Uferbereich, z.B. Bootshäuser und Stege

Ein weiteres im Aufstellungsbeschluss genanntes Ziel war die behutsame städtebauliche Entwicklung einer Fläche an der Karl-Marx-Straße zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Es resultierte aus der bereits im Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche. Da seitens des zuständigen Fachbereichs jedoch kein entsprechender Bedarf mehr festgestellt wurde, wird von einer Weiterverfolgung dieses Ziels abgesehen.

Die Planungsziele entsprechen sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für diese Flächen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (siehe Kap. C).

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Jahr 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam, den am südlichen Ufer des Griebnitzsees gelegenen ehemaligen Postenweg der DDR-Grenzsicherungsorgane als Uferweg für die Öffentlichkeit zu erhalten. Der sogenannte Kolonnenweg sollte den S-Bahnhof Griebnitzsee und den Stadtteil Babelsberg miteinander verbinden. Das Bebauungsplanverfahren, das 1991 eingeleitet wurde, endete im November 2007 mit der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 8 „Griebnitzsee“. Der Bebauungsplan wurde jedoch durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 28. Mai 2009 (u.a. OVG 2 A 26.07) für unwirksam erklärt. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans friedeten einige Villeneigentümer ihre Grundstücke bis zum Ufer ein, wodurch ein durchgängiger Uferweg nicht mehr vorhanden war.

Seither strebt die Stadt Potsdam an, den Weg auf der Grundlage eines neuen Bebauungsplans wiederherzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ wurde am 28. Mai 2009 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie anderer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 14. Januar 2010 und dem 05. Februar 2010 statt. Während dieser Phase wurden zwei verschiedene Wegeverläufe zur Diskussion gestellt:

- Variante 1: Ein Uferweg, der sich nahe an der Uferlinie entlangzieht.
- Variante 2: Ein Weg mit größerer Entfernung zur Uferlinie und stärkere Orientierung an dem ehemaligen Postenweg.

Im März 2011 und Januar sowie April 2012 fanden mehrere öffentliche Auslegungen des Bebauungsplanentwurfs statt – öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zwei erneute eingeschränkte öffentliche Auslegungen. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde am 07.11.2012 gefasst und durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29.11.2012 in Kraft gesetzt. In der Folge wurden mehrere Normenkontrollanträge gestellt und trotz einer erneuten Anpassung des Bebauungsplans im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan mit Normenkontrollurteil vom 11.12.2019 vom Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt (OVG 2 A 31.18).

Das OVG nannte u.a. folgende Gründe für die Unwirksamkeit des Bebauungsplans:

- Unzureichende Ermittlung und Bewertung, in welchem Umfang das Eigentum – nämlich die private Nutzung der Gartenflächen der von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke - vom Bebauungsplan beeinträchtigt wird.
 - Bewertung der vom Weg abgetrennten Teile oberhalb des Uferwegs gelegenen Hausgärten
 - Eignung der Flächen zwischen dem Uferweg und dem See für eine private Gartennutzung
 - Eigentumsbeeinträchtigungen für die selbstständigen ehemaligen Mauergrundstücke, die nicht mit den angrenzenden Oberliegergrundstücken verbunden sind
- Unzutreffende Bewertung des Interesses der betroffenen Grundstückseigentümer am Schutz vor Einbrüchen und an der Wahrung ihrer Privatsphäre
- Rechtswidrigkeit der Festsetzungen zu den Einfriedungen
- Unzureichende Berücksichtigung des Belangs des Bodenschutzes im Abwägungsergebnis

Durch die OVG-Entscheidung wurden die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam wiederholt nicht grundsätzlich in Frage gestellt, wonach im Uferbereich des Griebnitzsees eine Nutzung für die Allgemeinheit dauerhaft ermöglicht werden soll.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2020 (DS 20/SVV/0569) hat die Landeshauptstadt Potsdam die grundsätzliche städtische Zielrichtung zur Planung und Herstellung eines durchgehenden Uferweges am Griebnitzsee nochmals bekräftigt und beschlossen, weiterhin die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Uferflächen zu ergreifen.

Auf dieser Grundlage erging der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ vom 22.09.2021 (DS 21/SVV/0424). Zudem wurden flankierende Maßnahmen ergriffen, um den Prozess mit gebündelter Kompetenz entsprechend zu begleiten und möglichst zügig voranzubringen. So wurde in 2021 die Stelle der Uferwegsbeauftragten wiederbesetzt, die sich stadtweit engagiert und kontinuierlich u. a. auf die Realisierung des Uferwegs am Griebnitzsee hinwirkt. Sie leitet auch die verwaltungsinterne Projektgruppe Uferwege, die neben dem Groß Glienicker See den Griebnitzsee als ein Schwerpunktthema behandelt. Die Verwaltung wird wiederum von der AG Uferweg am Griebnitzsee als ein Gremium der Stadtverordnetenversammlung beraten.

B.2.1 Eigentumsrechte

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein öffentlicher Uferweg entlang des Griebnitzsees ermöglicht werden. Von den Festsetzungen sind neben Grundstücken, die im Eigentum der Stadt stehen, auch private Grundstücke betroffen. Die Festsetzungen berühren die aus Art. 14 Abs. 1 GG resultierenden Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer in mehrfacher Hinsicht.

Durch die Inanspruchnahme der Wegeflächen auf den privaten Grundstücken wird in das Eigentumsrecht eingegriffen. Die Umsetzung des Uferwegs erfordert die Nutzung eines ca. 4,0 m breiten Streifens auf den jeweiligen Grundstücken. Die Flächen können dabei durch direkten Erwerb, durch dinglich gesicherte Nutzungsvereinbarungen oder, nachrangig, im Wege der Enteignung gesichert werden. Da die vorliegende Planung dem Grunde nach enteignungsrechtliche Vorwirkung entfaltet, sind die damit verbundenen Konsequenzen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der öffentlich zugängliche Uferweg führt neben dem Flächenverlust dazu, dass die Eigentümer ihren bisher direkten Zugang zum Griebnitzsee verlieren. Dies mindert sowohl den Grundstückswert als auch die unmittelbare Nutzungsmöglichkeit der Uferbereiche. Der Zugang zum See ist jedoch zukünftig – wenn auch nur durch Querung des öffentlichen Wegs – weiterhin möglich. Darüber hinaus bleiben die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer im Uferbereich weitgehend erhalten. Soweit die Festsetzungen Einschränkungen vorsehen, dienen diese der Sicherung der städtebaulichen Ziele sowie dem Schutz des Ufer- und Landschaftsraums. Daneben führt die öffentliche Durchwegung dazu, dass sowohl die seeseitige Gartenfläche als auch der dem Wohnhaus zugeordnete Gartenbereich von Passanten eingesehen werden können. Dies kann das Sicherheitsempfinden und das Gefühl von Privatsphäre einzelner Eigentümer beeinträchtigen sowie mit einer erhöhten Einbruchsbesorgnis verbunden sein.

Diese Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Abwägung den mit der Planung verfolgten öffentlichen Belangen, insbesondere der Wiederherstellung eines durchgängigen öffentlichen Uferwegs und der Sicherung allgemeiner Zugänglichkeit zum Gewässer,

gegenüberzustellen. Zur Minimierung der Eigentumsbeeinträchtigungen ist im weiteren Verfahren zu klären, durch welche begleitenden Maßnahmen, etwa Einfriedungen, Bepflanzungen oder gestalterische Trennelemente, die Einsehbarkeit auf die angrenzenden Privatgrundstücke reduziert und ein angemessener Schutz der Privatsphäre gewährleistet werden kann.

B.2.2 Nachbarschaftliche Belange / Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen

Die öffentliche Zugänglichkeit des Uferwegs kann zu Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Wohnnutzungen führen. Insbesondere sind Störungen durch Freizeitlärm in den Abend- und Nachtstunden nicht gänzlich auszuschließen. Bei einer dem Zweck entsprechenden Nutzung als Erholungsweg sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die das im Rahmen der Abwägung zumutbare Maß überschreiten.

Unabhängig davon eröffnet die Festsetzung als öffentliche Grünfläche der Stadt die Möglichkeit, bei konkreten Beeinträchtigungen bauliche und ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen (siehe Kap. B.3.6.1). Hierzu zählt insbesondere die Option einer zeitweisen, etwa nächtlichen Schließung des Weges, sofern dies zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich wird. Realisiert werden könnte eine solche Schließung durch die abschnittsweise Errichtung von Zaunanlagen mit Toren (Beispiel: Freundschaftsinsel Potsdam) oder Drehkreuzen (Beispiel: Volkspark Potsdam), die zu bestimmten Zeiten manuell oder automatisch geschlossen werden, so dass der Uferweg nicht mehr betreten und höchstens noch verlassen werden kann. Damit einhergehen würden entsprechende Beschilderungen, Notrufsäulen und nach Bedarf Kontrollgänge des Ordnungsamtes. Die Bildung geeigneter Wegeabschnitte und Verortung von Schließanlagen wäre im konkreten Fall zu prüfen. Auch wäre die Wirksamkeit einer Beleuchtung im Einzelfall zu prüfen, die grundsätzlich denkbar ist, jedoch mit u. a. Umweltschutzbelangen vereinbar sein muss (z. B. LED-Streifen / Bodenstrahler oder bedarfsorientierte Zuschaltung per Bewegungsmelder). Absehbar ist, dass solche Maßnahmen mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden wären, ohne diese zum jetzigen Zeitpunkt beziffern zu können.

Zum gegenwärtigen Planungsstand wird eine generelle nächtliche Schließung des Weges nicht vorgesehen und ist auch nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Eine dauerhafte Schließung ist bodenrechtlich nicht geboten und wäre im Hinblick auf den Planungszweck, der Sicherung eines durchgängig nutzbaren öffentlichen Uferwegs, auch nicht zielführend. Im Übrigen kann eine uneingeschränkte Zugänglichkeit durch die damit einhergehende soziale Kontrolle zur subjektiven Sicherheit im öffentlichen Raum beitragen. Etwaige Konflikte sind daher situationsbezogen und verhältnismäßig auf Grundlage des allgemeinen Ordnungsrechts zu bewältigen.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird somit also die Möglichkeit geschaffen, nach Umsetzung der Planung und auf Grundlage der tatsächlichen Nutzungssituation zu prüfen, ob ergänzende Maßnahmen, wie oben dargestellt, erforderlich werden.

B.2.3 Allgemeinwohlerfordernis

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, die Beeinträchtigungen der privaten Eigentumsrechte auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Die verbleibenden Einschränkungen werden angesichts der übergeordneten Planungsziele als angemessen und verhältnismäßig

betrachtet. Dabei müssen private Belange hinter den öffentlichen Belangen zurücktreten. Dem öffentlichen Belang kommt hier ein besonderes, auch verfassungsrechtlich in Art. 40 Abs. 3 der Verfassung des Landes Brandenburg verankertes, Gewicht zu. Die Bedeutung von Erholungsbereichen in siedlungsnahen Uferzonen ist sowohl planerisch als auch gesetzlich festgelegt, wie in Kapitel A.3.1 dargestellt. Die politisch-historische Bedeutung der Öffnung des ehemaligen Grenzstreifens ist ein zusätzlicher wesentlicher Aspekt. Die mit der Inanspruchnahme der privaten Grundstücke verbundenen Nutzungseinschränkungen werden dem gegenübergestellt als zumutbar angesehen. Durch die angrenzenden Einfriedungen verbleiben sowohl ein Haus- als auch Seegarten, die auch nach der Schaffung eines Uferwegs als solche genutzt werden können. Bauliche Nutzungsmöglichkeiten im Uferbereich durch Bootshäuser und -stege bleiben weiterhin erhalten. Die mit der Inanspruchnahme des ca. 4,0 m breiten Uferstreifens verbundenen Auswirkungen auf das Eigentum sind im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Anforderungen des Art. 14 GG und der Ergebnisse der Abwägung zu bewerten.

Die Einbeziehung privater Grundstücke in die Planung des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee dient dem Allgemeinwohl. Ein durchgängiger Uferweg, der die landschaftliche und historische Bedeutung des Sees erlebbar macht, kann nicht ausschließlich auf öffentlichen Flächen errichtet werden. Auch wenn mehr als 50 % des Plangebiets im öffentlichen Besitz sind (Landeshauptstadt Potsdam, Bund, Bundesrepublik Deutschland, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung), ist die Nutzung privater Grundstücke erforderlich, um den Uferweg lückenlos zu gestalten. Dieses Ziel kann nicht an anderer Stelle verwirklicht werden, da der Uferweg unmittelbar entlang des historischen Mauerstreifens am Griebnitzsee verläuft. Die Planung ist Bestandteil des gesamtstädtischen Ziels, die ehemaligen Mauerstreifen entlang der Potsdamer Uferbereiche schrittweise öffentlich zugänglich zu machen und als Orte der Naherholung sowie der Erinnerungskultur dauerhaft erlebbar zu gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nach Berlin und die Integration in den bestehenden Mauerweg sind zusätzliche Besonderheiten, die einem Ausweichen auf andere Flächen entgegenstehen.

Der durchgängige öffentliche Uferweg stellt das wesentliche städtebauliche Ziel der Planung dar. Seine Herstellung erfordert aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Nutzungsverhältnisse teilweise die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen. Im Rahmen des Planverfahrens wurden daher die betroffenen Grundstücke, ihre bestehenden Nutzungen und die jeweiligen Betroffenheiten untersucht. Zudem wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Wegeführung geprüft und im Hinblick auf ihre städtebauliche Eignung und die jeweiligen Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke bewertet.

B.2.4 Bestandsaufnahme der Grundstücke

Um dem aus § 2 Abs. 3 BauGB folgenden Ermittlungsgebot Rechnung zu tragen, wurden von der Landeshauptstadt Potsdam umfassende grundstücksbezogene Erhebungen durchgeführt. Das OVG führte in seiner Entscheidung vom 11.12.2019 zum Bebauungsplan 125 aus, dass von der Landeshauptstadt Potsdam der konkrete Umfang des Betroffenseins der privaten Belange der einzelnen Grundstückseigentümer nicht ausreichend ermittelt wurden. Dadurch ließe sich das objektive Gewicht dieser Belange nicht feststellen. Um dem Gebot zu folgen, diese Belange zu bewerten und mit dem entsprechenden Gewicht in die nachfolgende Abwägung einzustellen, wurden von der Landeshauptstadt Potsdam umfassende Steckbriefe über die privaten Grundstücke erstellt.

Insgesamt wurden 78 Steckbriefe erstellt, davon befinden sich 24 Grundstücke in der Virchowstraße, 14 in der Stubenrauchstraße, 18 in der Rudolf-Breitscheid-Straße und 22 in der Karl-Marx-Straße.

Erhoben wurden als erstes folgende Grundstücksdaten über den Bestand:

- Gemarkung
- Flur
- Flurstücke
- Gesamtfläche
- Art des Grundstücks (Oberliegergrundstück, isoliertes Seegrundstück, Seegrundstück)
- Denkmalschutz (Bauwerk und Gartenanlage)
- Gartengestaltung
- Eingetragene Dienstbarkeiten / Vorkaufsrechte

Mittels der Grundstücksdaten sowie einem Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster und einem Luftbild können die Grundstücke bestimmt und zugeordnet werden. Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt geben bereits Aufschluss über die Beeinträchtigung durch die Wegeführung des Uferwegs.

Die Art des Grundstücks gibt Auskunft über die Betroffenheit der privaten Belange. Oberliegergrundstücke sind dadurch gekennzeichnet, dass sie keinen direkten Zugang zum See haben. Sie sind Grundstücke in „zweiter Reihe“ und grenzen i.d.R. an den Uferweg an. Daher sind die Grundstücke nur mittelbar von dem Uferweg betroffen. Isolierte Seegrundstücke sind Uferflächen, die direkt am See liegen. Sie sind dadurch gekennzeichnet, dass sie über keine Bebauung verfügen. Die isolierten Seegrundstücke sind i.d.R. direkt von der Führung des Uferwegs betroffen. Die letzte Kategorie sind Seegrundstücke. Sie sind die Grundstücke, bei denen die Grundstücksgrenze bis an den See heranführt. Der sich dem Haus anschließende Garten wird hier im Weiteren als „Hausgarten“ bezeichnet, der zwischen Weg und Griebnitzseeufer liegende Teil als „Seegarten“. Entsprechend würden durch die Führung des Uferwegs die vorhandenen Gärten geteilt, somit entstünden gebäudeseitig ein „Hausgarten“ und seeseitig ein sog. „Seegarten“.

Die denkmalgeschützten Gebäude und ihre zugehörigen Gartenanlagen sind als Ensemble bei der Planung des Uferwegs entsprechend zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz dient dabei insbesondere dem Erhalt und der Bewahrung der denkmalwerten Substanz und ihrer prägenden Freiraumstrukturen. Die geplante Wegeführung des Uferwegs ist daher so zu gestalten, dass die Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt werden und eine Beeinträchtigung von Denkmalensembles vermieden wird.

Die Erhebung der Gartennutzung gibt darüber Auskunft, inwieweit Freiflächen gärtnerisch gestaltet sind. Gärtnerisch gestaltete Flächen werden i.d.R. aktiv von den Bewohnern genutzt und verfügen über eine höhere Aufenthaltsqualität als welche, die unbewirtschaftet sind. Entsprechend müssen gärtnerisch gestaltete Flächen in der Wegeführung besonders berücksichtigt werden.

Zuletzt wurden eingetragene Dienstbarkeiten und Vorkaufsrechte für die jeweiligen Grundstücke abgefragt, um bereits getroffene Vereinbarungen zu erfassen.

Anschließend wurden vorhandene Stege und Bootshäuser entlang des Griebnitzsees und der angrenzenden Flurstücke dokumentiert. Informationen darüber, ob ein Steg genehmigt

bzw. vorhanden sowie ein Bootshaus genehmigt bzw. vorhanden ist, sind insbesondere für die Bewertung der entstehenden „Seegärten“ relevant. Es muss sichergestellt werden, dass die privaten Anlagen weiterhin zugänglich sind und die Nutzungsqualität bestehen bleibt.

Des Weiteren wurde erhoben, inwieweit der Alte Postenweg / Uferweg auf dem Grundstück noch vorhanden ist und ob dieser für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Folgende Optionen standen zur Auswahl:

- Der alte Postenweg ist auf dem Grundstück vorhanden und zugänglich.
- Der alte Postenweg ist auf dem Grundstück vorhanden, aber für die Öffentlichkeit unzugänglich.
- Der alte Postenweg ist beseitigt worden.
- Es ist bereits seitens der Stadt ein neuer Weg angelegt worden. Es ist ein ufernaher Weg auf dem Grundstück angelegt worden, aber für die Öffentlichkeit unzugänglich.

Abschließend wurde für isolierte Seegrundstücke und Seegrundstücke die mögliche Betroffenheit privater Freiflächen durch eine Uferwegführung grundstücksbezogen ermittelt. Als Untersuchungsgrundlage diente eine nachvollziehbare Trassenführung, die sich an der in früheren Planungen verfolgten sowie in Teilabschnitten am Bestand orientierten Wegführung ausrichtet. Die Heranziehung dieser Trassenführung erfolgt ausschließlich zu Untersuchungszwecken, eine Vorfestlegung der planerischen Abwägung oder eine inhaltliche Übernahme früherer, nicht wirksamer Festsetzungen ist damit nicht verbunden.

Für die betroffenen Grundstücke wurden die Flächengrößen beiderseits der möglichen Wegführung ermittelt und nach ihrer Funktion differenziert beschrieben, insbesondere hinsichtlich der hausseitigen Teilflächen (Hausgarten) und der uferseitigen Teilflächen (Seegarten). Dadurch lässt sich die jeweilige Betroffenheit hinsichtlich Nutzbarkeit, Aufenthaltsqualität und funktionaler Einschränkungen der privaten Freiflächen konkret bestimmen. Die Erhebung dient der sachgerechten Bewertung und Gewichtung der privaten Belange im Verhältnis zum öffentlichen Belang der Wiederherstellung eines durchgängigen, öffentlich zugänglichen Uferwegs.

B.2.5 Auswertung der Fragebögen zur Umsetzung des Uferwegs zum Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“

Die individuelle Betroffenheit der Grundstückseigentümer im Plangebiet wurde zusätzlich mit Hilfe eines Fragebogens ermittelt. Das Ziel der Fragebögen war es, die Sicht der Eigentümer auf das Planungsziel eines durchgängigen Uferwegs am Griebnitzsee abzufragen und die privaten Belange der von der Planung betroffenen Eigentümer möglichst genau zu erfassen. Dies dient der planerischen Auseinandersetzung mit den vorliegenden und zukünftigen Bedarfen, die sich durch die einzelnen Grundstücksnutzungen auch in Bezug auf die Grundstücksaufteilungen ergeben können. Die Ergebnisse der Befragung schaffen Klarheit darüber, in welchem Rahmen konkrete Anforderungen an die eigenen Grundstücke gestellt werden. Die Anmerkungen und Wünsche, welche im Rahmen der Fragebögen geäußert werden, sollen in der Planung des Uferwegs sowie in den anstehenden Abwägungen berücksichtigt werden. Die Erkenntnisse werden vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gespiegelt sowie interpretiert und tragen in Bezug auf die Ordnungs- und Entwicklungsziele des Bebauungsplans zu einer Informationsverdichtung und gezielten Berücksichtigung des Bestands sowie der Einzelinteressen bei.

Eine Verpflichtung zum Ausfüllen der Fragebögen bestand nicht. Das Mitwirken war freiwillig, ebenso wenig hat ein ausgefüllter Fragebogen eine präjudizierende Wirkung. Zudem ersetzt der Fragebogen weder die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können im weiteren Verlauf Anmerkungen abgegeben werden, welche in die Planung des Uferwegs einbezogen werden. Bei Eigentümern, von denen keine Mitteilung vorliegt, können deren spezifische Belange nicht in die Planung einbezogen werden. Es muss sich in diesem Fall auf allgemeine fachliche Erfahrungssätze gestützt werden.

Entsprechend der unterschiedlichen Arten von Grundstücken – Oberliegergrundstück, isoliertes Seegrundstück und Seegrundstück – wurden drei unterschiedliche Fragebögen entwickelt. In allen drei Fragebögen wurden allgemeine Informationen, wie Name und Anschrift abgefragt. Es wurden planungsrelevante Fragen zur Bewertung des Vorhabens, Nutzbarkeit der Grundstücke, zum öffentlichen Nutzungsumfang des Uferwegs sowie in einigen Fällen zur Nutzbarkeit des Seegartens gestellt. Somit wurde sich insbesondere auf die zukünftige Grundstücksnutzung fokussiert, um zu einer weiteren Informationsverdichtung und Verifizierung der bereits erhobenen Bestandsdaten beizutragen. Zur Vereinheitlichung und besseren Datenerhebung wurden für alle Fragen Antwortmöglichkeiten vorgeben.

Zusätzlich wurde ein offenes Feld für ergänzende Bemerkungen beigelegt. Aufgrund des Umfangs sind die verschiedenen Fragebögen im Anlage 5 einsehbar.

Die folgenden Kategorien wurden mit Hilfe der Fragebögen abgefragt:

- Persönliche Bewertung des Vorhabens „Uferweg“
 - Persönliche Bewertung des Vorhabens der Herstellung eines durchgehenden Uferwegs
 - Beurteilung des im rechtsunwirksamen Bebauungsplans Nr. 125 vorgesehen Wegeverlaufs (*Fragebogen „Isoliertes Seegrundstück“ und „Seegrundstück“*)
- Beurteilung der Nutzbarkeit meines Grundstücks
 - Einfriedung des Grundstücks/ des Hausgartens (*Fragebogen „Oberliegergrundstück“ und „Seegrundstück“*)
 - Bewertung der Größe des Hausgartens hinsichtlich dessen Nutzbarkeit (*Fragebogen „Seegrundstück“*)
 - Bewertung der Größe des Ufergrundstücks zwischen einem durchgängigen Uferweg und den Grundstücksgrenzen hinsichtlich dessen Nutzbarkeit (*Fragebogen „Isoliertes Seegrundstück“*)
- Nutzungsumfang eines durchgängigen Uferwegs
 - Radverkehr
 - Nutzungszeiten
 - Beleuchtung
- Beurteilung der Nutzbarkeit der zwischen einem durchgängigen Uferweg und der uferseitigen Grundstücksgrenze liegenden Gartenfläche (Seegarten) (*Fragebogen „Seegrundstück“*)
 - Bewertung der Größe des Seegartens hinsichtlich dessen Nutzbarkeit
 - Gewünschte Einrichtung im Seegarten
 - Einfriedung des Seegartens

– Ergänzende Bemerkungen

Im Vorfeld der Eigentümer- bzw. Grundstücksnutzerbefragung wurde der ausgearbeitete Fragebogen multilateral abgestimmt.

Im August 2022 wurden anschließend die Fragebögen an die Grundstückseigentümer bzw. dringlich Nutzungsberechtigte versendet. Die meisten Fragebögen wurden in dem Zeitraum bis Ende September an die Stadt zurückgesendet.

Genese und Rückläuferquote der Fragebögen

Insgesamt wurden 137 Fragebögen versendet. Davon wurden 81 an Eigentümer der Oberliegergrundstücke, 7 an Eigentümer der isolierten Seegrundstücke, 49 an Eigentümer der Seegrundstücke versendet. Die Rückläuferquote lag bei ca. 31 %, insgesamt wurden 43 Fragebögen zurückgesendet.

Nach dem Sammeln der eingegangenen Fragebögen wurde im Anschluss der Fokus auf die inhaltliche Analyse der abgegebenen Antworten gelegt. Durch die eingehende Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Fragebogen-Rückläufer ist es einerseits möglich, die bisherigen Untersuchungen der städtebaulichen Bestandsaufnahme erneut zu überprüfen. Andererseits bietet dies die Gelegenheit, die getroffenen städtebaulichen Annahmen, insbesondere die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bei Bedarf sowohl parzellenscharf als auch im Hinblick auf die gestellten Fragen in den Fragebögen auf ihre Bestands- und zukunftsorientierte Relevanz zu überprüfen.

Die Auswertung der Fragebögen erfolgte in dem gesonderten Dokument „Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ – Auswertung Steckbriefe, Befragungen und grundstücksbezogene Abwägung der Wegeführung des Uferwegs“. Das Dokument ist der Anlage 6 zu entnehmen. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Wegeführung des Uferwegs, sofern möglich, berücksichtigt (siehe Kap. B.2.6.3).

B.2.6 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

B.2.6.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Der durchgängige Uferweg verläuft in Ost-West-Richtung entlang des Griebnitzsee-Ufers und wird über insgesamt sieben im Bestand vorhandene Stichwege von der Wasserstraße, der Karl-Marx-Straße, der Virchowstraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der Stubenrauchstraße erschlossen. Weitere Zugänge sind nicht geplant. Die Zugänge weisen aufgrund der topografischen Verhältnisse teilweise erhebliche Höhenunterschiede auf. Insbesondere entlang der Karl-Marx-Straße und der Virchowstraße erfolgt die Erschließung häufig über steile Wege oder Treppenanlagen, was die Nutzbarkeit für den Radverkehr und für mobilitätseingeschränkte Personen einschränkt. Im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße besteht eine funktional bedeutsame Verknüpfung durch die Nähe zum S-Bahnhof Griebnitzsee sowie zu einer Anlegestelle der Fahrgastschifffahrt und einem Kanuverleih. Dieser Abschnitt übernimmt damit neben der Naherholungsfunktion auch eine überregionale Bedeutung als Start- und Zielpunkt von Ausflügen. Der Uferabschnitt im Bereich der Stubenrauchstraße ist ebenerdig erschlossen und weist mit einem Spielplatz sowie einem denkmalgeschützten Gedenkort zusätzliche Aufenthalts- und Freizeitangebote auf.

In Bereichen mit Treppenanlagen ist im weiteren Verfahren, unter anderem im Rahmen des freiraumplanerischen Wettbewerbs, zu prüfen, ob barrierearme Zugänge realisierbar sind,

um die Durchgängigkeit des Weges für mobilitätseingeschränkte Personen und gegebenenfalls den Radverkehr zu verbessern. Dabei ist keine grundsätzliche Erneuerung der bestehenden Treppenanlagen oder deren Ersatz durch Rampen vorgesehen. Vielmehr sind ergänzende Maßnahmen, wie beispielsweise die Herstellung von Schieberinnen für Fahrräder oder vergleichbare Lösungen, zu prüfen.

Fachbeitrag Verkehr

Zur Ermittlung der erforderlichen Wegebreite wurde ein Fachbeitrag Verkehr (PST GmbH, Stand: Mai 2026) erarbeitet (siehe Anlage 4).

Ziel ist es auch abzuschätzen, wie viele Fußgänger und Radfahrer in der maßgeblichen Spitzenstunde (an einem Werktag sowie an einem Sonn- oder Feiertag) den Uferweg nutzen werden. Aus den zu erwartenden Nutzerzahlen sowie vorliegenden Erfahrungswerten anderer vergleichbarer Wege ist eine angemessene Wegebreite darzulegen.

Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

1. Bestandsaufnahme

- Auswertung von Unterlagen und Plänen zum bisher geplanten Uferweg.
- Prüfung und Bewertung der Querschnittszählungen des Fuß- und Radverkehrs am Uferweg Griebnitzsee von 2006.

2. Verkehrszählungen

Durchführung von Querschnitterhebungen des Fußverkehrs und des Radverkehrs im Umfeld des Griebnitzsee als Langzeiterfassung in 2022, um außerhalb und innerhalb der Sommerferien eine Aussage zur gegenwärtigen Nutzung treffen zu können. Es wurden die Erhebungen auch mit den Wetterdaten an den Erhebungstagen abgeglichen und bewertet.

3. Analyse von vergleichbaren Uferwegen in Potsdam

- Jungfersee
- Templiner See

Aufgrund der Erhebungen und Auswertung der Daten sind Aussagen und Rückschlüsse auf die jeweils vorhandene Wegebreite zu ziehen. Aus diesen Erkenntnissen sind Empfehlungen zu erarbeiten für die wählende Wegebreite des geplanten Uferwegs am Griebnitzsee.

4. Prognose

Erstellung einer Trendprognose aus der Verkehrszählung des Fuß- und Radverkehrs von 2006 für die zukünftige Nutzung des geplanten Uferwegs auf Grundlage der erwarteten Entwicklung Potsdams sowie der Erkenntnisse aus vergleichbaren Uferwegen in Potsdam (siehe Punkt 3).

5. Bestimmung einer angemessenen Wegebreite

Bestimmung einer angemessenen Wegebreite bzw. Alternativvorschläge zum Radverkehr für den geplanten Uferweg am Griebnitzsee auf Grundlage von Forschungen, wie dem Leitfaden „Radfahrende und zu Fuß Gehende auf gemeinsamen und getrennten selbstständigen Wegen“ von 2020 und vorliegenden Regelwerken.

Die Verkehrsprognose und Potenzialanalyse basieren auf einer mehrstufigen Methodik, die sowohl den aktuellen Bestand als auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Grundlage sind Verkehrserhebungen, Analysen der vorhandenen Infrastruktur sowie Einflussfaktoren wie Bevölkerungsentwicklung, städtebauliche Veränderungen und die geplante Öffnung zusätzlicher Uferbereiche. Auf dieser Basis wurden verschiedene Nutzungsszenarien entwickelt und in die Zukunft übertragen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung bis 2030 und 2040.

Dabei wird auch ein verändertes Nutzungsverhalten infolge eines durchgängigen Uferwegs berücksichtigt, ebenso wie mögliche Verkehrsverlagerungen aus der parallel verlaufenden Karl-Marx-Straße. Die Ergebnisse zeigen insgesamt ein steigendes Nutzungspotenzial. Als maßgeblicher Bemessungsfall wurde ein Wochenendtag außerhalb der Ferienzeiten zugrunde gelegt: bei einem Verlagerungsansatz von 30 % der Verkehre aus der parallel verlaufenden Karl-Marx-Straße ergibt sich für den Prognosehorizont 2040 eine tägliche Nutzung von rund 1.900 Personen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Nutzungsintensität maßgeblich von der baulichen Ausgestaltung der Zugänge abhängt und dass bei durchgängigen Wegeverbindungen deutlich höhere Radverkehrsanteile zu erwarten sind.

Die Dimensionierung des Uferwegs erfolgt auf Grundlage dieser Prognose sowie einschlägiger Regelwerke. Für die zu erwartenden Verkehrsstärken ist grundsätzlich eine gemeinsame Führung von Fuß- und Radverkehr möglich, sofern eine ausreichende Breite gewährleistet wird. Hierfür ergibt sich ein Wegebreitenkorridor von etwa 3,90 m bis 4,15 m zuzüglich seitlicher Sicherheitsräume von beidseitig je 0,50 m für die empfohlenen Untersuchungsfälle (U5 und U11).

Sofern die empfohlenen Wegebreiten für den geplanten Uferweg nicht umgesetzt werden können, bestehen alternative verkehrstechnische Möglichkeiten zur gemeinsamen Führung des Fuß- und Radverkehrs. So könnte der Uferweg, wie teilweise bereits vorhanden, über das Verkehrszeichen (VZ) 240 als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgewiesen werden. Alternativ wäre eine Nutzung als Gehweg mit zugelassenem Radverkehr (VZ 1022-10) möglich, wobei Radfahrer lediglich Schrittgeschwindigkeit fahren dürften und Fußgänger absoluten Vorrang hätten.

Wegebreite und Planungsentscheidung

Die im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung ermittelten erforderlichen Wegebreiten für eine regelwerkkonforme Führung des Fuß- und Radverkehrs können im Plangebiet nicht vollständig berücksichtigt werden. Der von der Stadt Potsdam herangezogene Leitfaden für Planer*innen zum NRVP 2020, Radfahrende und zu Fuß Gehende auf gemeinsamen und getrennten selbstständigen Wegen empfiehlt bei den prognostizierten Nutzungszahlen grundsätzlich eine getrennte Führung von Fuß- und Radverkehr, die eine Mindestbreite von mehr als 6,30 m voraussetzen würde. Auf den konkreten Anwendungsfall und die spezifischen örtlichen Gegebenheiten bezogen kommt der Fachbeitrag Verkehr zu dem Ergebnis, dass für eine gemeinsame Führung von Fuß- und Radverkehr eine nutzbare Wegebreite von 3,90 m bis 4,15 m zuzüglich beidseitiger Sicherheitsräume von jeweils mindestens 0,50 m erforderlich wäre, sodass sich eine Gesamtbreite von 4,90 m bis 5,15 m ergibt.

Die Landeshauptstadt Potsdam folgt den Empfehlungen im Ergebnis nicht. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die räumlichen Gegebenheiten entlang des Uferbereichs sowie die mit einer Verbreiterung des Weges verbundenen Eingriffe in

angrenzende private Grundstücksflächen. Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich daher im Rahmen der Abwägung bewusst an einer Wegebreite von 4,0 m einschließlich Bankett orientiert. Auf dieser Grundlage wurden auch die bestehenden Dienstbarkeiten vorbereitet bzw. eingetragen. Eine weitergehende Verbreiterung des Weges würde zusätzliche Flächeninanspruchnahmen privater Grundstücke erforderlich machen und damit einen deutlich größeren Eingriff in Eigentumsrechte begründen, der im Verhältnis zu den mit der Planung verfolgten Zielen nicht als angemessen und umsetzbar erachtet wird.

Zentrales Ziel des Bebauungsplans ist die Wiederherstellung und dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit des historischen Uferwegs, der sich nach der Grenzöffnung zu einer bedeutenden fußläufigen Wegeverbindung entwickelt hat. Vor diesem Hintergrund wird dem Fußverkehr im Rahmen der Planung bewusst Vorrang eingeräumt. Die Festsetzung erfolgt daher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ und nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe Kap. B.3.6.1). Eine Radverkehrsanlage mit getrennten oder auch ausreichend dimensionierten gemeinsamen Führungen würde demgegenüber einen erheblich größeren Flächenbedarf auslösen und die planungsrechtliche Sicherung des Weges in der vorgesehenen Form erschweren.

Im Ergebnis beschränkt sich der Bebauungsplan daher auf die Sicherung eines fußläufig geprägten Uferwegs mit einer Breite von 4,0 m einschließlich Bankett. Der begleitende Abstandstreifen zwischen dem Wegekörper und den angrenzenden privaten Einfriedungen erfüllt dabei mehrere Funktionen: Er ermöglicht eine naturnahe Integration des Weges in die Ufergrünstruktur, gewährleistet den für die Verkehrssicherungspflicht der Landeshauptstadt Potsdam erforderlichen Mindestabstand zu privaten Einfriedungen und schafft zugleich eine Ausweichmöglichkeit für Wegennutzer bei der ausnahmsweisen Zufahrt von Unterhaltungs- oder Einsatzfahrzeugen.

Die konkrete verkehrsrechtliche Regelung bleibt einer gesonderten Entscheidung der zuständigen Behörde vorbehalten. Diese erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse sowie der Anforderungen an die Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Dabei kann im Einzelfall eine Mitnutzung des Uferwegs durch Radfahrer zugelassen werden, etwa durch Ausweisung als gemeinsamer Geh- und Radweg oder durch die Anordnung „Radfahrer frei“, soweit dies mit der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit des Fußverkehrs vereinbar ist.

B.2.6.2 Nutzungskonzept Uferweg

Der Verlauf des Uferwegs wurde auf Grundlage der grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 125 entwickelt. Dabei wurden insbesondere die eigentumsrechtliche Situation der betroffenen Grundstücke sowie die Ergebnisse des Fragebogens berücksichtigt. Die hierfür maßgeblichen Kriterien werden nachfolgend erläutert.

Bei der Bestimmung des Wegeverlaufs wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Sicherung des Planungsziels eines durchgängigen Uferweges,
- Berücksichtigung des Verlaufs des ehemaligen Postenwegs,
- Sicherung des Planungsziels Landschaftserleben,
- Minimierung der Inanspruchnahme von in Privateigentum stehenden Flächen,
- Berücksichtigung ggf. bestehender sonstiger Privatinteressen soweit bekannt (insbesondere Interesse am Erhalt eines inländigen Bootshauses, bereits geäußertes oder aus früheren Gesprächen bekanntes Interesse an einem bestimmten Wegeverlauf),

– Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die beabsichtigte Planung der Uferzone mit einer Trassierung für den Uferweg, eine Unterscheidung in öffentliche und private Grünflächen sowie die Ausweisung von konkreten Flächen für Bootshäuser oder Stege greift das städtebauliche Konzept der Ufernutzung auf der Potsdamer Seite des Griebnitzsee auf und konkretisiert es mit dem Ziel eines durchgängig geplanten Uferwegs:

In der Uferzone des Griebnitzsees soll ein durchgehender öffentlicher Uferweg für die Allgemeinheit gesichert werden. Dieser Uferabschnitt unterscheidet sich von anderen Potsdamer Ufern maßgeblich durch seine historische Bedeutung als ehemaliger Abschnitt der Berliner Mauer in Potsdam. Ein durchgehender Weg an diesem Ufer ermöglicht, sich unmittelbar mit der Geschichte der deutschen Teilung und dem ganz konkret an der Berliner Mauer verübten Unrecht auseinanderzusetzen. Ein am Ufer durchgehender Weg ermöglicht es neben dem Erfahren der Geschichte des Ortes aber auch Erholungssuchenden die Landschaft am Griebnitzsee von Potsdamer Seite aus zu erleben. Gemeinsam mit dem Uferweg auf Berliner Seite besteht die vor der teilweisen Schließung des Weges viel genutzte Möglichkeit, den Griebnitzsee im Ganzen zu umrunden, sei es zum Spazieren gehen, Joggen, Wandern oder Radfahren. Durch mehrere Zugänge von den Parallelstraßen aus besteht jedoch auch die Möglichkeit, nur kleinere Abschnitte des Weges zu nutzen, was insbesondere Familien mit Kindern und älteren Menschen entgegenkommt.

Gleichzeitig ist der Uferweg in ein gesamtstädtisches Wegenetz eingebunden, das es sowohl den Bewohnern Babelsbergs, aber auch den weiteren Erholungssuchenden ermöglicht, die Potsdamer Seenlandschaft erleben zu können: Der S-Bahnhof Griebnitzsee bietet einen hervorragenden Ausgangspunkt für eine Wanderung entlang des Griebnitzsees, der Glienicker Lake, durch den Babelsberger Park entweder entlang des Tiefen See z. B. bis zum S-Bahnhof Babelsberg, oder aber über die Glienicker Brücke zum Jungferensee und dort durch den Neuen Garten.

Bei dem Weg auf Berliner Seite handelt es sich um einen ehemals befestigten Weg, dessen Asphaltdecke bereits bis zur Unkenntlichkeit verwittert und mit Laub und Humus überdeckt ist. Zudem besteht für diesen Berliner Uferweg keine mit der S-Bahn-Anbindung des Griebnitzsees vergleichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und keine vergleichbare Einbindung in ein gesamtträumliches Wege- und Radverkehrsnetz. Außerdem ist der Weg von Potsdamer Seite aus nur im Ganzen zu laufen, eine abschnittsweise Nutzung ist nicht möglich, was zu einem sehr viel geringeren Kreis möglicher Nutzender führt. Der nördlich gelegene Weg stellt daher keine Alternative zu einem auf der Potsdamer Seite gelegenen Weg dar.

Seit der abschnittswisen Schließung des Weges ab April 2009 ist die Attraktivität des Uferbereichs erheblich zurückgegangen. Die Nutzung beschränkt sich seither bis auf wenige Uferabschnitte auf enge Gehwege in den anliegenden Straßen. Sicht- und Erlebnisbeziehungen zum See sind nur noch sporadisch möglich. Das planerische Ziel der Wiederherstellung eines durchgängigen Uferwegs folgt aus dem öffentlichen Interesse an der Schaffung eines durchgängigen öffentlichen Uferwegs entlang des historischen Mauerstreifens sowie an der Verbesserung der Naherholungs- und Freiraumfunktion des Uferbereichs. Dieses Ziel ist seit Jahren Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Potsdam.

Der geplante Uferweg am Griebnitzsee soll ausschließlich für Fußgänger zugänglich sein und primär der Erfahrung der Geschichte des ehemaligen Mauerstreifens, der Erholung, Freizeit und dem Naturerlebnis dienen.

Im weiteren Verfahren wird auch geprüft, ob und inwieweit der Uferweg beleuchtet werden soll. Dabei sind einerseits unzumutbare Lichtimmissionen auf die angrenzenden Wohngrundstücke zu vermeiden. Andererseits ist die Sicherheit der Wegnutzer zu gewährleisten. Hinsichtlich der Beleuchtung ist auch die Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) zu beachten. Es ist insbesondere im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder anderen insektenfreundlichen Lichtquellen vorgegeben werden sollte, um negative Auswirkungen auf Insekten, Vögel und Fledermäuse zu minimieren.

B.2.6.3 Wegeführung des Uferwegs

Gesamtkonzept geplante Wegeführung

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, einen durchgehenden, landschaftsbezogenen und öffentlich zugänglichen Uferweg als Teil eines qualitätsvollen Erholungsraums zu sichern, der aber gleichzeitig eine räumliche Nähe zum Postenweg des Mauerstreifens behält. Dabei soll zugleich eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung und Wegeführung erhalten bleiben. In der Anlage 8 ist eine mögliche Wegeführung des geplanten durchgängigen Uferwegs dargestellt. Die Darstellung dient vorrangig der Veranschaulichung des Planungskonzepts. Für die öffentlichen Grundstücksflächen erfolgt hierdurch noch keine verbindliche Festlegung des konkreten Wegeverlaufs.

Die Wegeführung soll sich grundsätzlich an der Trasse des ehemaligen Postenwegs beziehungsweise an bereits vorhandenen öffentlich zugänglichen Wegeabschnitten orientieren. Die konkrete Ausgestaltung und Führung des Weges bleibt jedoch den weiteren Planungs- und Ausführungsphasen vorbehalten, um auf die örtlichen Gegebenheiten sowie Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen reagieren zu können. Auch die Lage des Uferwegs innerhalb von Überschwemmungsbereichen muss dabei berücksichtigt werden, da Hochwasserereignisse Abschwämmungen und Ausspülungen bedingen können. Die Orientierung an bestehenden Wegeflächen dient zugleich der Minimierung zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft, da hierdurch eine weitergehende Neuversiegelung des Bodens möglichst vermieden werden kann. Inwieweit vorhandene befestigte Flächen künftig durch wasser- und luftdurchlässige Beläge ersetzt werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Varianten Wegeführung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden für Teilabschnitte zwei Varianten der Wegeführung vorgestellt. Die Gründe für die vorgeschlagene Wegeführung sind vielfältig und berücksichtigen verschiedene Aspekte der Umgebung und der Grundstückseigentümer. Den Varianten liegen die bereits in B.2.6.2 genannten Kriterien zugrunde:

- Sicherung des Planungsziels eines durchgängigen Uferweges,
- Berücksichtigung des Verlaufs des ehemaligen Postenwegs,

- Sicherung des Planungsziels Landschaftserleben,
- Minimierung der Inanspruchnahme von in Privateigentum stehenden Flächen,
- Berücksichtigung ggf. bestehender sonstiger Privatinteressen soweit bekannt (bereits geäußertes oder aus früheren Gesprächen bekanntes Interesse an einem bestimmten Wegeverlauf sowie Berücksichtigung der Gartengestaltung und vorhandenen Böschungen),
- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Übergeordnetes Ziel ist der Erhalt nutzbarer Haus- und Seegärten für die betroffenen Eigentümer. Aufgrund individueller Gegebenheiten – insbesondere Grundstücksgröße, -zuschnitt und Topografie – ist dies nicht in jedem Fall vollständig möglich. Die innerhalb des Plangebiets teilweise erheblichen Geländesprünge von 1,5 bis zu 4,0 m bieten bei einer Wegeführung unterhalb der Böschungskante einen natürlichen Sicht- und Raumschutz für die privaten Hausgärten und tragen damit zur Wahrung der Privatsphäre der Anlieger bei.

Die Anmerkungen aus der Eigentümerbefragung vom August 2022 wurden in die Variantenentwicklung einbezogen (siehe Kap. B.2.5). Nachfolgend werden die Abschnitte näher betrachtet, für die der Vorentwurf zwei Varianten dargestellt.

Karl-Marx-Straße 32 – 28

Karl-Marx-Straße 32: Die Villa Berglas und Reste der Gartenanlage in der Karl-Marx-Straße 32 stehen unter Denkmalschutz. Durch die geplante Wegeführung des Uferwegs kann der Wert des denkmalgeschützten Ensembles durch dessen räumliche Berührung geringfügig beeinträchtigt werden. Gleichzeitig kann die Wegeführung dazu beitragen, die bislang für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt wahrnehmbaren denkmalgeschützten Villen und ihre Gartenanlagen aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar zu machen. Dabei sind die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Bereiche des Ensembles sowie die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Im Vergleich zur Wegeführung des Bebauungsplans Nr. 125 entsteht durch beide Varianten im Bereich der Karl-Marx-Straße 32 ein deutlich größerer Seegarten, welcher entsprechend durch die Hausbewohner genutzt werden kann. Außerdem ist in beiden Varianten die Wegeführung als Ost-West-Ausrichtung geplant. Die Wegeführung der Variante 1 orientiert sich nach Wunsch der Grundstückseigentümer (Befragung) an dem noch vorhandenen ehemaligen Postenweg und führt unmittelbar an dem zentralen Geländesprung entlang. Durch die Wegeführung der Variante 1 wird zudem ein nutzbarer Seegarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 590 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 700 m². Außerdem wird durch die Nutzung des vorhandenen Wegs der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Eine Neuversiegelung des Bodens ist nicht erforderlich. Dies trägt zum Erhalt der natürlichen Umgebung, zur Biodiversität und zum Landschaftsschutz bei. Die Wegeführung der Variante 2 führt mittig zwischen dem zentralen Geländesprung und der Uferböschung entlang. In der Variante 2 ist der Hausgarten größer als in der Variante 1. Durch die Wegeführung entsteht ein Hausgarten in

einer Größe von ca. 935 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 360 m². In dem Bereich ist in beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 2,5 m zur ersten Geländeebene bzw. ca. 10,5 m zur Gebäudeebene vorhanden.

Karl-Marx-Straße 28: Bei beiden Varianten wird auf den gestalteten Garten sowie auf die Terrasse am Ufer Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. Die Wegeführung der Variante 1 orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt und aufgeschüttet wurde. Der Weg verläuft entlang des zentralen Geländesprungs, wodurch ein nutzbarer Seegarten ermöglicht wird. In dem Bereich ist bei der Variante 1 ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 9 m zur Gebäudeebene vorhanden. Es entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 2.010 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 2.115 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt unmittelbar am Ufer entlang. In dem Bereich ist bei der Variante 2 ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 2 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 12 m zur Gebäudeebene vorhanden. Der Hausgarten bleibt nahezu in seiner ursprünglichen Größe erhalten. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 3.860 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 220 m². Aufgrund der entlang des nordwestlichen Uferbereichs des Seegartens nicht nutzbaren Flächen sowie der geringen verfügbaren Breite wird der Uferweg in diesem Abschnitt mit einer Breite von über 4,0 m hergestellt. Zudem kann das sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindliche Grundstück (Flurstück 405, 407) durch den Uferweg vollständig ausgenutzt werden. Durch die Führung entlang des Ufers werden geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG in Anspruch genommen. Für die Biotopverluste werden, sofern sie nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können, Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Virchowstraße 53 – 47

Virchowstraße 53: Die Wegeführung der Variante 1 führt näher an dem zentralen Geländesprung entlang und orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Seegarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 360 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 375 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt näher an der Uferböschung entlang. Da der Garten in diesem Bereich relativ schmal ist, wird so ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 570 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 170 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 4,5 m zur Gebäudeebene vorhanden.

Virchowstraße 51: Die Wegeführung der Variante 1 führt näher an dem zentralen Geländesprung entlang und orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Durch die

Wegeführung wird ein nutzbarer Seegarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 365 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 595 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt näher an der Uferböschung entlang. Da der Garten in diesem Bereich relativ schmal ist, wird so ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 700 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 270 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 4,5 m zur Gebäudeebene vorhanden.

Virchowstraße 49: Die Wegeführung der Variante 1 führt näher an dem zentralen Geländesprung entlang und orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Der Weg führt dabei unmittelbar an dem zentralen Geländesprung entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Seegarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 920 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 700 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt unmittelbar an der Uferböschung entlang. So wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 1.290 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 340 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 5 m zur Gebäudeebene vorhanden.

Zu beachten ist, dass sich die Wegeführung der Variante 2 zum Teil innerhalb des Überschwemmungsbereichs befindet und es somit zu Abschwämmungen und Ausspülungen im Rahmen von Hochwasserereignissen kommen kann.

Virchowstraße 47 – 35

Virchowstraße 47: Die Wegeführung der Variante 1 führt nahe des zentralen Geländesprungs entlang, um somit einen nutzbaren Hausgarten sowie Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich vorhanden, aber nicht zugänglich ist. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 920 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 760 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt weiter in Richtung Uferböschung entlang. So wird ein größerer Hausgarten ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 1.180 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 500 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 2,5 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 6,5 m Gebäudeebene vorhanden.

Zu beachten ist, dass sich die Wegeführung der Variante 2 zum Teil innerhalb des Überschwemmungsbereichs befindet und es somit zu Abschwämmungen und Ausspülungen im Rahmen von Hochwasserereignissen kommen kann.

- Virchowstraße 45: Die Wegeführung der Variante 1 führt nahe des zentralen Geländesprungs entlang, um somit einen nutzbaren Hausgarten sowie Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 235 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 440 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt weiter in Richtung Uferböschung entlang. So wird ein größerer Hausgarten ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 360 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 320 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 3 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 5,5 m Gebäudeebene vorhanden.
- Virchowstraße 43: Bei beiden Varianten wird auf den gestalteten Garten sowie auf die Terrasse am Ufer Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. Die Wegeführung der Variante 1 führt zwischen den beiden zentralen Geländesprüngen entlang, um somit einen nutzbaren Hausgarten sowie Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 785 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 1.650 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt weiter in Richtung Uferböschung entlang. So wird ein größerer Hausgarten ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 1.435 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 900 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 3 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 5,5 m Gebäudeebene vorhanden.
- Virchowstraße 39-41: Die Wegeführung der Variante 1 führt zwischen den beiden zentralen Geländesprüngen entlang, um somit einen nutzbaren Hausgarten sowie Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Durch die Wegeführung wird im Vergleich zur Variante 2 ein nutzbarer Seegarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 700 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 730 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt unmittelbar an der Uferböschung entlang. So wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 1.305 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 135 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 3 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 7 m Gebäudeebene vorhanden.
- Virchowstraße 35: Die Wegeführung der Variante 1 orientiert sich an dem noch vorhandenen ehemaligen Postenweg. Der Weg führt dabei unmittelbar auf dem zentralen Geländesprung entlang, um somit einen nutzbaren Hausgarten sowie Seegarten zu ermöglichen. Durch die Wegeführung wird ein nutzbares seeseitiges Ufergrundstück ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein landseitiges Ufergrundstück in

einer Größe von ca. 270 m² und ein seeseitiges Ufergrundstück in einer Größe von ca. 750 m². Durch die Nutzung des vorhandenen Wegs wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Eine Neuversiegelung des Bodens ist nicht erforderlich. Dies trägt zum Erhalt der natürlichen Umgebung, zur Biodiversität und zum Landschaftsschutz bei. Die Wegeführung der Variante 2 führt unmittelbar an der Uferböschung entlang. So wird ein nutzbares landseitiges Ufergrundstück ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein landseitiges Ufergrundstück in einer Größe von ca. 780 m² und ein seeseitiges Ufergrundstück in einer Größe von ca. 225 m².

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind die bestehende Gehölze näher zu untersuchen. Bei der Variante 2 wird ggf. eine höhere Kompensation erforderlich. Jedoch wird der Weg in diesem Bereich durch die gradlinige Führung kürzer, wodurch der Eingriff in Natur und Landschaft geringer ist.

In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 3 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 7 m Gebäudeebene vorhanden.

Virchowstraße 17 – 5

Virchowstraße 17: Die Wegeführung der Variante 1 führt unmittelbar an dem zentralen Geländesprung entlang, um somit einen nutzbaren Seegarten zu ermöglichen. Dort ist bereits ein ufernaher Weg vorhanden, aber unzugänglich. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 310 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 350 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt unmittelbar an der Uferböschung entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Durch die Wegeführung des Uferwegs entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 600 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 75 m². In der Variante 2 wird der Weg in diesem Bereich durch die gradlinige Führung kürzer, wodurch der Eingriff in Natur und Landschaft geringer ist. In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 2,5 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 4,5 m Gebäudeebene vorhanden.

Virchowstraße 15: In beiden Varianten wird auf die bestehende Terrasse am Ufer Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. Die Wegeführung der Variante 1 führt unmittelbar an dem zentralen Geländesprung entlang, um somit einen nutzbaren Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 230 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 470 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt nahe der Uferböschung entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 230 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 470 m². In dem Bereich ist bei

beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 2,5 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 4,5 m Gebäudeebene vorhanden.

Zu beachten ist, dass sich die Wegeführung der Variante 2 zum Teil innerhalb des Überschwemmungsbereichs befindet und es somit zu Abschwämmungen und Ausspülungen im Rahmen von Hochwasserereignissen kommen kann.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind die bestehende Gehölze näher zu untersuchen. Bei der Variante 2 wird ggf. eine höhere Kompensation erforderlich. Jedoch wird der Weg in diesem Bereich durch die gradlinige Führung kürzer, wodurch der Eingriff in Natur und Landschaft geringer ist.

Virchowstraße 13: Bei der Wegeführung wird in beiden Varianten auf den hausseitig angelegten Garten Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. Die Wegeführung der Variante 1 führt unmittelbar an dem zentralen Geländesprung entlang, um somit einen nutzbaren Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 185 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 450 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt nahe der Uferböschung entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 550 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 80 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 3 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 4 m Gebäudeebene vorhanden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind die bestehende Gehölze näher zu untersuchen. Bei der Variante 2 wird ggf. eine höhere Kompensation erforderlich. Jedoch wird der Weg in diesem Bereich durch die gradlinige Führung kürzer, wodurch der Eingriff in Natur und Landschaft geringer ist.

Virchowstraße 9: Bei der Wegeführung wird in beiden Varianten auf den hausseitig angelegten Garten Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. Die Wegeführung der Variante 1 führt unmittelbar an dem zentralen Geländesprung entlang, um somit einen nutzbaren Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 235 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 420 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt nahe der Uferböschung entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 480 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 185 m². Außerdem wird auf die bestehende Terrasse in Ufernähe Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 3,5 m Gebäudeebene vorhanden.

Virchowstraße 7: Bei der Wegeführung wird in beiden Varianten auf den hausseitig angelegten Garten Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. Die Wegeführung der Variante 1 führt unmittelbar an dem zentralen Geländesprung entlang, um somit einen nutzbaren Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 80 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 280 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt nahe der Uferböschung entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 250 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 120 m². In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 3 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 4 m Gebäudeebene vorhanden.

Rudolf-Breitscheid-Straße 180 – 184

Rudolf-Breitscheid-Straße 180:

Bei der Wegeführung wird in beiden Varianten auf den hausseitig angelegten Garten Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. Die Wegeführung der Variante 1 führt unmittelbar an dem vorhandenen Zaun entlang, um somit einen nutzbaren Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 750 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 120 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt unmittelbar an der Uferkante entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 855 m². Ein Seegarten ist nicht mehr vorhanden. Aufgrund der entlang des nördlichen Uferbereichs des Seegartens nicht nutzbaren Flächen sowie der geringen verfügbaren Breite wird der Uferweg in diesem Abschnitt mit einer Breite von über 4,0 m hergestellt. In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 2 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 3 m Gebäudeebene vorhanden.

Zu beachten ist, dass sich die Wegeführung in beiden Varianten innerhalb des Überschwemmungsbereichs befindet und es somit zu Abschwämmungen und Ausspülungen im Rahmen von Hochwasserereignissen kommen kann.

Rudolf-Breitscheid-Straße 182:

Bei der Wegeführung wird in beiden Varianten auf den hausseitig angelegten Garten Rücksicht genommen. Eine Nutzung ist weiterhin möglich. Die Wegeführung der Variante 1 führt unmittelbar an dem vorhandenen Zaun entlang, um somit einen nutzbaren Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 490 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 110 m². Die Wegeführung der

Variante 2 führt unmittelbar an der Uferkante entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 575 m². Ein Seegarten ist nicht mehr vorhanden. Aufgrund der entlang des nördlichen Uferbereichs des Seegartens nicht nutzbaren Flächen sowie der geringen verfügbaren Breite wird der Uferweg in diesem Abschnitt mit einer Breite von über 4,0 m hergestellt. In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg bis ca. 3 m Gebäudeebene vorhanden.

Zu beachten ist, dass sich die Wegeführung in beiden Varianten zum Teil innerhalb des Überschwemmungsbereichs befindet und es somit zu Abschwämmungen und Ausspülungen im Rahmen von Hochwasserereignissen kommen kann.

Rudolf-Breitscheid-Straße 184:

Die Wegeführung der Variante 1 führt unmittelbar an dem zentralen Geländesprung entlang, um somit einen nutzbaren Seegarten zu ermöglichen. Die Führung orientiert sich an dem ehemaligen Postenweg, welcher in diesem Bereich beseitigt wurde. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 610 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 210 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt nahe der Uferböschung entlang. Durch die Wegeführung wird ein nutzbarer Hausgarten ermöglicht. Dadurch entsteht ein Hausgarten in einer Größe von ca. 690 m² und ein Seegarten in einer Größe von ca. 130 m². Die Wegeführung der Variante 2 führt etwas abgerückt von der Uferböschung entlang. In dem Bereich ist bei beiden Varianten ein Höhenunterschied vom Uferweg von ca. 2,5 m zur ersten Geländeebene bzw. bis ca. 3,5 m zur Gebäudeebene vorhanden.

Zu beachten ist, dass sich die Wegeführung in beiden Varianten zum Teil innerhalb des Überschwemmungsbereichs befindet und es somit zu Abschwämmungen und Ausspülungen im Rahmen von Hochwasserereignissen kommen kann.

B.2.7 Landschaftsplanerisches Konzept

Mit Beschluss vom 06.12.2023 (23/SVV/1282) hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs für die öffentlich zugänglichen Uferbereiche parallel zur Erarbeitung des Vorentwurfs beschlossen.

Im ersten Halbjahr 2026 wurde der freiraumplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerb „Freiflächen am Griebnitzsee“ durchgeführt. Gegenstand war die Entwicklung von Leitideen und zukunftsorientierten Konzepten für die Gestaltung des gesamten Seeufers einschließlich der Zugänge.

Der Wettbewerb bezieht sich überwiegend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 mit rund 3,5 ha öffentlichen sowie 6,5 ha privaten bzw. gefangenen öffentlichen Uferflächen. Er gliedert sich in einen Realisierungs- und einen Ideenteil. Das Realisierungsgebiet umfasst knapp 2 ha mit drei räumlich differenziert zu gestaltenden

Teilbereichen. Hier sollten auf Flächen, die sich bereits in öffentlicher Hand befinden und kurzfristig gestalterisch entwickelt werden können, drei konkret umsetzbare Freiräume am Wasser mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten entworfen werden. Der Ideenteil hingegen greift beispielhaft Grundstückssituationen im öffentlichen und privaten Eigentum auf, für die übertragbare Gestaltungslösungen entwickelt sollten.

Neben den landschaftsgestalterischen Aspekten wurden insbesondere der sensible Umgang mit dem Naturraum und der vorhandenen Bebauung sowie die Entwicklung multifunktional nutzbarer Erholungsflächen betrachtet. Darüber hinaus wurde die besondere geschichtliche Bedeutung des Gebiets an der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze als Bestandteil der freiraumplanerischen und städtebaulichen Betrachtung berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs bilden eine konzeptionelle Grundlage für die weitere Auseinandersetzung mit der Gestaltung und Entwicklung der öffentlichen Freiräume. Sie dienen dabei insbesondere dazu, mögliche Gestaltungs- und Nutzungsideen für die geplanten öffentlichen Bereiche aufzuzeigen und die planerischen Zielsetzungen anschaulich zu vermitteln. Die Wettbewerbsergebnisse entfalten keine unmittelbare planungsrechtliche Bindungswirkung. Soweit einzelne Inhalte und Gestaltungsideen in die weitere Planung einfließen, werden diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eigenständig geprüft und entsprechend den rechtlichen und fachlichen Anforderungen konkretisiert.

Insgesamt nahmen 14 Planungsbüros am Wettbewerb teil. Mit dem 1. Preis wurde die Arbeit des Büros bbzl – böhm benfer zahiri landschaften städtebau, Berlin, ausgezeichnet. Den 2. Preis erhielt das Büro Lohaus Carl Köhlmos Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Hannover. Der 3. Preis wurde dem Büro Atelier Loidl GmbH, Berlin, zuerkannt. Weiterhin wurden die Arge JUCA x LAMA (Juca Brückner Fickinger Partnerschaft mbB und Landschaftsmanufaktur), Berlin sowie das Büro POLA Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin mit Anerkennungen prämiert.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf sieht eine Entwicklung des Uferbereichs in drei Phasen vor. Zunächst sollen die bereits vorhandenen öffentlichen Räume und Wasserzugänge qualifiziert und als eigenständige Aufenthaltsorte gestärkt werden. In einer zweiten Phase sollen Zwischenräume zwischen den bestehenden öffentlichen Flächen geschlossen und erste zusammenhängende Uferabschnitte geschaffen werden. Langfristig ist die Herstellung einer durchgehenden Wegebeziehung entlang des südlichen Ufers des Griebnitzsees vorgesehen.

Der Uferweg wird im Entwurf in intensive und extensive Bereiche gegliedert. Die intensiven Bereiche zeichnen sich durch eine höhere Aufenthaltsqualität, Aufenthaltsflächen, Aussichtspunkte, Stege und teilweise Anlegestellen für Wasserwandernde aus und übernehmen zugleich eine verbindende Funktion zwischen Straßen- und Uferraum. Die extensiven Abschnitte sind dagegen landschaftlich geprägt und dienen vorwiegend der ruhigen Bewegung entlang des Wassers. Der bestehende Postenweg bildet im Entwurf die Grundlage für die weitere Entwicklung des Uferwegs. Bestehende Wegeflächen sollen soweit möglich erhalten und gestalterisch eingebunden werden.

Aktuell läuft das zum Wettbewerb gehörige Vergabeverfahren. Die Entwurfsplanung für die Realisierungsbereiche wird im Zuge dessen weiter ausgearbeitet. Die daraus hervorgehenden Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Das jeweilige Blatt 4 der Wettbewerbsbeiträge dient konkret der Unterstützung des Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage 9). Anhand anschaulicher Axonometrien wird eine

Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten für räumliche Situationen, in denen öffentliche und private Flächen aneinandergrenzen, aufgezeigt. Die zugehörigen Perspektiven geben einen Eindruck davon, wie sich das Ganze vom Oberliegergrundstück aus für Anwohnende darstellt. Das soll helfen, realistische Vorstellungen von der Anmutung eines künftigen Uferweges zu erhalten und das Potenzial dieser Freiraumentwicklung zu erkennen.

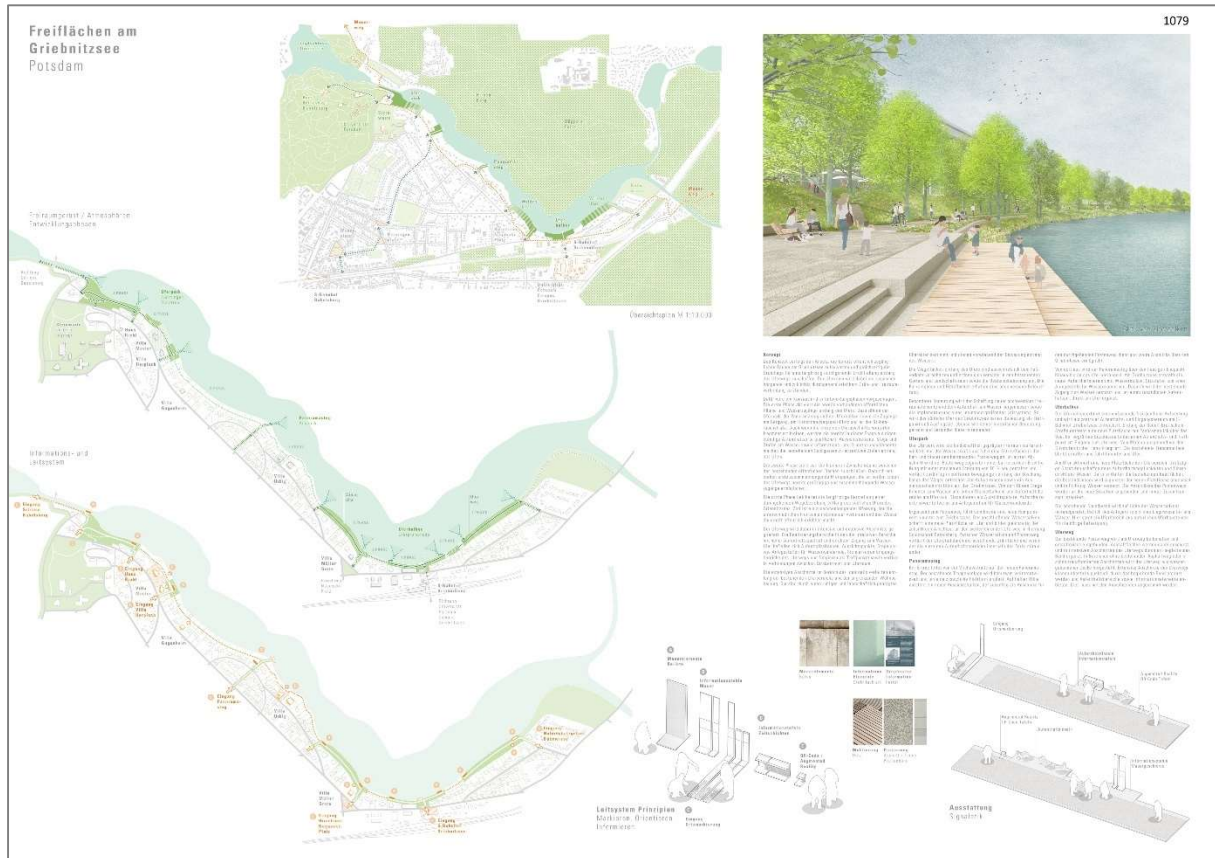


Abbildung 6: Freiflächen am Griebnitzsee, Potsdam, Blatt 1, bbzl – böhm benfer zahiri landschaften städtebau, 2026

B.2.8 Planungsalternativen

Die Prüfung von Planungsalternativen ist Bestandteil des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB und dient dazu, sicherzustellen, dass das verfolgte Planungsziel mit dem geringsten notwendigen Eingriff erreicht wird. Ziel ist es, die öffentlichen und privaten Interessen unter Berücksichtigung des Planungsziels unter verschiedenen Alternativen zu prüfen und eine städtebauliche Lösung zu finden, die den individuellen Anforderungen und Gegebenheiten vor Ort gerecht wird. Im vorliegenden Fall wurden verschiedene Möglichkeiten zur Uferwegsführung geprüft, um zu ermitteln, ob es neben der alleinigen Führung des Uferweges über insbesondere private Grundstücke, auch alternative Wegführungen gibt, die in einem angemessenen wirtschaftlichen Aufwand realisiert werden können. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zwei Alternativen der Wegführung präsentiert. Beiden Varianten lagen folgende allgemeine Überlegungen zugrunde:

Die ursprüngliche Führung des Uferweges ist im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ sehr umfassend ermittelt und aufgrund verschiedener Ansprüche im Abwägungsprozess bestimmt worden. Die mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 verfolgte Grundkonzeption eines durchgängigen öffentlichen

Uferwegs stellt diese Vorüberlegungen nicht grundsätzlich in Frage, übernimmt die früheren Festsetzungen jedoch inhaltlich nicht. Die Neuaufstellung eröffnet die Möglichkeit, die Trassenführung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich veränderten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie der im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelten privaten Belange erneut zu prüfen. Unter der Berücksichtigung des Planungsziels für einen durchgehenden öffentlichen Uferweg ergeben sich für das Plangebiet Planungsalternativen in der Trassenführung des Uferweges, aus der sich wiederum die Abgrenzung und Nutzung der angrenzenden Grünflächen ergibt. Hierbei sollen insbesondere die privaten Interessen der Grundstückseigentümer bzw. der Anlieger, deren Grundstücke an die städtischen Uferflächen angrenzen, berücksichtigt werden. Ziel ist es, eine Trassenführung zu finden, die das Planungsziel eines lückenlosen öffentlichen Uferwegs mit dem geringsten erforderlichen Eingriff in private Belange verbindet.

Nullvariante

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine sogenannte Nullvariante geprüft, d. h. der Verzicht auf eine planungsrechtliche Sicherung und durchgehende Entwicklung des Uferwegs bei gleichzeitiger Beibehaltung der bestehenden Situation.

Seit dem Rückbau der Grenzsicherungsanlagen am südlichen Ufer des Griebnitzsees in den frühen 1990er Jahren wird der ehemalige Kolonnenweg abschnittsweise von der Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg genutzt. Als Bestandteil des Berliner Mauerwegs kam dem Uferweg dabei nicht nur eine lokale Erschließungsfunktion, sondern auch eine übergeordnete Bedeutung für die Naherholung, den Tourismus sowie die historische Vermittlung zu. Der Weg stellte damit einen wichtigen Baustein des öffentlichen Freiraums und der landschaftsbezogenen Erholungsinfrastruktur dar.

Die derzeitige Situation ist jedoch durch eine Vielzahl von Zugangsbeschränkungen und Unterbrechungen geprägt. Die fehlende Durchgängigkeit sowie die Ausbildung von Sackgassen führen zu erheblichen funktionalen Defiziten und schränken die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit deutlich ein. Dies beeinträchtigt insbesondere das öffentliche Interesse an einer durchgehenden, attraktiven und sicheren Wegeverbindung entlang des Ufers sowie an der Erlebbarkeit von Geschichte und Gewässerraum. Infolge der eingeschränkten Zugänglichkeit ist zudem ein Rückgang der öffentlichen Nutzung zu verzeichnen, wodurch die dem Weg ursprünglich zukommende Bedeutung für die Allgemeinheit zunehmend verloren geht.

Die Beibehaltung des bestehenden Zustands würde diese Defizite verfestigen und dem öffentlichen Interesse an einer zusammenhängenden Ufererschließung dauerhaft entgegenstehen. Weder eine durchgängige, verkehrssichere Wegeführung für den Fußverkehr noch eine angemessene Aufenthalts- und Erholungsfunktion für die Allgemeinheit könnten gewährleistet werden. Gleichzeitig bliebe der Zugang zum Ufer weiterhin nur punktuell möglich und damit in weiten Teilen der Öffentlichkeit faktisch entzogen.

Auch im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Nullvariante kritisch zu bewerten, da sie die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen privaten Ufergrundstücken und dem öffentlichen Interesse an einer durchgehenden Uferwegverbindung nicht auflöst, sondern fortschreibt. Eine klare, rechtssichere Abwägung und Sicherung der öffentlichen Belange wäre in diesem Fall nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird die Nullvariante im Ergebnis nicht als geeignet angesehen, den bestehenden und zukünftigen Anforderungen des öffentlichen Interesses an Geschichtserfahrung, Erholung, Zugänglichkeit und Durchgängigkeit gerecht zu werden.

Vorgelagerter Steg

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wurde ferner geprüft, ob der öffentliche Uferweg in Teilabschnitten als vorgelagerter Steg (Umstegungslösung) auf dem See hergestellt werden kann. Eine solche Lösung könnte dazu beitragen, Eingriffe in private Ufergrundstücke zu reduzieren, insbesondere eine Trennung in hausseitige Gartenflächen und seeseitige Teilflächen („Seegärten“) zu vermeiden und den unmittelbaren Seezugang der Anlieger in größerem Umfang zu erhalten.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diese Variante nach Prüfung der rechtlichen, tatsächlichen, technischen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt. Gegen eine Umstegungslösung sprechen insbesondere die mit der Lage im Gewässer verbundenen fachrechtlichen und technischen Anforderungen.

Konflikte mit der Bundeswasserstraße

Der Griebnitzsee ist Bestandteil der Bundeswasserstraße. Eine vorgelagerte Steglösung würde daher unmittelbar in den Gewässerbereich eingreifen und wäre mit den Belangen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) abzustimmen. Neben der erforderlichen Flächeninanspruchnahme wären insbesondere die Auswirkungen der Steganlage auf die Nutzung und Unterhaltung der Bundeswasserstraße sowie auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs zu berücksichtigen. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen und gegebenenfalls erforderlichen Zulassungen stellen zusätzliche Rahmenbedingungen für die Umsetzung einer solchen Lösung dar.

Hohe Genehmigungs- und Abstimmungserfordernisse

Die Errichtung eines durchgehenden bzw. abschnittswisen Stegs im Gewässer bedarf voraussichtlich zusätzlicher wasserrechtlicher und weiterer fachrechtlicher Prüfungen und Genehmigungen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Auswirkungen auf den Gewässerkörper sowie auf die Ufer- und Flachwasserbereiche. Dabei sind auch die im Uferbereich vorhandenen geschützten Biotop und sonstigen naturschutzfachlich relevanten Strukturen zu berücksichtigen. Durch die Verlagerung des Uferwegs in den Gewässerbereich würden sich somit zusätzliche Eingriffe und Prüfbedarfe ergeben, die bei einer landseitigen Wegeführung in dieser Form nicht bestehen.

Konflikte mit bestehenden Bootshäusern und Steganlagen

In mehreren Uferabschnitten bestehen private Bootshäuser und Steganlagen, die über Zugänge und Stege an den Gewässerbereich angebunden sind. Eine vorgelagerte Führung des öffentlichen Uferwegs müsste auf diese bestehenden Nutzungen Rücksicht nehmen. Die bestehenden Zugänge zu den Bootshäusern und Steganlagen sowie deren Anbindung an den Gewässerbereich müssten weiterhin gewährleistet werden. Eine durchgängige Stegführung wäre daher insbesondere im Bereich bestehender Anlagen nur durch zusätzliche technische Lösungen, beispielsweise Durchfahrts- oder Überbrückungskonstruktionen, möglich. Hierdurch würden sich zusätzliche technische Anforderungen sowie funktionale und sicherheitsbezogene Einschränkungen ergeben.

Darüber hinaus können sich insbesondere bei einer hohen Frequentierung des Uferwegs Konflikte zwischen dem öffentlichen Fußgängerverkehr und der Nutzung der privaten

Bootsanlagen ergeben. Dies betrifft insbesondere Engstellen, Querungen und Bedienvorgänge an bestehenden bzw. erforderlichen beweglichen oder überbrückenden Konstruktionen. Eine konfliktarme und sichere Führung des öffentlichen Uferwegs wäre dadurch erschwert.

Erhebliche technische, Investitions- und Folgekosten

Die Herstellung einer vorgelagerten Steginfrastruktur ist aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse mit erhöhten technischen Anforderungen verbunden. Der Griebnitzsee weist bereits in Ufernähe größere Wassertiefen auf, wodurch die Gründung und Herstellung einer dauerhaft standsicheren Steganlage erheblich erschwert werden. Erforderlich wären unter anderem entsprechende Gründungs- und Tragkonstruktionen, Absturzsicherungen, Übergänge zu den landseitigen Bereichen sowie gegebenenfalls bewegliche oder überbrückende Elemente im Bereich bestehender Bootshäuser und Steganlagen.

Neben den erheblichen Investitionskosten wären dauerhaft zusätzliche Aufwendungen für Unterhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung zu erwarten. Dabei sind insbesondere Witterungseinflüsse, Verschleiß, Treibgut und schwankende Wasserstände zu berücksichtigen. Die vorgelagerte Steglösung wäre damit sowohl hinsichtlich der Herstellung als auch des dauerhaften Betriebs mit einem erheblichen zusätzlichen technischen und finanziellen Aufwand verbunden.

Technische und betriebliche Vulnerabilität

Die Funktionsfähigkeit einer Steglösung kann durch wasserstandsbedingte, klimatische und mechanische Einwirkungen (z. B. Eis, Wellenschlag, Treibgut) beeinträchtigt werden. Dies erhöht den Unterhaltungsaufwand und kann die dauerhafte Verfügbarkeit des Wegs einschränken.

Städtebauliche und freiräumliche Zielsetzungen

Die Umstegungslösung wird als weniger geeignet bewertet, die beabsichtigte Einbindung des Uferwegs in die Ufer- und Grünraumstruktur zu gewährleisten. Insbesondere kann das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel eines qualifizierten Ufererlebens in enger räumlicher Beziehung zum Uferraum hierdurch nur eingeschränkt erreicht werden. Ein Bezug zum ehemaligen Postenweg und Standort der Berliner Mauer wäre größtenteils verloren.

Umwelt- und naturschutzbezogener Konfliktgrad

Eine vorgelagerte Steganlage kann gegenüber einer landseitigen Wegeführung zusätzliche Eingriffe bzw. Konflikte im Ufer- und Gewässerbereich auslösen. Unabhängig von der fachgutachterlichen Bewertung im Einzelfall ist insoweit von einem erhöhten Konflikt- und Prüfaufwand auszugehen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Umstegungslösung im Rahmen der Alternativenprüfung zwar betrachtet, im Ergebnis jedoch nicht als vorzugswürdige und verlässlich umsetzbare Planungsalternative bewertet.

Vorgelagerte Aufschüttung

Ebenfalls geprüft wurde eine Führung des öffentlichen Uferwegs über eine vorgelagerte Aufschüttung im Gewässer (vergleichbar mit abschnittswisen Uferausbildungen in anderen Städten, z. B. Konstanz). Ziel einer solchen Variante wäre es, die Inanspruchnahme privater Ufergrundstücke zu reduzieren und den Weg außerhalb der bestehenden Gartenflächen zu führen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diese Variante im Ergebnis nicht weiterverfolgt. Gegen eine vorgelagerte Aufschüttung sprechen insbesondere folgende Aspekte:

Fehlende Flächenverfügbarkeit / fehlendes Einvernehmen mit der WSV

Der Griebnitzsee ist Bestandteil der Bundeswasserstraße. Eine vorgelagerte Aufschüttung würde unmittelbar in den Gewässerbereich eingreifen und damit die Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) berühren. Neben der erforderlichen Flächeninanspruchnahme wären insbesondere die Auswirkungen auf die Nutzung und Unterhaltung der Bundeswasserstraße sowie auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs zu berücksichtigen. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen und gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen bzw. sonstigen fachrechtlichen Zulassungen stellen zusätzliche Anforderungen an die Umsetzbarkeit der Variante. Ein Einvernehmen mit der WSV liegt nach derzeitigem Stand nicht vor.

Erheblicher Eingriff in den Gewässer- und Uferraum

Eine Aufschüttung würde die Uferlinie bzw. den nutzbaren Uferbereich in relevantem Umfang in Richtung Gewässer verlagern (nach derzeitiger Einschätzung um mehrere Meter). Damit wäre eine tiefgreifende bauliche Umgestaltung des sensiblen Uferbereichs verbunden.

Wasserrechtliche und schifffahrtsbezogene Konflikte

Die Verlagerung von Flächen in das Gewässer kann wasserrechtliche und schifffahrtsbezogene Belange berühren (u. a. Gewässerunterhaltung, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Einwirkungen auf Ufer- und Strömungsverhältnisse). Hieraus ergeben sich zusätzliche Genehmigungs- und Abstimmungsanforderungen sowie erhebliche Umsetzungsrisiken.

Hoher baulicher Sicherungsaufwand

Aufgrund der örtlichen hydrologischen und hydraulischen Verhältnisse wären aufwändige bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich (u. a. Uferbefestigung, Gründung, Erosionsschutz). Dies führt zu deutlich erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

Naturschutzfachlicher Konfliktgrad

Für den ufernahen Bereich bestehen erhebliche naturschutzfachliche Restriktionen. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich in weiten Teilen des Uferstreifens um gesetzlich geschützte Biotopstrukturen. Eine vorgelagerte Aufschüttung würde daher voraussichtlich einen erheblichen Eingriff auslösen bzw. einen besonders hohen Prüf- und Kompensationsbedarf begründen.

Unverhältnismäßigkeit im Verhältnis zum Planungsziel

Zwar könnte die Variante in einzelnen Abschnitten die Betroffenheit privater Gartenflächen reduzieren. Die damit verbundenen rechtlichen, technischen, finanziellen und umweltbezogenen Belastungen stehen jedoch außer Verhältnis zum erreichbaren Zusatznutzen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Variante „vorgelagerte Aufschüttung“ im Rahmen der Alternativenprüfung als nicht vorzugswürdige und nicht verlässlich umsetzbare Planungsalternative bewertet.

Untertunnelung

Ferner wurde eine abschnittsweise Untertunnelung bzw. unterirdische Führung des Uferwegs im Bereich privater Grundstücke untersucht, um Eingriffe in private Gartenflächen zu minimieren.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diese Variante im Ergebnis nicht weiterverfolgt.

Gegen eine Untertunnelung sprechen insbesondere folgende Aspekte:

Verfehlung der städtebaulichen Zielsetzung

Der Bebauungsplan verfolgt die Wiederherstellung eines öffentlich zugänglichen Uferwegs als erlebbaren Freiraum mit unmittelbarem Bezug zur Geschichte des Mauerstreifens, zum Ufer- und Landschaftsraum. Eine ganz oder überwiegend unterirdische Wegeführung würde dieses Ziel nur unzureichend erfüllen.

Geringe Aufenthalts- und Nutzungsqualität

Eine tunnelartige Wegeführung wäre hinsichtlich Aufenthaltsqualität, sozialer Kontrolle, subjektivem Sicherheitsempfinden und Orientierung deutlich nachteilig gegenüber einer oberirdischen Uferwegeführung.

Technische und bauliche Umsetzungshemmnisse

Im ufernahen Bereich sind hohe Anforderungen an Bauweise und Abdichtung zu erwarten. Insbesondere die Nähe zum Gewässer, Grundwasser-/Wasserstandseinflüsse sowie die erforderliche Lage des Weges oberhalb maßgeblicher Wasserstände erschweren eine Absenkung des Wegekörpers erheblich.

Erheblicher Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand

Eine Untertunnelung würde im Vergleich zu einer oberirdischen Wegeführung einen deutlich höheren baulichen Aufwand (u. a. Baugrubensicherung, Abdichtung, Entwässerung, technische Sicherung) sowie erhöhte Betriebs- und Unterhaltungskosten verursachen.

Zusätzliche Sicherheits- und Betriebsanforderungen

Unterirdische Wegeanlagen erfordern erhöhte Anforderungen an Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrssicherheit und laufende Unterhaltung. Dies führt zu weiterem technischen und organisatorischen Aufwand.

Vor diesem Hintergrund wurde die Variante „Untertunnelung“ als nicht vorzugswürdige und im Hinblick auf die Planungsziele ungeeignete Alternative bewertet.

Ergebnis Planungsalternativen

Im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich die landseitige Führung des Uferwegs auf einem ca. 4,0 m breiten Streifen entlang des bestehenden bzw. ehemaligen Postenwegs als einzig verlässlich umsetzbare und planungsrechtlich tragfähige Lösung. Die geprüften technischen Alternativen – vorgelagerter Steg, Aufschüttung und Untertunnelung – scheiden aus den in den vorstehenden Abschnitten dargelegten rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Gründen aus. Die Nullvariante ist mit dem Planungsziel unvereinbar. Auf dieser Grundlage wird nachfolgend das städtebauliche Konzept entwickelt, das die Trassenführung, die verkehrliche Erschließung und die Nutzungsstruktur des Uferwegs konkretisiert.

B.3 Begründung der Festsetzungen

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit §§ 2 ff. BauNVO.

Das Plangebiet ist ausschließlich mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB belegt, insbesondere öffentliche und private Grünflächen (Nr. 15), Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Nr. 9), Nebenanlagen (Nr. 4), Verkehrsflächen (Nr. 11) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20).

Diese Festsetzungen regeln die Nutzungsstruktur des Plangebiets abschließend und lassen eine bauliche Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zu. Die Anwendung der BauNVO ist damit für das vorliegende Plangebiet nicht erforderlich.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Textliche Festsetzung Nr. 1

Auf den Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes der Bootshäuser werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Form einer engen Baukörperausweisung festgesetzt (siehe Kap B.3.3). Diese orientieren sich sowohl an den vorhandenen Bootshäusern als auch an den gewünschten Bootshäusern, welche im Rahmen der Befragung der Grundstückseigentümer 2022 genannt wurden, und definieren die Bereiche, innerhalb der die baulichen Anlagen zulässig sind.

Die Festsetzung der erweiterten Baukörper mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO dient grundsätzlich zwar der Verortung der zulässigen Bebauung auf dem Grundstück, treffen jedoch keine unmittelbare Aussage zum Maß der baulichen Nutzung. Um eine abschließende Regelung zu gewährleisten und eine ungeordnete bauliche Verdichtung auszuschließen, wird ergänzend festgesetzt, dass die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche zugleich der maximal zulässigen Grundfläche des Bootshauses entspricht. Damit wird die durch die Baugrenze definierte Fläche nicht nur als räumliche Begrenzung, sondern zugleich als Obergrenze des Nutzungsmaßes wirksam. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand der vorhandenen genehmigten Bootshäuser. Die zulässige Grundfläche beträgt danach maximal 84 m² bei einer Gebäudeausdehnung von 12 m in der Länge und 7 m in der Breite. Dieser Wert entspricht dem Bestand der im Plangebiet vorhandenen Bootshäuser

Durch die Festsetzung werden der vorhandene Bestand gesichert sowie die im Rahmen der Befragung gewünschten Bootshäuser ermöglicht und gleichzeitig eine weitere bauliche Verdichtung im sensiblen Uferbereich ausgeschlossen. Damit wird auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 2

Innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 34,4 m über NHN nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Für die Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante von 34,4 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von durchschnittlich ca. 5 m über der Mittelwasserstandslinie.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den vorhandenen, genehmigten Bootshäusern und dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass sich auch künftig zulässige bauliche Anlagen in ihrer Höhenentwicklung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen und schließt zugleich eine darüberhinausgehende Höhenentwicklung aus.

Ziel der Festsetzung ist es, eine maßvolle bauliche Entwicklung im sensiblen Uferbereich sicherzustellen und eine optische Dominanz der baulichen Anlagen gegenüber dem Gewässer- und Landschaftsraum zu vermeiden. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird insbesondere verhindert, dass sich die Bootshäuser in ihrer Höhenwirkung negativ auf die Wahrnehmung des Uferbereichs auswirken oder das Orts- und Landschaftsbild

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form von engen Baukörperfestsetzungen festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ definiert.

Die Baugrenzen orientieren sich an den Maßen der bestehenden und genehmigten Bootshäuser. Maßgeblich sind dabei die äußeren Abmessungen der vorhandenen baulichen Anlagen, sodass die Lage und Ausdehnung der Baugrenzen aus den bestehenden Gebäudegrundrissen abgeleitet werden. In Verbindung mit der Textlichen Festsetzung Nr. 1 entspricht die durch die Baugrenze definierte Fläche zugleich der maximal zulässigen Grundfläche des jeweiligen Bootshauses

Das Plangebiet liegt in einem sensiblen Bereich hinsichtlich des Natur- und Landschaftsbildes. Vor diesem Hintergrund müssen bei der Positionierung der Bootshäuser insbesondere Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden. Die Bootshäuser können nicht an beliebigen Stellen im Plangebiet entstehen. Auch aus Gründen des Natur- und Artenschutzes soll der Uferbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden. Daher werden bestehende, genehmigte und im Rahmen der Fragebögen (2022) gewünschte Bootshäuser mit entsprechenden Festsetzungen wie der zeichnerischen Festsetzung von Flächen mit besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ sowie der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich gesichert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden daher für die bestehenden und gewünschten Bootshäuser die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO durch eine sog. „enge Baukörperfestsetzung“ bestimmt. Die Baugrenzen lassen die (Neu-)Errichtung von Bootshäusern nur in einem eng begrenzten Rahmen zu.

Es wird sichergestellt, dass eine darüberhinausgehende bauliche Inanspruchnahme der Uferbereiche nicht erfolgt. Eine Erweiterung oder Verschiebung der Baukörper über die festgesetzten Baugrenzen hinaus ist nicht vorgesehen.

Die Baukörperfestsetzung erfolgt im Zusammenspiel mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur maximal zulässigen Grundfläche. Von der Festsetzung einer Grundfläche bzw. einer Grundflächenzahl wird aufgrund der Baukörperfestsetzung abgesehen, die Flächen sind vollumfänglich überbaubar. Hierdurch wird eine eindeutige räumliche und funktionale Begrenzung der zulässigen Bebauung erreicht.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ ist ausnahmsweise auf der landabgewandten Seite ein vorgelagerter Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung, wonach innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ ausnahmsweise auf der landabgewandten Seite ein vorgelagerter Steg mit einer maximalen Länge von 2 m und einer Breite von maximal 1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist, dient der funktionalen Ergänzung der Bootshäuser.

Die Bootshäuser sind ihrer Zweckbestimmung nach auf die Unterbringung von Booten ausgerichtet. Hierfür kann im Einzelfall ein kleiner, vorgelagerter Steg erforderlich sein, um das sichere Ein- und Ausbringen der Boote zu ermöglichen. Die Zulassung erfolgt daher ausschließlich in untergeordnetem Umfang und nur auf der landabgewandten Seite, um Beeinträchtigungen des Uferbereichs zu minimieren.

Durch die klare Begrenzung der Abmessungen wird sichergestellt, dass es sich um baulich untergeordnete Anlagen handelt, die weder eine eigenständige Nutzung begründen noch zu einer zusätzlichen baulichen Verdichtung führen. Gleichzeitig wird verhindert, dass die Baugrenzen in ihrer grundsätzlichen Steuerungsfunktion unterlaufen werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht eine flexible Handhabung im Einzelfall, ohne den planerischen Grundsatz der restriktiven Bebauung im sensiblen Uferbereich aufzugeben.

Die Festsetzung regelt ausschließlich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bootshäuser sowie vorgelagerten Stege. Unabhängig von der zeichnerischen Ausweisung im Bebauungsplan bedürfen diese – soweit erforderlich – einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde sowie der wasserstraßenrechtlichen Genehmigung der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung. Die erforderlichen fachrechtlichen Zulassungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und sind in den jeweils einschlägigen Verfahren eigenständig einzuholen.

Abstandsflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bootshäuser werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch enge Baukörperfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Bei einzelnen Bootshaus-Flächen sind die Baugrenzen dabei so festgesetzt, dass die bauliche Anlage ohne seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze zulässig ist. Dies betrifft Konstellationen, in denen benachbarte Bootshäuser im Bestand unmittelbar aneinandergebaut sind oder die Grundstücksverhältnisse eine grenzständige Bebauung bedingen. Die festgesetzten Baukörper lassen dabei also Außenwände zu, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen, als dies nach § 6 Abs. 5 Sätze 1 bis 3 BbgBO erforderlich wäre. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO finden die Sätze 1 bis 3 daher keine Anwendung, das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht wird durch die Baukörperfestsetzungen verdrängt.

Die Verdrängung des Abstandsflächenrechts ist städtebaulich gerechtfertigt und aus naturschutzfachlichen Gründen ausdrücklich beabsichtigt. Durch die enge, zusammengefasste Anordnung der Baukörper unmittelbar am Ufer wird eine Bündelung der baulichen Anlagen erreicht, die eine weitergehende Inanspruchnahme der ökologisch sensiblen Uferbereiche und der angrenzenden Grünflächen verhindert. Die Festsetzung dient damit zugleich dem Schutz von Natur und Landschaft.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts ist nicht zu erwarten. Bei Bootshäusern handelt es sich nicht um Aufenthaltsräume im Sinne der BbgBO. Die Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung schutzbedürftiger Nutzungen werden durch die Festsetzung nicht berührt. Die angrenzenden Flächen sind Wasser- und Grünflächen, die einer Wohnnutzung oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzung nicht zugänglich sind, so dass auch von benachbarten Grundstücken keine schutzwürdigen Belange beeinträchtigt werden.

B.3.4 Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Textliche Festsetzung Nr. 4

Bootshäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ zulässig. Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung der Bootshäuser ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht im Bebauungsplan die Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck, wenn für bestimmte Nutzungen ein spezifischer Regelungsbedarf besteht, der mit den allgemeinen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung nicht sachgerecht erfasst werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn es sich um funktional oder räumlich besondere Nutzungen handelt, die sich nicht in die typisierten Baugebiete einordnen lassen oder deren Steuerung aus städtebaulichen Gründen einer gesonderten Festsetzung bedarf. Entsprechend dient die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB vor allem für standortgebundene, atypische oder kleinräumig begrenzte Nutzungen, die einer eigenständigen planerischen Sicherung bedürfen.

Diese Voraussetzungen sind für die vorliegenden Bootshäuser gegeben. Es handelt sich um bauliche Anlagen mit einer spezifischen Zweckbestimmung in unmittelbarer Lage am bzw. im Gewässer, die weder einem klassischen Baugebiet zugeordnet werden können noch eine allgemeine Nutzungszulässigkeit im Sinne der BauNVO begründen. Die Nutzung ist funktional eng auf die Unterbringung von Booten beschränkt und weist einen klaren Bezug zum Uferraum auf.

Auf den festgesetzten Flächen mit besonderem Nutzungszweck ist vorrangig die Sicherung der bestehenden Bootshäuser vorgesehen. Es handelt sich hierbei um bauliche Anlagen, die auf Grundlage einer gültigen Genehmigung errichtet wurden.

Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 13 bestehende Bootshäuser planungsrechtlich gesichert. Diese befinden sich auf folgenden Grundstücken:

- Karl-Marx-Straße 28
- Karl-Marx-Straße 25
- Karl-Marx-Straße 23
- Karl-Marx-Straße 22
- Karl-Marx-Straße 20
- Karl-Marx-Straße 17 / Virchowstraße 53
- Virchowstraße 33
- Virchowstraße 31
- Virchowstraße 29
- Virchowstraße 25
- Virchowstraße 23
- Stubenrauchstraße 18
- Stubenrauchstraße 22

Darüber hinaus werden auch jene Standorte als Bootshäuser festgesetzt, für die eine entsprechende Genehmigung besteht, deren Umsetzung bislang jedoch auf die Errichtung eines Bootssteigs beschränkt blieb. Dies sind folgende:

- Virchowstraße 7
- Stubenrauchstraße 10

Im Rahmen der Eigentümerbefragung im Jahr 2022 wurden vereinzelt Wünsche nach zusätzlichen Bootshäusern geäußert, die der besseren Nutzbarkeit der Seegärten dienen sollen. Da die Erreichbarkeit und Nutzung der Grundstücke vielfach eng mit der Möglichkeit zur Unterbringung von Booten verknüpft ist, erscheint eine behutsame Berücksichtigung dieser Anliegen grundsätzlich geeignet, die Funktionalität und Attraktivität der Seegärten zu stärken. Nach erster Einschätzung stehen den angeregten Standorten keine grundsätzlichen städtebaulichen Belange entgegen, sodass eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Planung möglich erscheint. Unberührt hiervon bleiben die im Einzelfall erforderlichen wasserrechtlichen, naturschutzrechtlichen sowie sonstigen fachrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Auf folgenden Grundstücken werden demnach zusätzliche Bootshäuser festgesetzt:

- Karl-Marx-Straße 32
- Virchowstraße 45
- Virchowstraße 19-21
- Virchowstraße 13
- Stubenrauchstraße 20

Eine darüberhinausgehende bauliche Entwicklung oder Erweiterung baulicher Anlagen unter Inanspruchnahme des sensiblen Uferbereichs wird nicht forciert. Damit dient die Festsetzung im Wesentlichen der Bestandssicherung unter gleichzeitiger Würdigung der bekannten Eigentümersbelange.

Die Beschränkung der Nutzung auf die Unterbringung von Booten und Zubehör sowie der Ausschluss gewerblicher Nutzungen dienen der Sicherung des gebietstypischen Charakters sowie dem Schutz des Uferbereichs vor zusätzlichen Nutzungskonflikten. Unter gewerblichen Nutzungen sind insbesondere eine gewerbliche Bootsnutzung, die entgeltliche Überlassung von Liegeplätzen sowie sonstige auf eine wirtschaftliche Gewinnerzielung ausgerichtete Nutzungen zu verstehen. Insbesondere wird hierdurch eine Intensivierung der Nutzung ausgeschlossen.

B.3.5 Verkehrsflächen

B.3.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im westlichen Plangebiet ist die Straße „Wasserstraße“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bestand vorhanden. Sie wird im Rahmen des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung der bestehenden Verkehrsfläche oder ihrer Zweckbestimmung ist nicht vorgesehen.

Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden verkehrlichen Erschließungsfunktion für den Uferbereich. Sie bildet eine wesentliche Grundlage für die Erreichbarkeit des geplanten Uferweges. Durch die planungsrechtliche Sicherung wird gewährleistet, dass die bestehende Straßenfläche dauerhaft für verkehrliche Zwecke vorgehalten wird und nicht durch andere Nutzungen überformt werden kann.

B.3.6 Grünflächen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird gemäß den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans zeichnerisch nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche und private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Plangebiet grenzen die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen teilweise unmittelbar an den Griebnitzsee. Die planzeichnerische Abgrenzung zwischen der Grünflächenfestsetzung und der Wasserfläche wirft die Frage auf, wie die naturgemäß unscharf verlaufende und Veränderungen unterliegende Uferlinie als Festsetzungsgrenze herangezogen werden kann, zumal diese in der Regel nicht mit den uferseitigen Flurstücksgrenzen identisch ist.

In Anlehnung an die Empfehlungen der Arbeitshilfe Bebauungsplanung vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg wird die Grenze zwischen Grünfläche und Wasserfläche an der durch die Mittelwasserstände der vergangenen Jahre bestimmten Uferlinie ausgerichtet. Diese Uferlinie wurde durch das mit der Erstellung der Planunterlage beauftragte Vermessungsamt ermittelt und in die Planunterlage eingetragen. Maßgeblich sind dabei die wasserrechtlichen Regelungen zu Grundstücksgrenzen und Uferlinie nach §§ 6 ff. des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). Geringfügige natürliche Veränderungen der Uferlinie infolge von Wasserstandsschwankungen berühren die

Festsetzungsgrenze nicht, die Wasserfläche selbst ist nicht Gegenstand der Grünflächenfestsetzung.

B.3.6.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ zeichnerisch festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Uferweg entlang des Griebnitzsees wird im Bebauungsplan nahezu durchgehend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche dient der Sicherung eines durchgehenden Uferwegs für die Allgemeinheit sowie der Entwicklung eines qualitätsvollen, landschaftsbezogenen Erholungsraums. Ziel ist es, den Uferbereich als zusammenhängenden, öffentlich zugänglichen Freiraum zu sichern und zugleich eine hohe Flexibilität in der konkreten Ausgestaltung und Wegeführung zu gewährleisten.

Ergänzend werden auch die bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Grundstücke als öffentliche Grünflächen festgesetzt und in die Gesamtplanung integriert. Auf eine konkrete zeichnerische Festlegung der Wegeführung innerhalb dieser Flächen wird bewusst verzichtet, um im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess ausreichend Spielraum für eine freiraumplanerisch qualitätsvolle und situationsangepasste Gestaltung des Uferwegs zu erhalten.

In den Abschnitten zwischen privaten Grundstücken wird eine durchgehende öffentliche Grünfläche mit einer Regelbreite von 4,0 m festgesetzt. Diese setzt sich aus einer erforderlichen Breite von 3,0 m für den Uferweg sowie beidseitigen Banketten von jeweils 0,5 m als Sicherheits- und Ausweichraum zusammen. Damit ist eine angemessene Dimensionierung für die Nutzung durch Fußgänger gewährleistet (siehe Kap. B.2.6).

Auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 28 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 180 wird von der Regelbreite der öffentlichen Grünfläche abgewichen, da die verbleibenden uferseitigen Flächen nach Herstellung des Weges nur noch sehr begrenzt nutzbar sind oder ungünstige Zuschnitte aufweisen, die eine eigenständige private Nutzung nicht sinnvoll ermöglichen würden. Aufgrund dieser Einschränkungen besteht ein Übernahmeanspruch der Grundstückseigentümer an die Landeshauptstadt Potsdam für diese Flächen, weshalb sie ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Teilweise handelt es sich dabei um derzeit noch im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes stehende Flächen, die nach Abstimmung der Landeshauptstadt zur Nutzung überlassen werden. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ermöglicht zudem eine landschaftsverträgliche Neugestaltung der Böschungen und trägt so zur durchgängigen Nutzung und gestalterischen Qualität des gesamten Uferwegs bei.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde auch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geprüft. Hiervon wird jedoch abgesehen, da die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wesentliche Vorteile bietet. Sie ermöglicht insbesondere eine höhere Flexibilität in der Wegeführung und Gestaltung, da keine starre Festlegung auf eine konkrete Trasse erfolgt und der Weg an die örtlichen Gegebenheiten sowie freiraumplanerischen Zielsetzungen angepasst werden kann. Zudem eröffnet sie die

Möglichkeit, naturnahe und landschaftsverträgliche Bauweisen, wie beispielsweise wassergebundene Wegedecken, umzusetzen, ohne den technischen Anforderungen an eine Straßenverkehrsfläche zu unterliegen. Gleichzeitig sind die Anforderungen an Ausbau und Unterhaltung im Vergleich zu gewidmeten Verkehrsflächen geringer, was insbesondere im sensiblen Uferbereich von Bedeutung ist.

Ein weiterer Vorteil besteht in den erweiterten Möglichkeiten der ordnungsrechtlichen Steuerung. So kann die Nutzung des Uferwegs bei Bedarf flexibel geregelt und beispielsweise bei konkreten Beeinträchtigungen zeitweise eingeschränkt oder auch in den Nachtstunden unterbunden werden. Eine solche Regelung wäre bei einer gewidmeten Verkehrsfläche nicht möglich. Darüber hinaus unterstützt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche die Zielsetzung, den Uferweg nicht primär als Verkehrsraum, sondern als Bestandteil eines zusammenhängenden Grün- und Erholungsraums mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Demgegenüber würde die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche zwar eine eindeutige verkehrsrechtliche Einordnung ermöglichen, zugleich jedoch zu einer stärkeren technischen Prägung, erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherung sowie zu einer geringeren gestalterischen Flexibilität führen.

Soweit für die Umsetzung des Uferwegs Flächen in Privateigentum in Anspruch genommen werden müssen, soll die Sicherung der Wegeführung ergänzend über geeignete Instrumente erfolgen, wie beispielsweise dingliche Sicherungen, sofern ein vollständiger Flächenerwerb nicht in allen Bereichen realisiert werden kann.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ zeichnerisch festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Spielflächen im Plangebiet.

Eine der festgesetzten Flächen befindet sich im Bereich des Zugangs von der Karl-Marx-Straße 2 und ist bereits als Spielplatz für Kleinkinder ausgebildet. Der öffentliche Spielplatz wird durch die Festsetzung im Bestand gesichert. Eine weitere Fläche besteht im Eingangsbereich der Stubenrauchstraße, welche ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Beide Flächen befinden sich im öffentlichen Eigentum und sind aufgrund ihrer Lage an den Zugangsbereichen zum Uferweg gut erreichbar. Dadurch wird eine gute Einbindung in das bestehende Wegenetz sowie eine hohe Nutzbarkeit für die angrenzenden Wohngebiete gewährleistet.

Die Festsetzung trägt zur Sicherung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur im Plangebiet bei und unterstützt die Aufenthaltsqualität im Uferbereich. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Flächen dauerhaft für Spielzwecke vorgehalten werden und nicht anderen Nutzungen zugeführt werden können.

B.3.6.2 Private Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb des Geltungsbereichs werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 1 – Hausgarten“ sowie mit der Zweckbestimmung „PG 2 – Seegarten“ zeichnerisch festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „PG 1 – Hausgarten“ sowie „PG 2 – Seegarten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Differenzierung der Zweckbestimmungen erfolgt auf Grundlage der in Kapitel B.2 dargestellten Planungsgrundsätze und dient der klaren funktionalen und räumlichen Gliederung der privaten Freiräume im Uferbereich.

Die Flächen zwischen den Hauptgebäuden und dem geplanten Uferweg werden als „PG 1 – Hausgarten“ festgesetzt. Diese Bereiche stehen in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit der Wohnnutzung und dienen der privaten Gartennutzung der Eigentümer. Sie bilden den klassischen wohnungsbezogenen Freiraum und sind entsprechend dem Charakter von Hausgärten geprägt.

Die Flächen zwischen dem Uferweg und der Wasserkante werden als „PG 2 – Seegarten“ festgesetzt. Auch diese Flächen verbleiben in privater Nutzung, unterscheiden sich jedoch funktional durch ihre unmittelbare Lage am Gewässer. Die Festsetzung stellt sicher, dass diese ufernahen Bereiche weiterhin privat genutzt werden können.

Durch die Unterscheidung in Hausgarten und Seegarten wird eine klare räumliche Ordnung der privaten Grünflächen geschaffen. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine differenzierte Steuerung hinsichtlich möglicher Bebauung und Einfriedungen, um sowohl den privaten Nutzungsansprüchen als auch den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden.

Die Festsetzungen tragen dazu bei, die private Nutzung der Grundstücke dauerhaft zu sichern und gleichzeitig die öffentliche Zugänglichkeit sowie die Funktionsfähigkeit des geplanten Uferwegs zu gewährleisten. Durch die klare Abgrenzung zwischen privaten Grünflächen und öffentlichen Wegeflächen wird eine eindeutige Trennung der Nutzungen erreicht und somit Planungs- und Rechtssicherheit für die betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Allgemeinheit geschaffen.

Private Grünflächen „PG 1 – Hausgarten“

Als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 1 – Hausgarten“ sollen die Flächen angrenzend an die (Wohn)Gebäude festgesetzt werden, die ausschließlich für eine private Gartennutzung zugänglich sind.

Innerhalb der privaten Grünflächen „PG 1 – Hausgarten“ werden keine weitergehenden textlichen Festsetzungen getroffen. Es gelten die einschlägigen Bestimmungen, sodass die Eigentümer die Flächen im Rahmen des geltenden Rechts selbstständig nutzen können. Diese Vorgehensweise dient dem Zweck, die private Nutzung nicht übermäßig einzuschränken. Eine zu detaillierte Regulierung würde die Nutzung der Flächen erheblich einschränken und somit den privaten Charakter der Hausgärten beeinträchtigen.

Auch werden innerhalb der Hausgärten keine Vorgaben zur Errichtung von Einfriedungen festgesetzt. Ziel ist es, den Eigentümern die individuelle Gestaltung und Nutzung ihrer Grundstücke weitgehend zu ermöglichen. Die Ergebnisse der Befragungen der

Grundstückseigentümer haben gezeigt, dass ein hohes Sicherheitsempfinden von besonderer Bedeutung ist. Entsprechend soll die Ausgestaltung der Einfriedungen flexibel und individuell erfolgen können, um sowohl den Schutz vor unbefugtem Zutritt als auch die gestalterischen Präferenzen der Eigentümer zu berücksichtigen. Eine starr geregelte Festsetzung von Einfriedungen, insbesondere hinsichtlich Höhe und Ausführung, hätte erhebliche Einschränkungen für die Nutzung der privaten Gärten zur.

Private Grünflächen „PG 2 – Seegarten“

Als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 2 – Seegarten“ sollen die Flächen zwischen dem künftigen Uferweg (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“) und dem Griebnitzsee festgesetzt werden, die ausschließlich für eine private Gartennutzung zugänglich sind.

Die Festsetzung sichert den betroffenen Grundstückseigentümern die weitere private Nutzung des seeseitigen Grundstücksbereichs und stellt sicher, dass der Eingriff durch den öffentlichen Uferweg auf das zur Erreichung des Planungsziels erforderliche Maß beschränkt bleibt.

Die Seegärten ermöglichen den Eigentümern insbesondere den Zugang zu vorhandenen Bootshäusern und Steganlagen sowie die Nutzung der ufernahen Freiflächen für Erholungszwecke. Der Zugang zum Griebnitzsee bleibt damit dauerhaft erhalten. Innerhalb der Seegartenflächen sind keine weitergehenden textlichen Festsetzungen zu Nutzung oder Einfriedungen getroffen, die Eigentümer können diese Flächen im Rahmen des geltenden Rechts eigenständig gestalten und nutzen.

Unterschreitet eine seeseitige Restfläche diese Mindestvoraussetzungen, etwa weil sie nach Herstellung des Uferwegs nur noch einen sehr schmalen oder ungünstig geschnittenen Streifen bildet, der eine sinnvolle private Nutzung nicht mehr zulässt, wird sie nicht als private Grünfläche, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesen Fällen besteht für die betroffenen Eigentümer ein Übernahmeanspruch gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB. Dies betrifft im vorliegenden Plangebiet konkret die Grundstücke Karl-Marx-Straße 28 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 180 (siehe Kap. B.2.6.3).

Die Abgrenzung zwischen Seegarten und Übernahme wurde für jedes betroffene Grundstück im Rahmen der Bestandsaufnahme und der grundstücksbezogenen Steckbriefe individuell geprüft und bewertet. Eine schematische Mindestflächengrenze wird nicht festgesetzt, da die Nutzbarkeit einer Fläche nicht allein von ihrer Größe, sondern maßgeblich auch von Zuschnitt, Topografie, Zugang und vorhandenen Anlagen abhängt. Die Einzelfallbetrachtung stellt sicher, dass die Abwägung den tatsächlichen Verhältnissen auf den jeweiligen Grundstücken gerecht wird.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 2 - Seegarten“ sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 12. Ausnahmsweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m² Grundfläche zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gartenterrasse zulässig.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO und § 14 BauNVO)

Die textliche Festsetzung, wonach die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 2 – Seegarten“ grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind und lediglich Einfriedungen sowie ausnahmsweise nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig sind, dienen dem Schutz des sensiblen Uferbereichs sowie der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel der Festsetzung ist es, zusätzliche bauliche Anlagen im unmittelbaren Uferbereich zu vermeiden. Abgesehen von den gesondert festgesetzten Bootshäusern sollen insbesondere hochbauliche Anlagen wie Gerätehäuser, Pavillons oder vergleichbare Baukörper ausgeschlossen werden, da diese zu einer visuellen Überprägung des Uferraums führen und das Landschaftserleben u.a. auch von dem öffentlichen Uferweg aus beeinträchtigen würden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung baulicher Anlagen ein Beitrag zur Minimierung der Bodenversiegelung geleistet.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Terrassen ermöglicht dennoch eine angemessene private Nutzung der Seegärten. Die Beschränkung auf nicht überdachte, ebenerdige Terrassen stellt sicher, dass es sich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, die sich in ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild zurücknehmen. Die maximale Grundfläche von 20 m² orientiert sich an der funktionalen Erforderlichkeit für eine übliche Gartennutzung und ermöglicht die Aufstellung von Sitzgelegenheiten in einem angemessenen Umfang. Gleichzeitig entspricht diese Größenordnung den im Bestand vorzufindenden Terrassen entlang des Ufers.

Die Begrenzung auf eine Terrasse je Grundstück dient zusätzlich der Vermeidung einer Häufung baulicher Anlagen und trägt zur Wahrung eines ruhigen und durchgrünten Uferbildes bei. Unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße wird dadurch eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Ausgestaltung sichergestellt.

Regelmäßig stehen den Eigentümern sowohl wohnungsnahe Gartenflächen in Form des „PG 1 – Hausgarten“ als auch uferbezogene Flächen in Form des „PG 2 – Seegarten“ zur Verfügung. Während im Bereich des Hausgartens weitergehende bauliche Nutzungen möglich sind, wird der Seegarten bewusst in seiner naturnahen und offenen Ausprägung gesichert. Diese funktionale Aufgabenteilung trägt dazu bei, die privaten Nutzungsmöglichkeiten insgesamt zu erhalten, ohne die landschaftliche Qualität des Uferraums zu beeinträchtigen. Auch in den Fällen, in denen eine solche Kombination nicht vollständig vorliegt, verbleiben durch die Zulässigkeit von Einfriedungen sowie untergeordneten Terrassen ausreichende Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung der Seegärten.

Vor diesem Hintergrund ist die Einschränkung weitergehender baulicher Nutzungen im Seegartenbereich städtebaulich gerechtfertigt und im Hinblick auf das öffentliche Interesse am Erhalt eines qualitativ hochwertigen Landschafts- und Erholungsraums verhältnismäßig.

B.3.7 Flächen für Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden Bootsstege, Sammelsteganlagen, Anlegestellen sowie eine geplante öffentliche Steganlage mittels Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesichert.

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb des Geltungsbereichs werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Bootsstege“ (S) zeichnerisch festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Bootsstege“ (S) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden, genehmigten Steganlagen im Uferbereich.

Bootsstege stellen funktional untergeordnete bauliche Anlagen dar, die in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung der angrenzenden Grundstücke stehen und insbesondere der wasserbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Sie sind hinsichtlich ihrer Funktion, Größe und räumlichen Ausdehnung gegenüber der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Hauptnutzung untergeordnet und dienen dieser in funktionaler Hinsicht. Dabei können Nebenanlagen auch auf gesonderten Flächen außerhalb der unmittelbar der Hauptnutzung dienenden Grundstücksflächen festgesetzt werden, sofern der erforderliche funktionale Zusammenhang mit der Hauptnutzung besteht. Ihre Zulässigkeit richtet sich dabei nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den sonstigen einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Bei den festgesetzten Anlagen handelt es sich ausschließlich um bereits vorhandene und genehmigte Bootsstege. Eine darüber hinausgehende Errichtung zusätzlicher Steganlagen oder eine Erweiterung bestehender Anlagen ist nicht vorgesehen. Ziel der Festsetzung ist es, den vorhandenen Bestand zu sichern und gleichzeitig eine weitere bauliche Inanspruchnahme der Wasserfläche zu begrenzen.

Im Bestand sind insgesamt sieben Stege genehmigt und errichtet, die den folgenden Grundstücken zugeordnet sind. Die meisten der entsprechenden Genehmigungen, bis auf eine Ausnahme, sind inzwischen jedoch abgelaufen:

- Karl-Marx-Straße 26
- Karl-Marx-Straße 2
- Virchowstraße 27
- Virchowstraße 19 bis 21
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Rudolf-Breitscheid-Straße 184
- Stubenrauchstraße 4

Die Steganlagen sind baulich vorhanden und wurden überwiegend auf Grundlage früher erteilter wasserrechtlicher Genehmigungen errichtet. Soweit die wasserrechtlichen Genehmigungen inzwischen abgelaufen sind, schafft der Bebauungsplan lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Anlagen. Die für die Errichtung oder den weiteren Betrieb erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen bleiben hiervon unberührt und sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften zu beurteilen.

Die Festsetzung trägt dazu bei, eine geordnete Entwicklung des Ufer- und Wasserbereichs sicherzustellen. Die räumliche Beschränkung auf den unmittelbaren Ufer- und Wasserbereich trägt zusätzlich ihrer untergeordneten Funktion und ihrer Zuordnung zur jeweiligen Grundstücksnutzung Rechnung. Durch die Beschränkung auf den genehmigten

Bestand wird verhindert, dass es zu einer Verdichtung der Steganlagen kommt, die zu Beeinträchtigungen des Gewässerraums, des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Funktionen führen könnte.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Stege für die Freizeitnutzung sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur im Bebauungsplan dargestellten Uferlinie anzulegen. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 9 BauGB i.V.m. §§ 16 und 23 BauNVO)

Die Festsetzung zur Zulässigkeit und Ausgestaltung der Bootsstege dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Uferbereichs unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes sowie der privaten Nutzungsbedürfnisse.

Bootsstege sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ zulässig. Diese räumliche Konzentration stellt sicher, dass Eingriffe in den Uferbereich gebündelt und nicht flächig entlang des gesamten Ufers ausgedehnt werden. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert und zugleich die visuelle Durchlässigkeit sowie das Landschaftserleben für die Allgemeinheit gesichert. Im Vergleich zu Bootshäusern stellen Stege einen deutlich geringeren baulichen Eingriff dar und sind daher an den vorgesehenen Standorten städtebaulich vorzugswürdig.

Eine gewerbliche Nutzung der Stege wird ausgeschlossen, insbesondere sind eine gewerbliche Bootsnutzung, eine Vermietung von Liegeplätzen sowie sonstige auf eine wirtschaftliche Gewinnerzielung ausgerichtete Nutzungen der Steganlagen unzulässig. Damit sollen eine Intensivierung der Nutzung sowie zusätzliche Nutzungskonflikte vermieden und den Charakter des Uferbereichs als Erholungsraum gesichert werden.

Die Begrenzung der Stegbreite auf maximal 2 m gewährleistet eine funktionale Nutzung und lässt gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine konstruktive Ausgestaltung. Die festgesetzte maximale Breite orientiert sich dabei an den im Plangebiet vorhandenen Steganlagen sowie an der für eine sichere Begehrbarkeit erforderlichen Mindestbreite. Zugleich wird durch diese Begrenzung verhindert, dass die Stege als erweiterte Aufenthaltsflächen mit Möblierung oder sonstigen Nutzungen ausgebaut werden, was dem Ziel eines möglichst ungestörten Landschaftsbildes und Landschaftserlebens widersprechen würde. Insbesondere soll einer Entwicklung zu Aufenthaltsplattformen entgegengewirkt werden, die aufgrund ihrer Größe und Nutzung eine stärkere Beeinträchtigung des Uferbereichs und des Landschaftsbildes zur Folge hätten. Die Regelung, dass je gekennzeichnete Fläche nur ein Steg zulässig ist, dient der weiteren Begrenzung baulicher Anlagen im Uferbereich und verhindert eine Verdichtung durch mehrere parallel angeordnete Stege. Hierdurch wird eine klare und geordnete Struktur der Uferzone gewährleistet.

Zur zusätzlichen Wahrung des Landschaftsbildes wird die Ausrichtung der Stege geregelt. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzuordnen, um die Blickbeziehungen auf den See und das gegenüberliegende Ufer möglichst wenig zu beeinträchtigen. Maßgeblich ist hierbei die im Bebauungsplan dargestellte Uferlinie, die auf Grundlage der durch das Vermessungsamt ermittelten Mittelwasserlinie in die Planunterlage übernommen wurde. Geringfügige natürliche Veränderungen der tatsächlichen Uferlinie infolge von Wasserstandsschwankungen bleiben für die Ausrichtung der Stege unbeachtlich. Hierdurch

wird eine eindeutige und dauerhaft bestimmbare Bezugsgrundlage für die Anordnung der Stege geschaffen.

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage“

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb des Geltungsbereichs werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage“ (SSt) zeichnerisch festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Sammelsteganlagen werden als Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage (SSt)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden, wasserrechtlich genehmigten Anlagen im Bereich der Virchowstraße 9 – 11. Trotz der bislang fehlenden wasserrechtlichen Genehmigung wird die bestehende Sammelsteganlage in der Virchowstraße 49 zunächst im Bebauungsplan gesichert, um die vorhandene Nutzungssituation planerisch zu berücksichtigen und eine geordnete Bündelung der wasserseitigen Erschließung zu ermöglichen. Die wasser- und naturschutzrechtliche Zulässigkeit ist unabhängig davon in den entsprechenden Fachverfahren zu prüfen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung wird der bestehende Nutzungszustand geordnet fortgeführt und gleichzeitig verhindert, dass zusätzliche, ungeordnete Einzelsteganlagen entlang des Ufers entstehen.

Sammelsteganlagen erfüllen im Unterschied zu Einzelstegen eine wichtige Bündelungsfunktion. Sie ermöglichen es insbesondere Anwohnern ohne eigenen Zugang zum Wasser, ohne eigenen Steg oder Bootshaus eine Unterbringungsmöglichkeit für Boote zu nutzen. Damit tragen sie zur Entlastung des Uferbereichs bei, da der Bedarf an individuellen Steganlagen reduziert und bauliche Eingriffe in die Uferzone konzentriert werden.

Aufgrund der flächigen Ausweisung bleibt eine gewisse Flexibilität erhalten, sollte es sich künftig zeigen, dass der Bedarf an Bootsliegепlätzen rückläufig ist. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, die Sammelsteganlagen zu verkleinern oder teilweise zurückzubauen. Dies erlaubt eine bedarfsgerechte Anpassung der Anlagen und leistet zugleich einen Beitrag dazu, die bauliche Inanspruchnahme des sensiblen Uferbereichs langfristig zu reduzieren.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage“ ist jeweils eine Gemeinschaftssteganlage zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und räumlichen Bündelung der Stegnutzung im Uferbereich. Nebenanlagen sind selbständige bauliche Anlagen, die zu einer Hauptnutzung gehören und im Verhältnis zu dieser eine Hilfsfunktion wahrnehmen. Dabei können Nebenanlagen auch auf gesonderten Flächen festgesetzt werden, die nicht unmittelbar auf dem Grundstück der jeweiligen Hauptnutzung liegen, sofern ein funktionaler Zusammenhang mit der Hauptnutzung besteht. Die Gemeinschaftssteganlagen stehen in

einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung der angrenzenden privaten Grundstücke und dienen deren Bewohnern bzw. Nutzern insbesondere für die private Freizeit- und Erholungsnutzung am Wasser. Sie sind damit der jeweiligen Hauptnutzung räumlich und funktional zugeordnet und dieser untergeordnet.

Durch die Beschränkung auf jeweils eine Gemeinschaftssteganlage je festgesetzter Fläche wird eine Bündelung der Stegnutzung erreicht. Hierdurch wird verhindert, dass mehrere Einzelsteganlagen innerhalb eines Bereichs entstehen und zu einer baulichen Verdichtung sowie zu einer stärkeren Inanspruchnahme des Ufer- und Wasserraums führen. Die Konzentration der Nutzungen auf eine gemeinschaftlich genutzte Anlage trägt dazu bei, Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren und die visuelle Offenheit des Uferbereichs zu erhalten.

Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Durch die gemeinschaftliche Nutzung wird mehreren Anliegern der Zugang zum Wasser und die Unterbringung von Booten ermöglicht, ohne dass hierfür zusätzliche Einzelanlagen erforderlich werden. Dies berücksichtigt die privaten Nutzungsinteressen und reduziert zugleich den Flächenverbrauch sowie die Anzahl baulicher Anlagen im Uferbereich.

Der Ausschluss einer gewerblichen Nutzung dient der Sicherung des Gebietscharakters als ruhiger, überwiegend wohn- und freizeitbezogener Uferbereich. Hierunter fallen insbesondere eine gewerbliche Bootsnutzung, die entgeltliche Überlassung von Liegeplätzen sowie sonstige auf eine wirtschaftliche Gewinnerzielung ausgerichtete Nutzungen der Anlagen. Eine gewerbliche Nutzung würde regelmäßig mit einer intensiveren Inanspruchnahme, erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie zusätzlichen baulichen und betrieblichen Anforderungen einhergehen und könnte zu Nutzungskonflikten mit der angestrebten Erholungsfunktion führen.

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Steganlage“

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Steganlage“ (ÖS) zeichnerisch festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs soll eine öffentliche Steganlage als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Steganlage“ (ÖS) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, in Verlängerung des bestehenden öffentlichen Zugangs entlang der Virchowstraße 41-43 zum Ufer eine allgemein zugängliche Steganlage zu errichten. Der gewählte Standort zeichnet sich durch seine besondere Lagegunst aus, da von hier aus attraktive Blickbeziehungen über den Griebnitzsee sowie entlang des Uferverlaufs bestehen. Die Steganlage dient damit insbesondere der Verbesserung der Erlebbarkeit des Gewässers und stärkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Steganlage“ ist eine Steganlage zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Steganlage“ dient der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlich zugänglichen Steganlage als ergänzende Einrichtung des öffentlichen Uferbereichs. Die Steganlage steht in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ und ist dieser als Hauptnutzung räumlich und funktional zugeordnet. Nebenanlagen sind selbständige bauliche Anlagen, die zu einer Hauptnutzung gehören und im Verhältnis zu dieser eine Hilfsfunktion wahrnehmen. Die öffentliche Steganlage dient der Erholungs- und Aufenthaltsfunktion der Parkanlage und des Uferwegs, indem sie den öffentlichen Zugang zum Wasser ermöglicht, Aufenthalts- und Ausblicksmöglichkeiten schafft und das Erleben des Gewässers unterstützt. Sie ist damit gegenüber der Parkanlage mit Uferweg sowohl hinsichtlich ihrer Funktion als auch ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet. Dass die Steganlage auf einer gesondert festgesetzten Fläche innerhalb des Ufer- bzw. Wasserbereichs liegt, steht ihrer Einordnung als Nebenanlage nicht entgegen, da der erforderliche funktionale Zusammenhang mit der Hauptnutzung der Parkanlage besteht.

Die Festsetzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ausschließlich öffentliche Nutzung der Steganlage und konkretisiert deren Funktion als Bestandteil des öffentlich zugänglichen Uferbereichs. Die wasser- und naturschutzrechtliche Zulässigkeit ist unabhängig davon in den entsprechenden Fachverfahren zu prüfen.

Sie verfolgt das Ziel, den Zugang zum Wasser für die Allgemeinheit zu schaffen und punktuell zu qualifizieren, ohne eine flächige Inanspruchnahme des Uferbereichs zu verursachen. Die Konzentration mehrerer Bootsliegeplätze auf eine gemeinschaftliche Steganlage reduziert die Anzahl der erforderlichen Uferdurchbrüche und minimiert dadurch die Inanspruchnahme des Gewässerrandes. Durch die Bündelung der Nutzungen an einem klar definierten Standort wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und gleichzeitig verhindert, dass an anderer Stelle zusätzliche, ungeplante Steganlagen entstehen. Hierdurch wird dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Natur und Landschaft Rechnung getragen und eine Zergliederung des Uferbereichs durch zahlreiche Einzelanlagen vermieden. Gleichzeitig entspricht die gemeinschaftliche Ausgestaltung der Steganlage den wasserrechtlichen Anforderungen des § 87 Abs. 2 Satz 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach Wasserflächen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden sollen. Auch nach dem Runderlass „Bootsstege“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 21.12.1998 (Erlass Nr. 101/98) sind Steganlagen möglichst als gemeinschaftlich nutzbare Infrastruktur auszubilden, um die Inanspruchnahme der Wasserfläche auf das notwendige Maß zu beschränken. Zugleich wird ein qualitätsvoller öffentlicher Gewässerzugang geschaffen, der die Aufenthaltsqualität entlang des Uferwegs erhöht und die öffentliche Nutzbarkeit des Uferbereichs stärkt, ohne die Blickbeziehungen über den See wesentlich zu beeinträchtigen.

Als öffentlich zugängliche Anlage übernimmt die Steganlage eine wichtige Funktion für die Naherholung und die Aufenthaltsnutzung entlang des Uferwegs. Sie schafft Aufenthalts- und Ausblicksmöglichkeiten und trägt zur funktionalen sowie gestalterischen Aufwertung des Uferraums bei. Die öffentliche Zugänglichkeit fördert zudem das Erleben des Gewässers und verbessert die Nutzbarkeit des Uferbereichs für die Allgemeinheit. Die Zweckbestimmung „Öffentliche Steganlage“ stellt sicher, dass die Anlage dauerhaft der Allgemeinheit zur Verfügung steht und nicht einer ausschließlichen privaten Nutzung vorbehalten werden kann. Der Ausschluss privater oder gewerblicher Nutzungen stellt sicher, dass diese Funktion

dauerhaft erhalten bleibt und der Zugang nicht eingeschränkt wird. Zugleich wird verhindert, dass sich die Steganlage zu einer privaten Anlegestelle oder einer gewerblich genutzten Einrichtung entwickelt. Gleichzeitig bleibt der Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der punktuellen Ausgestaltung begrenzt.

B.3.8 Wasserflächen

Zeichnerische Festsetzung: *Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Wasserfläche zeichnerisch festgesetzt.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a) BauGB eine Wasserfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wasserfläche des Griebnitzsees und berücksichtigt dessen wasserstraßenrechtliche Zweckbestimmung.

Die festgesetzte Wasserfläche erstreckt sich ausgehend von der in der Planzeichnung dargestellten Uferlinie in einer Breite von 10 m in Richtung des Gewässers. Die Festsetzung bildet damit einen 10 m breiten Uferbereich ab und dient der eindeutigen planungsrechtlichen Zuordnung des wasserseitigen Bereichs. Die Wasserfläche liegt dabei nicht vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Festsetzung beschränkt sich vielmehr auf denjenigen Teil der Wasserfläche, der vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst wird.

Bei den von der Planung erfassten Teilen des Griebnitzsees handelt es sich um eine Bundeswasserstraße im Sinne der Nr. 57 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG. Die landseitig an den Griebnitzsee angrenzenden, im Bundeseigentum stehenden Ufergrundstücke sind derzeit noch gemäß § 1 Abs. 3 WaStrG Bestandteil der Bundeswasserstraße. Nach Aufgabe der Ausbauplanung für den Teltowkanal werden diese Flächen nach Auskunft der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung jedoch nicht mehr für hoheitliche Zwecke benötigt und können daher einer städtebaulichen Überplanung zugänglich gemacht werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs finden grundsätzlich auch auf Wasserflächen von Bundeswasserstraßen Anwendung. Gemäß § 38 BauGB bleibt die kommunale Bauleitplanung zulässig, soweit die besonderen fachplanungsrechtlichen Vorschriften des Bundeswasserstraßenrechts unberührt bleiben. Die Wasserflächen sind der gemeindlichen Bauleitplanung daher nicht vollständig entzogen. Zulässig sind insbesondere planerische Festsetzungen, die mit der besonderen Zweckbestimmung der Bundeswasserstraße vereinbar sind.

Mit der vorliegenden Festsetzung wird ausschließlich der innerhalb des Geltungsbereichs liegende, 10 m breite Bereich der Wasserfläche planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung oder Einschränkung der wasserstraßenrechtlichen Zweckbestimmung des Griebnitzsees ist damit nicht verbunden. Die Festsetzung steht daher nicht im Widerspruch zu den Belangen der Bundeswasserstraßenverwaltung. Die konkrete Ausgestaltung der Planung wird im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin abgestimmt.

Bereich für eine Anlegestelle

Zeichnerische Festsetzung: *Innerhalb der Wasserfläche wird ein Bereich ABCDA für eine Anlegestelle zeichnerisch festgesetzt.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche wird ein abgegrenzter Bereich für eine Anlegestelle festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Anlegestelle der Fahrgastschifffahrt an der Rudolf-Breitscheid-Straße und der räumlichen Bestimmung des Bereichs, in dem die mit der Anlegestelle verbundenen Nutzungen zulässig sind.

Die bestehende Anlegestelle wird durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Nach Angaben des Betreibers wird die Anlegestelle in der Wintersaison täglich viermal und in den Monaten April bis Oktober siebenmal täglich, an Wochenenden und Feiertagen bis zu achtmal täglich angefahren. Nachtfahrten finden nicht statt, sodass sich eine maximale Nutzungsfrequenz von etwa einer Anfahrt pro Stunde ergibt. Erhebliche Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung sind aufgrund der begrenzten Nutzungsfrequenz und der fehlenden Nachtfahrten nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Auf der Wasserfläche ABCDA ist nur ein fester Anlegesteg mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt zulässig. Bootsstege können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Dauerliegeplätze unzulässig ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB)

Mit der Beschränkung auf einen festen Anlegesteg für die Fahrgastschifffahrt wird die vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert und zugleich räumlich klar gefasst. Die wasser- und naturschutzrechtliche Zulässigkeit ist unabhängig davon in den entsprechenden Fachverfahren zu prüfen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Anlegestelle ihre Funktion als öffentlich zugänglicher Ein- und Ausstiegspunkt behält und keine Ausweitung der baulichen Anlagen erfolgt, die zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme des Ufer- und Wasserraums führen würde.

Die Möglichkeit, ausnahmsweise weitere Bootsstege zuzulassen, eröffnet eine flexible Ergänzung der Nutzung, insbesondere für kleinere, nicht motorisierte Boote wie Kajaks oder Kanus. Damit wird eine behutsame Erweiterung der wasserbezogenen Freizeitnutzung ermöglicht, ohne die grundsätzliche Zielsetzung einer zurückhaltenden baulichen Entwicklung im Uferbereich zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme kommt insbesondere dann in Betracht, wenn Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht entgegenstehen, die Funktionsfähigkeit der Fahrgastschifffahrt einschließlich des Ein- und Ausstiegs nicht beeinträchtigt wird und keine nachteiligen Auswirkungen auf den Uferbereich oder den Gemeingebrauch des Gewässers zu erwarten sind. Der Ausschluss von Dauerliegeplätzen stellt dabei sicher, dass keine dauerhafte Belegung des Wasserraums erfolgt und die Fläche weiterhin überwiegend für kurzzeitige Nutzungen und wechselnde Nutzergruppen zur Verfügung steht.

Ein ergänzendes Angebot für nicht motorisierte Boote kann insbesondere im Umfeld des S-Bahnhofs Griebnitzsee einen wichtigen Beitrag zur funktionalen Aufwertung leisten. Die gute verkehrliche Anbindung schafft die Voraussetzungen für eine Verknüpfung von ÖPNV und Freizeitnutzung am Wasser. Dadurch können sowohl touristische Impulse gesetzt als auch

die Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit verbessert werden. Die Festsetzung trägt somit zur Stärkung der Naherholungsfunktion sowie zur Attraktivitätssteigerung des Standorts Potsdam-Babelsberg bei, ohne die Belange des Landschaftsschutzes und der Uferzone unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

B.3.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B.3.10 Flächen mit Gehrechten

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 4,0 m zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ dient der dauerhaften Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferwegs.

Der Uferweg entlang des Griebnitzsees wird als durchgehender, öffentlich nutzbarer Freiraum entwickelt. In den Bereichen, in denen sich die Flächen nicht vollständig im öffentlichen Eigentum befinden sollten, ist zur rechtlichen Absicherung der Nutzung die Bestellung entsprechender Geh- und Leitungsrechte erforderlich. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung im Bebauungsplan schafft die bodenrechtliche Grundlage für die nachfolgende dingliche Sicherung, begründet jedoch die Rechte selbst noch nicht unmittelbar. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst sichergestellt, dass die betroffenen Flächen nicht so bebaut oder anderweitig genutzt werden, dass die spätere Ausübung des Gehrechts verhindert würde. Die konkrete dingliche Sicherung kann nachgelagert, bspw. durch Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam im Grundbuch erfolgen. Dadurch wird die öffentliche Nutzbarkeit des Uferwegs auch gegenüber künftigen Eigentümern verbindlich gesichert.

Öffentliche Grünflächen unterliegen in Brandenburg, anders als öffentliche Straßen nach dem BbgStrG, keiner Widmung im straßenrechtlichen Sinne. Die Festsetzung des Gehrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB kompensiert dies planungsrechtlich: Sie bereitet die grundbuchliche Sicherung der Durchwegung vor und gewährleistet die rechtssichere Nutzbarkeit des Uferwegs auch in den Abschnitten, in denen sich die Flächen nicht vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden.

Die festgesetzte Mindestbreite von 4,0 m stellt sicher, dass das Gehrecht funktional wirksam ausgeübt werden kann. Sie orientiert sich an den Anforderungen an einen sicheren und leistungsfähigen Uferweg und umfasst neben der eigentlichen Wegefläche auch notwendige seitliche Sicherheits- und Ausweichräume.

B.3.11 Sonstige Festsetzungen

Stützmauern

Textliche Festsetzung Nr. 11

Ausnahmsweise sind Stützmauern zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ und den privaten Grünflächen „PG 1 - Hausgarten“ bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie §§ 16 und 23 BauNVO)

Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Stützmauern dient der technischen Umsetzbarkeit des geplanten Uferwegs sowie der Anpassung an die vorhandenen topographischen Gegebenheiten.

Im Zuge der Herstellung des durchgehenden Uferwegs und der damit verbundenen Anpassung des Geländeprofiles kann es erforderlich werden, Höhenunterschiede zwischen der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage mit Uferweg“ und den angrenzenden privaten Grünflächen „PG 1 – Hausgarten“ konstruktiv zu sichern. Hierfür können im Einzelfall Stützmauern notwendig sein, um Böschungen dauerhaft standsicher auszubilden und Erosionen oder Geländevertiefungen zu vermeiden.

Die Zulässigkeit wird bewusst auf Ausnahmefälle beschränkt und an das Erfordernis aus konstruktiven Gründen gebunden. Dadurch wird sichergestellt, dass Stützmauern nicht als gestalterisches Element oder zur freien Geländemodellierung eingesetzt werden, sondern ausschließlich dort zur Anwendung kommen, wo sie aus technischen Gründen unvermeidbar sind. Grundsätzliches städtebauliches Ziel bleibt eine möglichst naturnahe Gestaltung mit einem sanften Geländeabfall der privaten Gärten zum Ufer hin, in Anlehnung an die historische Geländesituation.

Die Geländeoberkante entspricht der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche in Metern über NHN gemäß Vermessungsplan. Die Höhenbegrenzung auf maximal 1,50 m über Geländeoberkante trägt dazu bei, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Insbesondere wird verhindert, dass durch hohe, massiv wirkende Stützkonstruktionen eine visuelle Barriere zwischen dem öffentlichen Uferweg und den angrenzenden Gartenflächen entsteht. Gleichzeitig wird eine unverhältnismäßige oder den örtlichen Gegebenheiten nicht entsprechende Geländemodellierung ausgeschlossen.

Sofern durch Stützmauern am Uferweg Bereiche innerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebietes aufgefüllt werden und dadurch nicht mehr als Retentionsraum zur Verfügung stehen, ist das verlorengelassene Rückhaltevolumen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in unmittelbarer Nähe durch Geländemodellierungen wiederherzustellen.

Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 12

Als Einfriedung zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ und den privaten Grünflächen „PG 2 - Seegarten“ sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Als Einfriedung zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ und den privaten Grünflächen „PG 2 – Seegarten“ sind ausschließlich durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Festsetzung dient insbesondere dem Ziel, das Landschaftserlebnis entlang des öffentlichen Uferwegs zu sichern und eine visuelle Durchlässigkeit zum Griebnitzsee zu gewährleisten. Der Uferweg ist als durchgehender, öffentlich zugänglicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität konzipiert. Eine wesentliche Qualität dieses Raumes liegt in den Blickbeziehungen zwischen Weg, Uferzone und Wasserfläche. Durchsehbare Einfriedungen ermöglichen eine klare Abgrenzung privater und öffentlicher Bereiche, ohne die visuelle Verbindung zum See zu unterbrechen.

Die Geländeoberkante entspricht der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche in Metern über NHN gemäß Vermessungsplan. Die Begrenzung der Zaunhöhe auf 1,20 m über der Geländeoberkante stellt sicher, dass auch im Stehen weiterhin Blickbeziehungen über die Einfriedung hinweg möglich sind. Gleichzeitig wird damit eine ausreichende Abgrenzung der privaten Grundstücke gewährleistet. Geschlossene oder höhere Einfriedungen würden demgegenüber zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen und die Wahrnehmung des Uferraums als zusammenhängenden Freiraum einschränken.

Im Unterschied zu den privaten Grünflächen „PG 1 – Hausgarten“, die dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet sind und stärker der privaten Nutzung unterliegen, befinden sich die „PG 2 – Seegärten“ unmittelbar am Ufer und im direkten visuellen Zusammenhang mit dem öffentlichen Raum. Aufgrund dieser besonderen Lage ist es städtebaulich gerechtfertigt, hier weitergehende Regelungen zur Einfriedung zu treffen, um die öffentlichen Belange des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens zu sichern.

Die Ergebnisse der im August 2022 durchgeführten Befragung zeigen, dass die befragten Eigentümer überwiegend beidseitige Einfriedungen mit Höhen zwischen 2,0 m und 3,0 m bevorzugen (Mittelwert ca. 2,15 m) und teilweise zusätzlich blickdichte Bepflanzungen wünschen. Eine derart hohe und geschlossene Einfriedung würde jedoch entlang des Uferwegs eine nahezu durchgehende visuelle Barriere erzeugen und den Charakter eines abgeschlossenen Korridors hervorrufen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Offenheit und Erlebbarkeit des Uferraums stehen solche Einfriedungen nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den öffentlichen Belangen und werden durch die Festsetzung bewusst ausgeschlossen. Eine Einschränkung zur Ausgestaltung von Einfriedungen zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ sowie den privaten Grünflächen „PG 1 – Hausgarten“ wird nicht festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Auf Bootsstegen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf Bootsstegen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig und durchsehbar zu gestalten.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf den Steganlagen sowie dem Schutz vor unbefugtem Betreten und dem Diebstahl von Wasserfahrzeugen und dem Schutz vor Absturzgefahren, insbesondere bei unterschiedlichen Wasserständen und

witterungsbedingten Einflüssen. Eine gewisse Einfriedung ist daher funktional erforderlich, um eine sichere Nutzung der Stege zu ermöglichen.

Die Begrenzung der Höhe auf maximal 1,70 m stellt sicher, dass ein ausreichender Schutz gegeben ist, ohne dass die baulichen Anlagen eine übermäßige Fernwirkung entfalten. Gleichzeitig wird durch die Vorgabe einer durchsehbaren Gestaltung gewährleistet, dass die Blickbeziehungen vom Uferweg über die Steganlagen hinweg zum Wasser weitgehend erhalten bleiben und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen würden hingegen zu einer visuellen Abschottung des Uferbereichs führen und dem Ziel eines offenen und erlebbaren Uferraums widersprechen.

Die zulässige Höhe von 1,70 m ist bewusst höher bemessen als die für die Einfriedungen zwischen den privaten Seegärten und dem Uferweg festgesetzte Höhe von 1,20 m (Festsetzung Nr. 12). Während die Einfriedungen der Seegärten primär eine räumliche Grenze zwischen privatem und öffentlichem Bereich markieren und die Erlebbarkeit des öffentlichen Naturraums ermöglichen sollen, erfüllen Zäune auf Bootsstegen eine weitergehende Sicherungsfunktion: sie schützen die dort befindlichen Wasserfahrzeuge vor Diebstahl und verwehren Unbefugten den Zugang zu den Steganlagen. Diese erhöhte Sicherungsanforderung rechtfertigt die größere zulässige Höhe.

B.3.11.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bootshäuser

Festsetzung Nr. 14

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße (Wasserfläche) sind Bootshäuser nur als Pfahlbauten zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO)

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße (Wasserfläche) sind Bootshäuser ausschließlich als Pfahlbauten zulässig.

Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer wasserverträglichen und landschaftsangepassten Bauweise innerhalb der Bundeswasserstraße. Sie basiert auf § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und verfolgt das Ziel, Eingriffe in den Gewässerkörper sowie in die Gewässersohle auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Beschränkung auf eine Pfahlbauweise wird gewährleistet, dass auf massive Gründungen, insbesondere auf flächige Fundamente oder Aufschüttungen im Wasser, verzichtet wird.

Pfahlbauten stellen gegenüber konventionellen Bauweisen eine deutlich eingriffsärmere und zugleich reversible Konstruktionsform dar. Sie ermöglichen es, die Bootshäuser standsicher zu errichten, ohne die natürlichen Strukturen des Gewässers wesentlich zu verändern. Gleichzeitig wird durch diese Bauweise eine bessere Anpassungsfähigkeit an schwankende Wasserstände erreicht.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Festsetzung ist die Sicherstellung der Rückbaubarkeit der baulichen Anlagen. Anlagen in Gewässern, insbesondere innerhalb einer Bundeswasserstraße, müssen grundsätzlich so ausgestaltet sein, dass sie bei Bedarf ohne erhebliche Eingriffe in den Gewässerkörper wieder entfernt werden können. Die Pfahlbauweise erfüllt diese Anforderung in besonderem Maße, da sie im Vergleich zu

massiven Bauweisen einen deutlich geringeren baulichen Eingriff verursacht und eine spätere Entfernung erleichtert.

Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

Festsetzung Nr. 15

Innerhalb der privaten Grünflächen „PG 2 - Seegarten“ sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO)

Innerhalb der privaten Grünflächen „PG 2 – Seegarten“ sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche unzulässig.

Die auf § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO gestützte Festsetzung dient dem Schutz des sensiblen Uferbereichs vor weitergehenden Geländeänderungen. Ziel ist es, die vorhandene natürliche Topographie des Uferraums zu erhalten und großflächige Modellierungen zu vermeiden, die das Landschaftsbild sowie das Landschaftserlebnis beeinträchtigen könnten.

Gerade im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen privatem Seegarten und öffentlichem Uferweg kommt der Geländestruktur eine besondere Bedeutung für die Wahrnehmbarkeit des Ufers zu. Stärkere Abgrabungen oder Aufschüttungen würden zu einer künstlichen Überformung des Geländes führen und könnten zu einer Abschottung gegenüber dem öffentlichen Raum beitragen. Dies widerspricht dem städtebaulichen Ziel eines offenen, durchlässigen und naturnahen Uferbereichs.

Die Begrenzung auf 0,5 m stellt sicher, dass notwendige geringfügige Anpassungen des Geländes weiterhin möglich bleiben. Insbesondere für die Herstellung von zulässigen Terrassen oder Wegen ist eine solche Höhenanpassung ausreichend, um eine funktionale und ebene Nutzung zu gewährleisten. Gleichzeitig ist bei einer Höhenveränderung in diesem Umfang nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Geländewirkung zu rechnen.

B.3.12 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.12.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Nachrichtliche Übernahme Nr. 1

Die geschützten Bodendenkmale stehen nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land

Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und sind gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Es handelt sich hierbei um das Bodendenkmal Nr. 2024 Mittelalterliche Wüstung Dahmsdorf, Fundplatz Nr. 10. Die Lage des Bodendenkmals wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Zwischenzeitlich wurde für einen Teil des Plangebiets das Bodendenkmal in Bearbeitung Nr. 2287 (Gräberfeld Eisenzeit) ausgewiesen. Dieses wird im weiteren Verfahren nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum wird im Rahmen der Behördenbeteiligung um eine fachliche Stellungnahme zu den denkmalrechtlichen Belangen und den hieraus gegebenenfalls resultierenden Anforderungen an die Planung gebeten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine weiteren Bodendenkmale bekannt.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal besteht (Gemarkung Babelsberg, Flur 4, Flurstück tlw. 513) eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können.

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

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.).

Denkmalgeschützte Gärten und Mauerdenkmal

Nachrichtliche Übernahme Nr. 2

Gemäß § 3 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:

- *Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32,*
- *Garten der Karl-Marx-Allee 28/29,*
- *Garten der Stubenrauchstraße 26,*
- *Mauerdenkmal im Bereich gegenüber der Stubenrauchstraße 28/30.*

Die Reste der Gartenanlage der Villa Berglas in der Karl-Marx-Straße 31 (ID-Nummer: 09156802) befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Die Gartenanlage umfasst den Bereich in der Gemarkung Babelsberg der Flur 23 und das Flurstück 356.

Die geschützte Gartenanlage der Villa Mosler in der Karl-Marx-Straße 28–29 befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (ID-Nummer: 09156065). Die Gartenanlage umfasst das Flurstück 406 der Flur 23, Gemarkung Babelsberg.

Zudem befindet sich teilweise die geschützte Gartenanlage und Einfriedung des Landhaus Koettgen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (ID-Nummer: 09156674). Die Gartenanlage umfasst den Bereich der Gemarkung Babelsberg der Flur 3 und das Flurstück 506.

Die Lage der geschützten Gesamtanlagen wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet findet sich das Mauerdenkmal im Zugangsbereich der Stubenrauchstraße am östlichen Ende des Geltungsbereichs. Es befindet sich in dem Bereich der Gemarkung Babelsberg, Flur 4 und umfasst teilweise das Flurstück 513. Es handelt sich hierbei um Reste der DDR-Grenzanlage. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg sind 6 „Mauersegmente“ am Griebnitzsee-Ufer, Nähe Stubenrauchstraße (ID-Nummer: 09156804) verzeichnet. Die Lage der geschützten Einzelanlage wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

B.3.12.2 Bundeswasserstraße

Nachrichtliche Übernahme Nr. 3

Der Teltowkanal (hier Griebnitzsee) ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

Das Plangebiet berührt die Bundeswasserstraße Teltowkanal auf einer Länge von ca. 2.600 m. Entsprechend der Widmung als Bundeswasserstraße werden die Wasserflächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 PlanzVO).

B.3.12.3 Waldflächen

Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Bei dem Baumbewuchs im westlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Die entsprechende Fläche wird daher sowohl in die Planzeichnung als auch textlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 PlanzVO).

Eine waldrechtliche Umwandlung wird durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar vorbereitet. Soweit im Zuge der Umsetzung der Planung eine Inanspruchnahme von Wald und damit eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart erforderlich werden sollte, ist die hierfür erforderliche waldrechtliche Genehmigung im nachgelagerten Zulassungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die mit einer Waldumwandlung verbundenen nachteiligen Wirkungen auf die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind dabei

entsprechend den Vorgaben des § 8 LWaldG auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens festgelegt.

B.3.13 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

Artenschutzhinweis

Hinweis Nr. 1

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Danach ist vor Durchführung von Baumaßnahmen sowie vor der Beseitigung von Vegetationsbeständen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind erforderliche Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen, aus denen sich ggf. besondere Auflagen für die Bauausführung ergeben können.

Geschützte Biotope

Hinweis Nr. 2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich geschützte Biotope (Polytrophe Flusseen, Seerosen-Bestände in Stillgewässern). Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen verboten. Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung § 67 BNatSchG kann auf Antrag zugelassen werden.

Der im Plangebiet verlaufende Griebnitzsee einschließlich eines 5 m breiten Uferstreifens ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG kartiert (Biototyp „Polytrophe Flusseen“). Zudem befindet sich im Uferbereich das geschützte Biotop „Seerosen-Bestände in Stillgewässern“. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig bzw. bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Hochwassergefährdung

Hinweis Nr. 3

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis - HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit

mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriches Ereignis - HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. In den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel wird das Plangebiet teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriches Ereignis – HQ10)“, als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriches Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriches Ereignis – HQextrem)“ dargestellt (<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren-und-risikokarten/>).

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB werden die betroffenen Flächen bzw. die Grenze des Gebiets „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQextrem)“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Wasserstraßenrechtliche Genehmigungspflicht

Hinweis Nr. 4

Stege, Bootshäuser, die öffentliche Steganlage und die Anlegestelle sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen der nach wasserstraßen- und wasserrechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, insbesondere durch die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung sowie die zuständige Untere Wasserbehörde. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass Stege, Bootshäuser, die öffentliche Steganlage, die Anlegestelle sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung einer gesonderten Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie – soweit nach den wasserrechtlichen Vorschriften erforderlich – einer Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde bedürfen. Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen, die als Bundeswasserstraße gewidmet sind, erfolgt dieser Hinweis ohne Normcharakter zur wasserstraßenrechtlichen Genehmigungspflicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln ausschließlich die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen und baulichen Anlagen. Erforderliche wasserstraßenrechtliche sowie sonstige fachrechtliche Genehmigungen oder Zulassungen, wie wasserrechtliche oder naturschutzrechtliche, bleiben hiervon unberührt und sind in den jeweils einschlägigen Verfahren eigenständig zu prüfen und einzuholen. Der Bebauungsplan entfaltet insoweit keine Konzentrationswirkung und ersetzt keine fachrechtlichen Entscheidungen. Insbesondere kann aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kein Anspruch auf Erteilung einer wasserstraßenrechtlichen Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung oder einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde oder sonstiger erforderlicher Zulassungen abgeleitet werden.

B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

B.4.1 Städtische Konzepte

B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) hat die Landeshauptstadt Potsdam ein Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 erstellen lassen. Das Konzept steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link zum Download <https://www.potsdam.de/content/integriertesklimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zur Verfügung.

Mit dem von einer Arbeitsgemeinschaft (Arge Integriertes Klimaschutzteilkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – einem Zusammenschluss von 10 Projektpartnern unter Federführung des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung e.V. (PIK)) erstellten Gutachten hat sich die Stadt ambitionierte Ziele zum lokalen Klimaschutz gesetzt. Bis zum Jahr 2020 sollen die Kohlendioxidemissionen gegenüber denen des Jahres 2005 um 20% gesenkt werden, bis 2050 sollen sogar nur noch 2,5t/pro Einwohner pro Jahr emittiert werden. In einem Gesamtkonzept werden die Ergebnisse von fünf Teilkonzepten in konkreten Handlungsfeldern und einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung eines Energiekonzeptes 2010 – 2030 (Wärmeatlas, Wärmekataster, Energieeffizienz, Potentialanalysen Nutzung Erneuerbarer Energie, Szenarien, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien, Monitoringverfahren). Das Leitbildszenario des Konzepts bildet den Orientierungsrahmen für die Klimaschutzpolitik der Landeshauptstadt Potsdam. Das Integrierte Klimaschutzkonzept wurde durch den Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 abgelöst, siehe Kap. B.4.1.3.

B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem [Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“](#) steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit. Das Konzept ist nicht verbindlich, bietet jedoch eine umfangreiche Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

B.4.1.3 Stadtklimakarte

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von 2019 bis 2021 als Praxispartner im von der Universität Potsdam geführten Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „ExTrass“ (Urbane Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen – Typologien und Transfer von Anpassungsstrategien in kleinen Großstädten und Mittelstädten) teilgenommen.

Mit der Teilnahme in diesem Projekt sollte in der LHP u. a. die Wissensbasis zu den mikroklimatischen Verhältnissen in der Stadt verbessert, die Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung gelegt bzw. aktualisiert sowie Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt werden. Das Vorhaben fokussierte gleichermaßen auf Hitze- und Starkregenereignisse.

Klimaanpassung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Zum einen muss eine Anpassung mit mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die dann beispielsweise im Rahmen der Grünanlagen- und Gehölzeinrichtung und -pflege oder in einer angepassten Stadtplanung und -entwicklung erfolgt. Bei drohenden Hitzewellen sind jedoch oftmals kurzfristige Maßnahmen wichtig, wenn bspw. akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig werden und allgemein das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund tritt.

Im Rahmen des Projekts wurden neben dem ausführlichen Gutachten folgende Karten für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet erarbeitet:

- Mikroskalige Klimaanalyse (**Klimaanalysekarte**) (Raster: 10 x 10 m): Darstellung der Hitzebelastung in den Siedlungsbereichen sowie auf Grünflächen;
- Bewertungskarten (**Bewertungskarten Stadtklima**) für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze: Betrachtet werden für die Tagsituation die Aufenthaltsqualität auf Siedlungs- bzw. Grünflächen und für die Nachtsituation die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf (bei Temperaturen unter 25°C)
- Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation in Bezug auf Hitze (bspw. bei Hitzeinseln): Flächenscharfe Darstellung konkreter Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung/Verringerung einer derzeit möglicherweise vorliegenden Hitzebelastung. (**Hinweiskarte Siedlungsraum**)
- Szenariodarstellung einer möglichen Entwicklung des Klimas bis zum Jahr 2050 und die Auswirkungen für die bestehende bzw. geplante Bebauung der Stadt: Zugrunde gelegt wird ein Klimamodell, das eine Klimaentwicklung mit höheren Temperaturen vorhersagt, und bei Überlagerung mit einer städtebaulichen Entwicklung Auswirkungen auf die lokale Hitzeentwicklung haben kann. (**Karte: Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050**)
- Die **Starkregengefahrenkarte**, stellt mögliche Überflutungsbereiche im Stadtgebiet sowie das Überflutungsrisiko für einzelne Gebäude bei einem 100jährigen Starkregenereignis dar: Abgebildet werden Wasserstände von 0,1 bis 0,5 m, die durch die vorliegende Topographie und eine Fließwegemodellierung ermittelt wurden.

Am 25. Januar 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtklimakarte in der Stadtplanung und Bauleitplanung gefasst (22/SVV/0975). Das Gutachten sowie das Kartenmaterial sind unter www.potsdam.de/klima einsehbar.

Der Stadtklimakarte sind für den Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ folgende Informationen zu entnehmen:

Die **Klimaanalysekarte** stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte im Siedlungsgebiet sowie das Maß und die Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet werden insbesondere im Bereich der Grün- und Freiflächen im Nordwesten (Karl-Marx-Straße / Wasserstraße) sowie im südöstlichen Bereich in direkter Ufernähe Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung dargestellt. Die Kaltluftvolumenstromdichte pro Meter

und Sekunde um 04:00 Uhr liegt dabei zwischen etwa 10 und 25 m³/s*m. Die südlich des Griebnitzsees gelegenen Siedlungsräume weisen zudem mit Temperaturabweichungen von bis zu 1,0 K sowie vereinzelt > 1,0 bis 2,0 K gegenüber Freiflächen um 04:00 Uhr einen insgesamt eher geringen Wärmeinseleffekt auf. Darüber hinaus wird der Stadtteil Babelsberg großflächig als Wirkungsbereich lokal entstehender Strömungssysteme innerhalb der Bebauung ausgewiesen. In Richtung des Griebnitzsees sind dabei ausgeprägte Kaltluftleitbahnen mit Strömungsgeschwindigkeiten von über 0,3 bis 1,0 m/s vorhanden.

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und - über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes - auch der Luft ableiten.

In der *Bewertungskarte Nacht* werden die Grün- und Freiflächen am westlichen Rand (Karl-Marx-Straße / Wasserstraße) sowie am östlichen Rand (Stubenrauchstraße) als Bereiche mit mittlerer klimatischer Bedeutung ausgewiesen. Damit stellen sie für die bestehende Siedlungsstruktur wichtige klimaökologische Ausgleichsräume dar, die eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung aufweisen. Bauliche Eingriffe sollten daher unter Berücksichtigung der grundlegenden Klimafunktionen erfolgen, insbesondere ist eine gute Durchströmbarekeit der angrenzenden Bebauung sicherzustellen. Die im südöstlichen Bereich in direkter Ufernähe gelegenen Freiflächen werden hingegen mit einer geringen bioklimatischen Bedeutung bewertet. Entsprechend übernehmen diese Flächen für die gegenwärtige Siedlungsstruktur keine wesentlichen Klimafunktionen und weisen keine Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Bauliche Maßnahmen sind dennoch unter Beachtung der grundlegenden Klimafunktionen durchzuführen. Das Bioklima der südlich des Griebnitzsees gelegenen Siedlungsbereiche wird insgesamt als günstig eingestuft. Daraus ergibt sich eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung, Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht erforderlich. Eingriffe sollten jedoch weder auf der Fläche selbst noch in angrenzenden Bereichen zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation führen. Der vorhandene Vegetationsanteil ist möglichst zu erhalten.

Die *Bewertungskarte Tag* weist für die im Plangebiet gelegenen Grün- und Freiflächen am westlichen Rand (Karl-Marx-Straße / Wasserstraße) sowie am östlichen Rand (Stubenrauchstraße) bei wahrgenommenen Temperaturen von 29 °C bis ≤ 35 °C eine überwiegend mäßige Aufenthaltsqualität am Tage aus. Dies gilt ebenfalls für die im südöstlichen Bereich gelegenen Uferzonen. Lediglich der Uferbereich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße in der Nähe des S-Bahnhofs Griebnitzsee wird mit einer hohen Aufenthaltsqualität (≤ 29 °C) dargestellt. Darüber hinaus verfügen die Grün- und Freiflächen über teils verschattete Bereiche, die zur Minderung der thermischen Belastung beitragen. Das Bioklima der südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen ist überwiegend mäßig belastet (29 °C bis ≤ 35 °C), während die Grünflächen innerhalb des Siedlungsraums größtenteils als unbelastet (PET < 35 °C) eingestuft werden.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet keine Belastung darstellt. Entsprechend besteht derzeit keine unmittelbare Notwendigkeit zur Umsetzung klimatischer Maßnahmen. Im südlichen Bereich werden zudem Kaltluftleitbahnen der angrenzenden Siedlungsflächen ausgewiesen. Zur Sicherung dieser klimatischen Funktionen ist eine geschlossene Randbebauung zu vermeiden. Bei Neubebauungen sind insbesondere die Stellung der

Baukörper zu berücksichtigen sowie die Bauhöhen im Kontaktbereich möglichst niedrig zu halten.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** werden für das Plangebiet überwiegend keine gesonderten Aussagen getroffen. Lediglich in das Plangebiet hineinragende Teilbereiche der angrenzenden Siedlungsflächen werden hinsichtlich der Veränderung der nächtlichen Wärmebelastung sowie der bodennahen Durchlüftung betrachtet. Unter der Annahme einer baulichen Entwicklung der INSEK-Untersuchungsräume gemäß der Vergleichsrechnung für das Jahr 2050 wird für diese Bereiche eine Temperaturzunahme im Rahmen des Klimawandelsignals von weniger als 1,7 K ausgewiesen.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für das Plangebiet überwiegend eine geringe Überflutungstiefe von $\leq 0,1$ m ausgewiesen. Die Karte zum Überflutungsrisiko zeigt jedoch für die Bebauung im nordwestlichen Bereich entlang der Karl-Marx-Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) teilweise ein sehr hohes Überflutungsrisiko mit Wassertiefen von über 50 cm. Im östlichen Bereich entlang der Stubenrauchstraße (ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs) werden vermehrt hohe Überflutungsrisiken mit Wassertiefen von 30 bis 50 cm dargestellt. In den übrigen Bereichen ist ein mäßiges Überflutungsrisiko mit Wassertiefen von 10 bis 30 cm ausgewiesen.

Im **Gutachten zur Stadtklimakarte** wird für Potsdam ein **Katalog aus 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen** zusammengefasst, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmen aus dem Portfolio der 19 Einzelmaßnahmen vom Flächentyp und den Bewertungen in den Bewertungskarten (z. B. bioklimatische Belastung in der Nacht und/oder am Tage, Bedeutung für den Kaltlufthaushalt) abhängt. Sie sind als Planungsempfehlungen zu verstehen, die bei Betrachtung einer konkreten Fläche oder spezifischen Maßnahme einer genaueren Überprüfung bedürfen. Die Maßnahmen werden stichpunktartig beschrieben und in verschiedene Cluster aufgeteilt.

Bezogen auf den Bebauungsplan 174 „Griebnitzsee-Ufer“ kommen für die drei übergeordneten Themen „Thermisches Wohlbefinden im Außenraum“ und „Verbesserung der Durchlüftung“ u.a. folgende Maßnahmen in Betracht:

Thermisches Wohlbefinden im Außenraum

Im Rahmen des Bebauungsplans werden öffentliche Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld gesichert sowie im weiteren Verfahren bestehende Grünflächen qualifiziert (Maßnahme Nr. 02). Die vorhandenen Flächen sollen durch die Planung öffentlich zugänglich und erlebbar gestaltet werden, insbesondere für die unmittelbare Nachbarschaft. Dabei ist vorgesehen, den geplanten Uferweg durchgängig für Fußgänger nutzbar zu machen. Mit der Sicherung der Grünräume sind zudem positive klimatische und ökologische Wirkungen verbunden. Hierzu zählen insbesondere die Reduktion der Wärmebelastung sowohl am Tage als auch in den Nachtstunden, die Vernetzung bestehender Grünflächen sowie Synergieeffekte im Hinblick auf ein nachhaltiges Niederschlagsmanagement und die Förderung der Biodiversität.

Der geplante Uferweg soll dabei mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Hierdurch werden sowohl eine Reduktion der Wärmebelastung, insbesondere in den Nachtstunden, als auch positive Synergieeffekte im Hinblick auf ein nachhaltiges Niederschlagsmanagement erzielt.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die öffentlichen Grünflächen entlang des geplanten Uferwegs gesichert, entwickelt und optimiert werden (Maßnahmen Nr. 07). Ziel ist es, die vorhandenen Grün- und Freiräume als zusammenhängenden, öffentlich zugänglichen Freiraum zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Dabei wird die Vielfalt der Grünflächen, einschließlich offener Wiesenbereiche, Baumstrukturen sowie wasserbegleitender Vegetation, gestärkt. Die grünordnerischen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Zugleich dienen die Grünflächen dem Schutz bestehender Park-, Grün- und Waldflächen mit wichtigen Funktionen für den Kaltlufthaushalt, die Erholung, die Biodiversität und das Niederschlagsmanagement (Maßnahmen Nr. 08). Verbesserung der Durchlüftung

Durch die Festsetzung der Grün- und Freiflächen im Bereich des Uferwegs wird eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen wirksam vorgebeugt. Dadurch wird die Freihaltung großräumiger, möglichst wasserversorgter und durch flache Vegetation geprägter Grünräume gesichert, die maßgeblich zum Schutz und zur Vernetzung für den Kaltlufthaushalt beitragen (Maßnahme Nr. 14). Kleinere Parks fungieren hierbei als wichtige Trittsteine für die Kaltluftentwicklung. Gleichzeitig werden ökologische Synergien zur Förderung der Biodiversität gestärkt und die Durchlüftung der Siedlungsräume geschützt, um einer starken Überwärmung entgegenzuwirken.

B.4.1.4 Masterplan 100 % Klimaschutz

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH) ein Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO₂-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der <https://www.potsdam.de/gutachten-zum-masterplan-100-klimaschutz-fertiggestellt> stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO₂-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

Insbesondere die Handlungsfelder 01, 06 und 08 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt – siehe auch nachfolgende Kapitel.

B.4.2 Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ des BMU wurden mit dem „1. Aktionsplanplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. Der 1. Aktionsplan 2018 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-erste-konkrete-massnahmen-sind-beschlossen> zum Download bereit.

B.4.2.1 Klimanotstand

Die LHP hat am 14.08.2019 den Klimanotstand als Resolution beschlossen (19/SVV/0543). Darin wird u. a. auf die Dringlichkeit des Klimaschutzes hingewiesen und dieser als Aufgabe höchster Priorität definiert. Als Konsequenz aus diesem Beschluss erfolgten eine Reihe von Prüfungen durch die Verwaltung und die Anpassung von Prozessen:

- 19/SVV/1362 (Prüfergebnisse Festsetzung von Klimaschutzzielen in städtischen Plänen, Energiemanagement für städtische Gebäude, Stärkung des Radverkehrsbeauftragten, Stärkung des Baum- und Grünschutzes)
- 20/SVV/0294 (Ergänzungen zu 19/SVV/1362)
- 20/SVV/1191 (Prüfergebnisse Verkehrswende in Potsdam einleiten, THG-Potentiale von Mooren und Bäumen, Dekarbonisierungsstrategie der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Vermeidung von Einzelheizungen und Einzelfeuerstätten, Graue Emissionen von Neubauten, Berücksichtigung von Klimaauswirkungen in allen Beschlüssen, Verfahren zur Treibhausgasneutralen Energieversorgung von Neubauten sowie der Festsetzung von Klimaschutzzielen im Rahmen von Bebauungsplänen und bei Grundstücksverkäufen),
- 20/SVV/1266 (Zusammenführung Klimanotstandsmaßnahmen mit dem 2. Aktionsplan zum Masterplan 100% Klimaschutz)

Diese Ergebnisse dienen als Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

B.4.3 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden:

- Öffentliche Grünflächen: Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient der Freihaltung von Versiegelung in großen und überwiegend zusammenhängenden Bereichen und dient zudem der Sicherung eines durchgehenden Uferweges, welcher die CO₂-freie Mobilität durch Fußgänger und stärkt somit den Klimaschutz schützt.
- Private Grünflächen: Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen werden zusätzliche, über den Bestand hinausgehende Versiegelungen auf bewohnten Grundstücken vermieden.

- Begrenzung der Flächen für Bootshäuser und -stege: Mit der Beschränkung auf einzelne Standorte für Bootshäuser und -stege wird einer übermäßigen Inanspruchnahme von Wasser- und Bodenflächen entgegengewirkt.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.3.1 und B.4.3.2 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden.

B.4.3.1 Klimaschutz

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes enthalten:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNV) – Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil
- Festsetzungen zu Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNV) – Ziel: Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie; maximale Baukörpertiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen; Ermöglichen von Dämmstandards (Mindestannahme Außenwandbreiten 50 cm)

B.4.3.2 Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO) – Ziel: Begrenzung der Verdichtung, Erhalt oder Schaffung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO) – Ziel: Gebäudeausrichtung berücksichtigt Frischluftkorridore
- Festsetzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) – Ziel: Schaffung von Niederschlagszwischenspeichern und Notwasserwegen für Starkregenereignisse
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – Ziel: Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen; „Durchgrünung“ von Siedlungen; Beeinflussung des Stadtklimas
- Festsetzung von Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) – Regelungen des Wasserabflusses; technische Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung wie beispielsweise Rückhaltebecken, Deiche und Dämme
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14-15); textliche Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen
- Festsetzungen für Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

BauGB) – Ziel: Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung des Kleinklimas

- Nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Absatz 2 des WHG (§ 9 Abs. 6a BauGB) – Ziel: Maßnahmen zur Flächenvorsorge durch Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten

B.5 Flächenbilanz

Tabelle 5 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Flächen mit Besonderem Nutzungszweck	Flächen mit Besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“	ca. 1.180 m²
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	ca. 54.650 m²
	<i>Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“</i>	ca. 53.820 m ²
	<i>Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“</i>	ca. 830 m ²
	Private Grünflächen (Variante 1)	ca. 42.950
	<i>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 1 - Hausgarten“ (Variante 1)</i>	ca. 23.040
	<i>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 2 - Seegarten“ (Variante 1)</i>	ca. 19.910
	Private Grünflächen (Variante 2)	ca. 42.950
	<i>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 1 - Hausgarten“ (Variante 2)</i>	ca. 30.160
	<i>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 2 - Seegarten“ (Variante 12)</i>	ca. 12.790
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 760
	Wasserflächen	ca. 29.100
Geltungsbereich gesamt		ca. 128.640

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB).

Die Stadt Potsdam beabsichtigt die Entwicklung eines öffentlichen Uferwegs zur Naherholung entlang der südwestlichen Uferseite des Griebnitzsees. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 13 ha. Für diese Planung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

In folgender Unterlage wird der Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ bearbeitet.

Die Abschätzungen der möglichen Umweltauswirkungen der Planung und der damit entstehenden Kompensationserfordernisse erfolgt auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes. Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Büro Jahn, Mack & Partner architektur und stadtplanung mbB (JMP).

Durch Maßnahmen des Bebauungsplans können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Diese sind im Gegensatz zu Eingriffen nach § 15 BNatSchG nicht abwägbar und daher schon bei Aufstellung des Bebauungsplans durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden oder auszugleichen. Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt in einem Artenschutzgutachten. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden in den Umweltbericht integriert.

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB sowie an der Mustervorlage der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) mit Stand Mai 2020. Einzelne Angaben werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt.

C.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die dauerhafte Erlebbarkeit der Uferzone des Griebnitzsees für die Allgemeinheit.

Konkret sollen dabei die öffentlichen Grünflächen im Uferbereich für die Allgemeinheit unter der Berücksichtigung bestehender Eigentumsverhältnisse und rechtlichen Rahmenbedingungen gesichert werden.

Dies dient auch der Sicherung des Landschaftserlebens der Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit bei gleichzeitiger Sicherung privater Grünflächen und ihrer

Nutzungsmöglichkeiten sowie der Prüfung der Möglichkeit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Uferbereich.

Des Weiteren sind der Schutz und die Entwicklung naturnaher Uferflächen vorgesehen.

C.1.1.2 Angaben zum Standort

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich im Potsdamer Stadtteil Babelsberg und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griebnitzsee-Ufer“ und hat eine Größe von ca. 13 ha.

Nördlich und nordöstlich des UGs befindet sich der Griebnitzsee. Im Westen wird das UG durch die Wasserstraße, im Südwesten durch die Karl-Marx-Straße und Virchowstraße, im Süden durch die Rudolf-Breitscheidstraße und im Osten durch die Stubenrauchstraße begrenzt und umfasst den Uferbereich des Griebnitzsees sowie Teile der Privatgrundstücke in den genannten Straßen.

Das UG ist durch die Lage an den Straßen und durch bereits vorhandene Uferwege gut erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Potsdam, Karl-Marx-Str./ Behringstr.“ befindet sich direkt in der Karl-Marx-Straße. Der S-Bahnhof Griebnitzsee befindet sich südöstlich des UGs. Von dort verkehren die Berliner S-Bahn S7 im 10-Minuten-Takt Richtung Berlin und Potsdam, die Regionalbahnen 21 und 22, welche von Berlin-Friedrichstraße bis Wustermark und von Griebnitzsee nach Königs Wusterhausen fahren und der Regionalexpress 1 von Magdeburg über Potsdam und Berlin nach Frankfurt (Oder). Die A115 und das Autobahndreieck Potsdam Babelsberg sind in ca. 5 min mit dem Auto südöstlich des UGs zu erreichen.

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch öffentliche Grünflächen sowie in der Regel bebaute Privatgrundstücke. Die bebauten Flächen werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Hier befinden sich zahlreiche Villen, die teilweise unter Denkmalschutz stehen. Auf Höhe des S-Bahnhofes Griebnitzsee befinden sich eine öffentliche Bootsanlegestelle und ein Hotel.

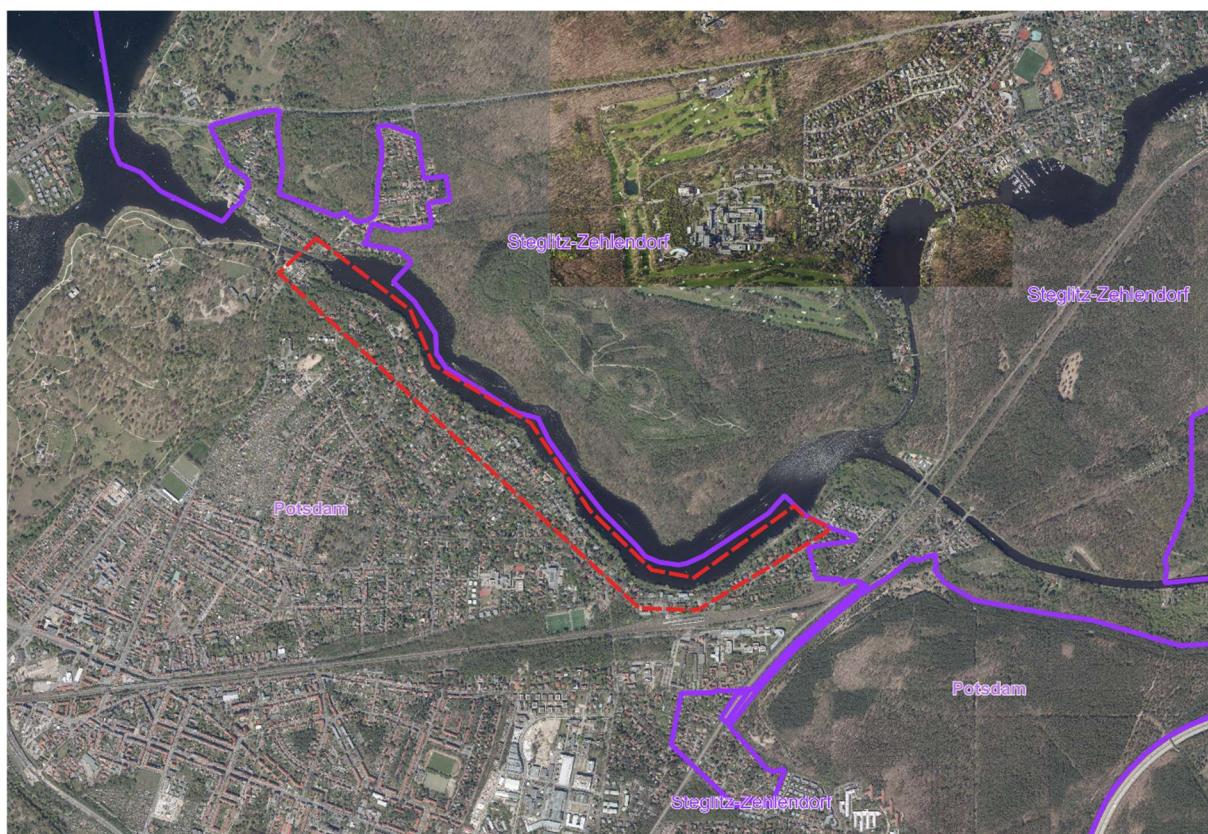


Abbildung 7: Verortung Geltungsbereich (rot) mit Umfeld und Gemeindegrenzen (violett)
(Quelle Luftbild: LGB 2024)

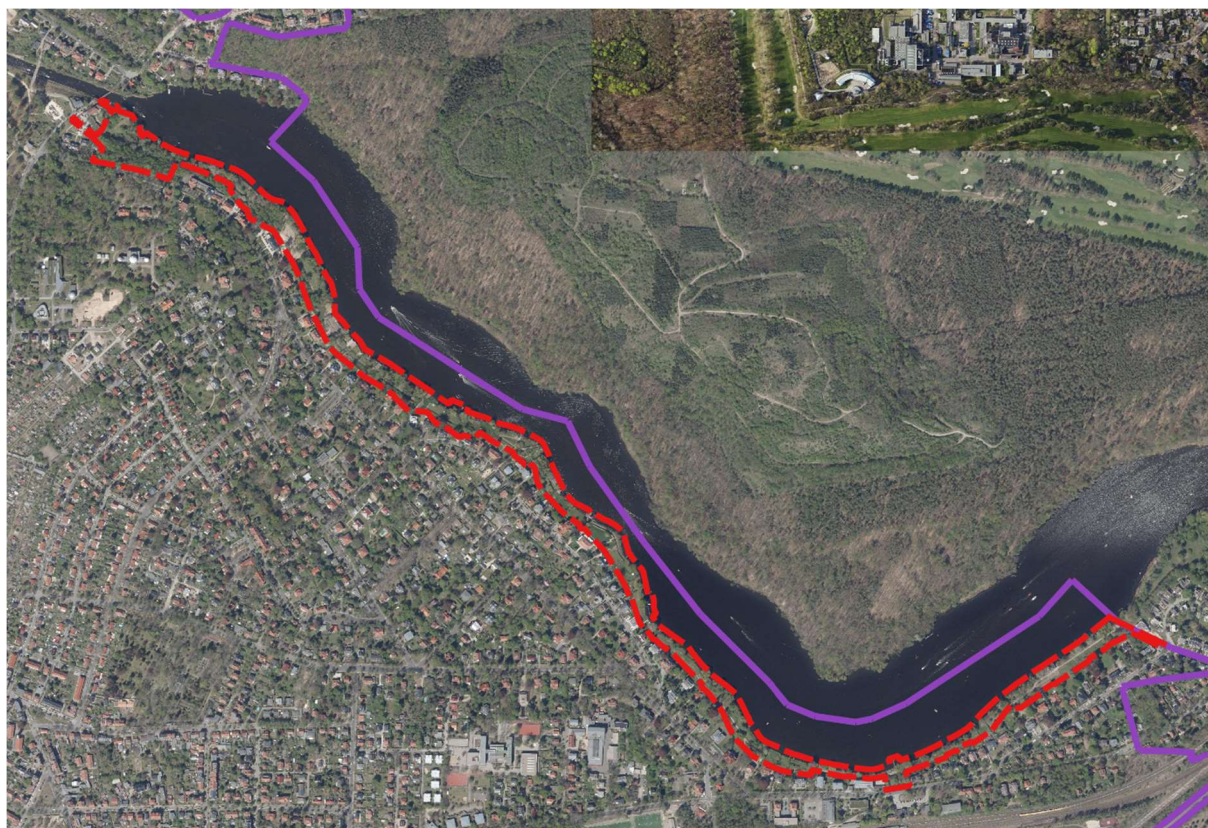


Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot) mit Gemeindegrenzen (violett)
(Quelle Luftbild: LGB 2024)

Untersuchungsraum

Die Schutzgüter sind in unterschiedlichem Maß von den Wirkungen bei Umsetzung der beabsichtigten Planung betroffen. Danach sind die Untersuchungsräume festzulegen. Folgende Untersuchungsräume wurden festgelegt:

Tabelle 6: Untersuchungsräume einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung des festgelegten Untersuchungsraums
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Unmittelbar angrenzende Bereiche werden bei Relevanz mit betrachtet.
Biotope, Pflanzen	Biotope und geschützte Pflanzenarten werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgenommen und dargestellt.
Fauna	Die faunistischen Untersuchungen werden artabhängig in unterschiedlichen Untersuchungsräumen durchgeführt. Die Ausdehnung des jeweiligen Untersuchungsraums ist der Dokumentation der Erfassungen (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024) zu entnehmen.
Boden/ Fläche	Auswirkungen auf den Boden werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans betrachtet.
Wasser	Auswirkungen auf das Wasser werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie angrenzenden Bereichen des Griebnitzsees betrachtet.
Klima / Luft	Klima und Luft haben einen weiteren Einflussbereich, daher werden die Wirkungen, die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirken, auch im weiteren Wirkraum der jeweiligen Faktoren betrachtet.
Landschaftsbild/ Erholung	Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung haben einen weiteren Einflussbereich und werden daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im weiteren Wirkraum der jeweiligen Faktoren betrachtet.
Kultur- und Sachgüter (kulturelles Erbe)	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans betrachtet und auf relevante, unmittelbar angrenzende Bereiche ausgeweitet.

C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet ist durch die teilweise Nutzung als Wohngebiet/ Villenviertel sowie durch teilweise bestehende Uferwege vorgeprägt, woraus im Bestand befestigte Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 8.731 m² resultieren.

Im Rahmen des Vorentwurfs mit Stand 04/2026 werden zwei mögliche Varianten der zukünftigen Wegeführung innerhalb der privaten Grünflächen vorgeschlagen. Die mit der vorliegenden Planung verbundene geplante Flächennutzung wird in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Eine detailliertere Auflistung der Flächenbilanz inklusive der Flächenangaben zu Zweckbestimmungen befindet sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

Tabelle 7 Geplante Nutzungen und Flächengrößen

Geplante Nutzung	Flächengröße (m²)
Flächen mit besonderem Nutzungszweck	1.180
Öffentliche Grünflächen	54.650
Private Grünfläche	42.950
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	760
Wasserflächen	29.100
Gesamt	128.640

C.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

C.1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

Tabelle 8: Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	0	X	X	X	X	X	0	0
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	X	X	X	X	X	X	X	X
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	X	X	X	X	X	X	X	X
BNatSchG § 30: gesetzlicher Biotopschutz	X	0	X	0	X	X	0	0
BNatSchG § 44: Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	X	0	0	0	X	0	0	0
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4, Pflichten zur Gefahrenabwehr	0	X	0	0	0	0	0	0
EU-Wasserrahmenrichtlinie	0	0	X	0	0	0	0	0
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 5, Allgemeine Sorgfaltspflichten	0	0	X	0	0	0	0	0
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1, Zweckbestimmung des Gesetzes	X	X	X	X	0	0	X	0
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz	X	X	X	X	X	X	0	0

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
(BbgNatSchAG) § 1 Regelungsgegenstand								
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) § 7 , Zuständigkeiten und Verfahren bei Eingriffen	X	X	X	X	X	X	X	X
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) Abschnitt 4 , Unterabschnitt 2, Netz Natura 2000	X	0	0	0	0	0	0	0
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) § 15 , Wasserschutzgebiete	0	0	X	0	0	0	0	0
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) § 24 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme	0	0	X	0	0	0	0	0
Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) § 3 Schutzgegenstand	0	0	0	0	X	0	0	0
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) § 9 : Erlaubnispflichtige Maßnahmen	0	0	0	0	0	X	X	X

C.1.2.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

Tabelle 9: Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Landschaftsprogramm (LaPro): Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung	0	X	X	X	0	X	0	0
Landschaftsprogramm (LaPro): Aufbau der europäischen Schutzgebietssysteme Natura 2000	X	0	0	0	0	0	0	0
Landschaftsprogramm (LaPro): Biotopverbund Brandenburg	0	0	0	0	X	0	0	0

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Regionalplan Havelland-Fläming (RP): Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächennutzungsplan (FNP) Potsdam, (Stand 29.01.2014), Darstellung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	X	X	X	X	X	X	X	X
FNP Potsdam (Stand 29.01.2014), Grünfläche, Wohnbaufläche W3	X	X	X	X	X	X	X	0
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan, Kartenteil 1-4	0	X	X	X	X	X	0	0
Stadtklimakarte Potsdam	0	0	X	X	0	0	X	0

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan von 2012 weist für das UG unterschiedliche Zielsetzungen aus:

Für den nördlichen Teil des UG mit dem Griebnitzsee soll eine „Natur- und Landschaftsverträgliche Gewässernutzung“ erfolgen. Das UG soll auch Teil des „Erhalts und der Entwicklung des Biotopverbundes“ sein. Für die Siedlungsbereiche des UG soll „Erhalt und Pflege/Wiederherstellung/Planerische Berücksichtigung historischer Bau und Vegetationsstrukturen“ erfolgen.

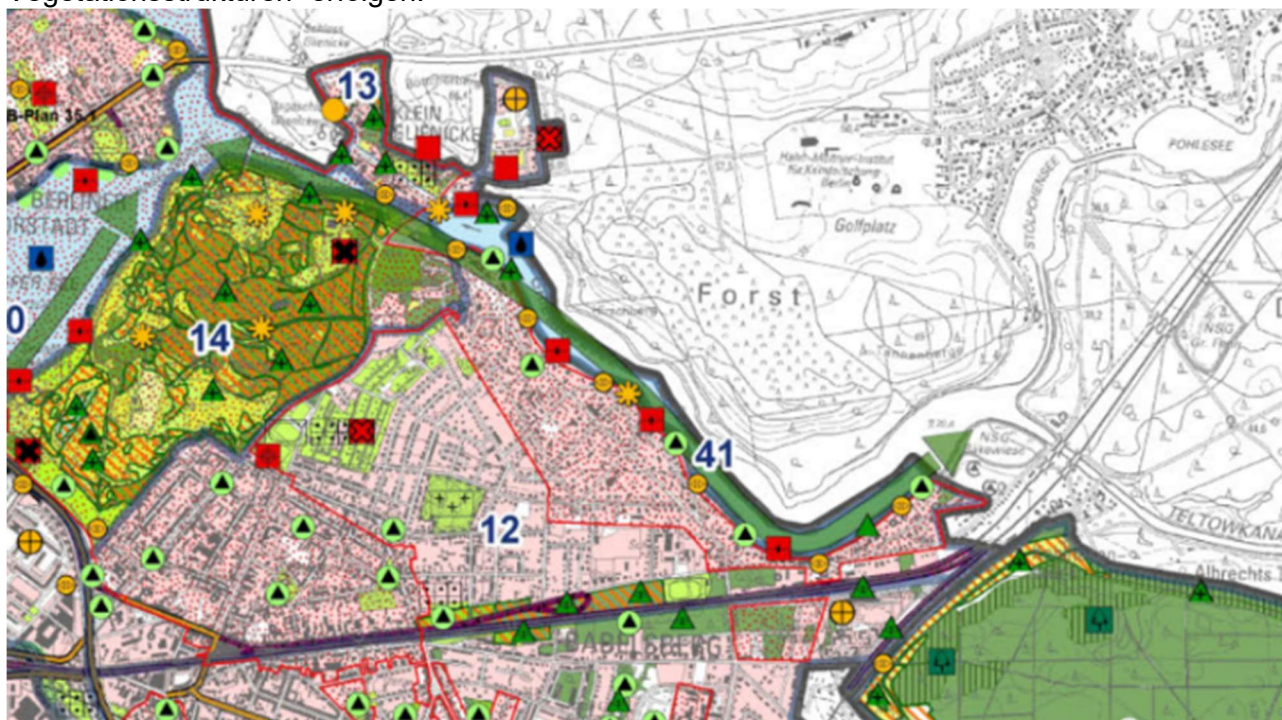


Abbildung 9 Landschaftsplan Potsdam, Kartenteil K6 Zielkonzept (POTSDAM 2012)

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von 2014 weist den Griebnitzsee als Wasserfläche, die Siedlungsbereiche als Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,2-0,5) und den Uferbereich des UG als Grünfläche aus.

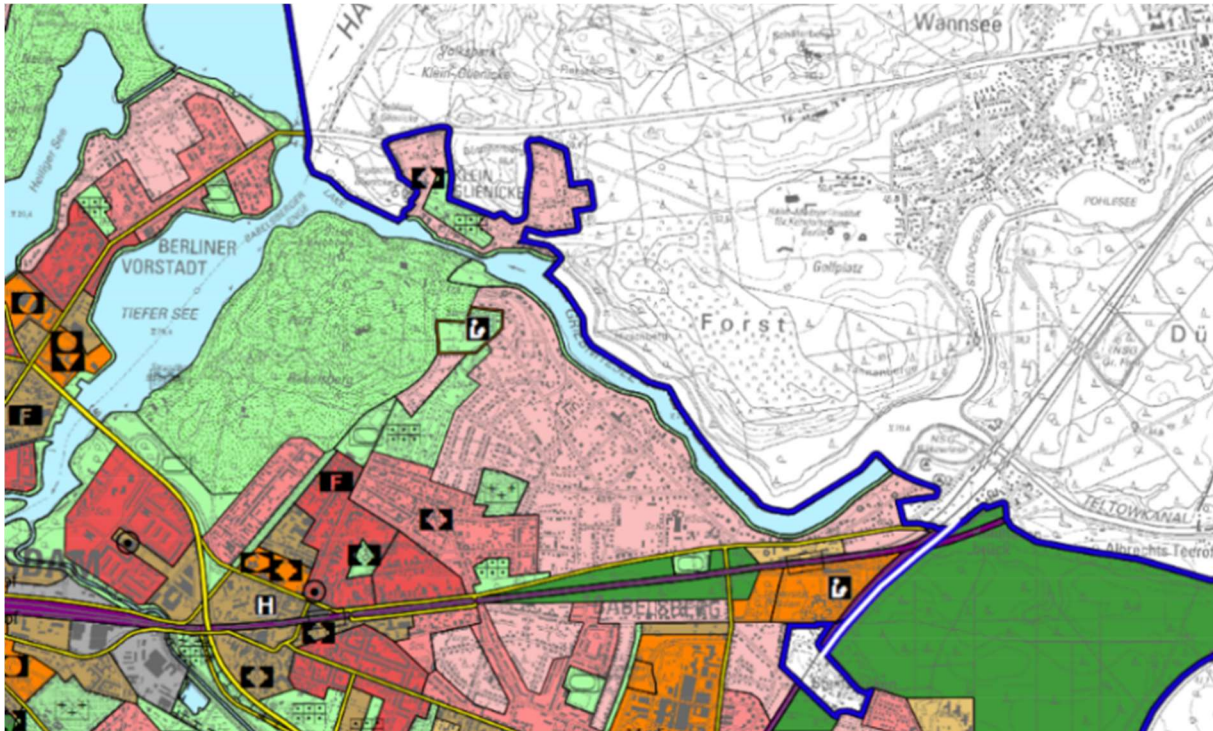


Abbildung 10 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (POTSDAM 2014)

C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt, zusätzlich zu den bereits genannten Fachplänen, anhand von Informationen aus:

- der Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ des (LFU BRANDENBURG 2024A, online),
- der Kartenanwendung „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ (LFU BRANDENBURG 2024, online),
- der Kartenanwendung „Auskunftsplattform Wasser“ (LFU BRANDENBURG 2024c, online),
- der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) CIR-Biotoptypen LFU BRANDENBURG 2024E),
- der Kartenanwendung „Fachinformationssystem Boden“ (LBGR 2024, online),
- Herpetofauna 2000 in Brandenburg sowie Herpetofauna XXL (AGENA E.V. (2020, online),
- Geodatendiensten des Brandenburger Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (BLDAM 2020, online),

- eigenen Bestandserhebungen zu Biotopen, Brutvögeln, Amphibien, Zauneidechse sowie potenziellen Quartieren von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum von 03/2022 bis 09/2022 (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024).

C.1.4 Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich, bei Vorliegen eines abgestimmten Bebauungsplanentwurfs, eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

Die Bestandsaufnahme und -bewertung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung dienen der Einschätzung und Bewältigung der Eingriffsregelung (siehe Kap. C.2.6.2).

Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter untersucht.

Sofern nicht anders vermerkt, werden die Schutzgüter und ihre Funktionen nachfolgend in den Stufen „sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch“ bewertet.

C.2.1.1 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Europäische Schutzgebiete (FFH/SPA)

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)

Das UG befindet sich nicht innerhalb eines FFH-Gebiets.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich 4,8 km östlich vom UG „Teltowkanal-Aue“, 3,5 km südlich vom UG „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ und 2,3 km nordwestlich vom UG „Sacrower See und Königswald“.

Vogelschutzgebiet/ Special Protected Area (SPA)

Im Bereich des UG sind keine europäischen Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

(LFU BRANDENBURG 2024A, online)

Nationale Schutzgebiete

Großschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Großschutzgebietes.

Naturschutzgebiete (NSG)

Das UG liegt nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Sacrower See und Königswald“ befindet sich in 2,3 km nordwestlicher Entfernung.

Landschaftsschutzgebiete

Das UG liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete befinden sich in 500 m südöstlicher Entfernung „Parforceheide“, in 2,5 km südwestlicher Entfernung „Nuthetal - Beelitzer Sander“ und in 1,4 km nordwestlicher Entfernung „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. (LFU BRANDENBURG 2024A, online)

Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile

(gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG)

Naturdenkmäler

Es befinden sich keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Unmittelbar angrenzend an das UG auf zwei Privatgrundstücken im Nordwesten befinden sich zwei Naturdenkmäler. Das Naturdenkmal Nr. 48 Blut-Buche in Babelsberg Nord befindet sich in der Karl-Marx-Straße 18 und das Naturdenkmal Nr. 49 Blut-Buche in Babelsberg Nord in der Virchowstraße 33 (POTSDAM 2005).

Alleen

Im Untersuchungsgebiet sind keine Alleen vorhanden (LFU BRANDENBURG 2024).

Einzelbäume

Die Bewertung und ggf. Kompensation geschützter Einzelbäume erfolgt nach der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam. Welche Bäume ggf. von erforderlichen Fällungen betroffen sind, kann erst bei einem konkreteren Planungsstand ermittelt werden.

Gesetzlich geschützte Biotope

(gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG)

Als gesetzlich geschützt gelten Biotope, die unter § 30 BNatSchG i.V. m. § 18 BbgNatSchAG fallen und in der Biotopschutzverordnung (MLUV 2006) benannt sind. Dazu gehören:

- „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
- Moore und Sümpfe, Landröhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Feuchtwiesen, Quellbereiche, Binnensalzstellen,
- Borstgras- und Trockenrasen, offene Binnendünen, offene natürliche oder aufgelassene Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Lesesteinhaufen, offene Felsbildungen,
- Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Streuobstbestände,
- Bruch-, Sumpf-, Moor-, Au-, Schlucht- und Hangwälder sowie Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.“

Der Griebnitzsee, welcher von Nordwest bis Ost im Plangebiet verläuft, ist inklusive seines Uferbereichs von 5 m Breite, als geschütztes Biotop „Polytrophe Flusseen“ (Nr. LU09012-3544SO0109) kartiert. Mittig im Plangebiet im Uferbereich des Griebnitzsees befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Seerosen-Bestände in Stillgewässern“ (Nr. LU09012-3644NO0102) (LfU 2024b). In der Biotopkartierung werden detaillierte Ausführungen zu den geschützten Biotopen des Griebnitzsees gemacht (Vgl. C.2.1.5).

C.2.1.2 Fläche und Boden

Die Böden bilden im Naturhaushalt ein natürliches Reinigungssystem, das eingetragene Schadstoffe aufnehmen, binden und teilweise aus dem Stoffhaushalt entfernen kann (vgl. MARKS et al. 1992). Dieses kann mechanisch erfolgen, wobei der Boden als Filter wirkt (**Filterfunktion**). Mit seiner Fähigkeit als Puffer ist der Boden in der Lage, Schadstoffe, aber auch Nährstoffe, in gelöster oder gasförmiger Form durch Adsorption an Austauscher zu binden und damit weitgehend zu immobilisieren (**Pufferfunktion**). Die mikrobielle Aktivität des Bodens ist für die **Transformatorfunktion** von Bedeutung. Durch sie können vor allem organische Stoffe in andere Aggregatzustände oder andere chemische Zusammensetzungen überführt werden. Inwieweit ein Boden diese Funktionen erfüllen kann, hängt u.a. von der Bodenart, seinem Gefüge und vorhandenen Vorbelastungen ab.

Der Widerstand des Bodens gegenüber der Erosion durch Wind oder Wasser wird als Erosionswiderstandsfunktion bezeichnet. Diese bezeichnet die Möglichkeit des Bodens, dem Abtrag durch Wind und Wasser über das natürliche Maß hinaus entgegenzuwirken. Ob bzw. in welcher Größenordnung ein Boden anfällig gegenüber einem Abtrag durch Wind oder Wasser ist, hängt u.a. auch von der Bodenart, dem anstehenden Bewuchs sowie der Hangneigung und der Bodenfeuchte ab (**Erosionswiderstandsfunktion**).

Situation im Plangebiet

Naturraum und Relief

Das Untersuchungsgebiet gehört nach SCHOLZ (1962) naturräumlich zur Groseinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ in der Region „Mittlere Mark“, im Untergebiet „Nuthe-Notte-Niederung“. Bei dieser Einheit handelt es sich um eine Niederungslandschaft im Wechsel mit flachwelligen Grundmoränenplatten und

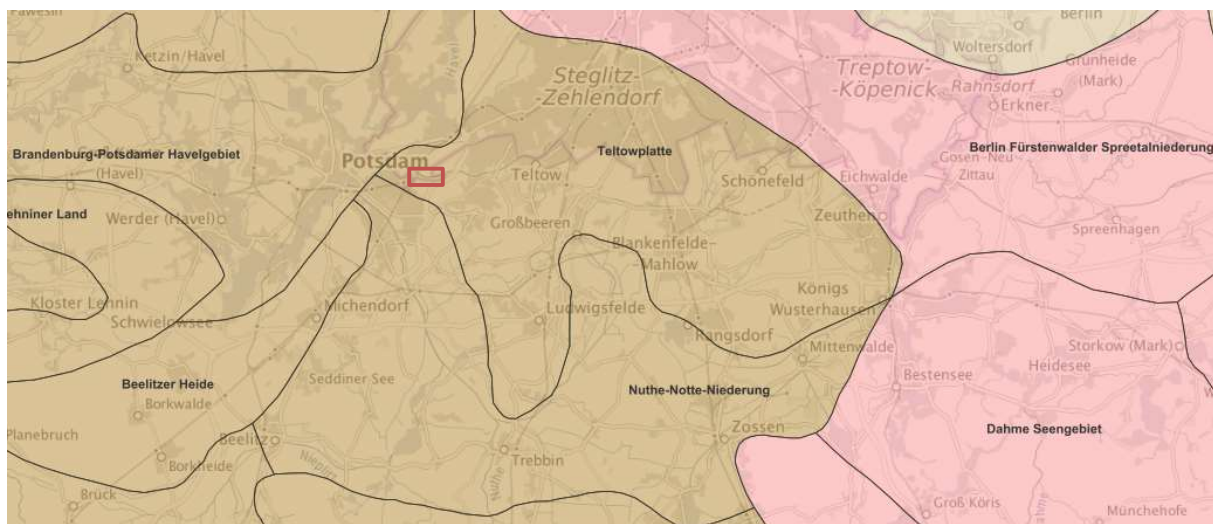


Abbildung 11: Naturräumliche Gliederung nach Scholz (1962) (LGB 2024a)

Stauchmoränenzügen.

Bodenart und Bodeneigenschaften

Nach Auswertung der Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR 2024, online) liegen folgende Daten vor:

Tabelle 10: Bodeneigenschaften im UG

Kennwert	Bodeneigenschaft
Bodenübersichtskarte	Großteil des UG: vorherrschend Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet Regosole und Kolluvisole aus Kippsand oder –lehmsand über Schmelzwassersand; selten Versiegelungsflächen sowie Lockersyroeme und Pararendzinen aus Schutt und Grus führendem Kippcarbonatsand über Schmelzwassersand
	Im nordwestlichen Randbereich: podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus Kies führendem Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet Podsole und Braunerde-Podsole aus Sand über Schmelzwassersand; selten lessivierte Braunerden aus Sand über Lehmsand oder Lehm sowie vergleyte Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatitem oder Schmelzwassersand
	Kleine Bereiche im Griebnitzsee: überwiegend Gleye und verbreitet Humusgleye sowie gering verbreitet Reliktgleye und Relikthumusgleye aus Flusssand; selten Erdniedermoore und Reliktmoorgleye aus Torf bzw. flachem Torf über Flusssand
	Im Uferbereich der Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 180 – 184: überwiegend Versiegelungsflächen; gering verbreitet Lockersyroeme und Pararendzinen aus Grus oder Schutt führendem Kippcarbonatsand mit Bauschutt über sehr tiefem Schmelzwasser- oder periglaziär-fluviatitem Sand; gering verbreitet Regosole und Kolluvisole und selten Hortisole aus Grus führendem Kippsand mit Bauschutt über tiefem Schmelzwasser- oder periglaziär-fluviatitem Sand; selten Gley-Braunerden und vergleyte Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatitem Sand
Dominierende Bodenart im Oberboden	Feinsandiger Mittelsand
Substratgruppe nach dominierender Substratgenese	Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen teilweise Böden aus anthropogen abgelagerten Sedimenten Im Bereich des Griebnitzsees teilweise: Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten
Verdichtungsempfindlichkeit	fast ausschließlich sehr gering, selten extrem gering
Bodenzahl	Bodenzahlen überwiegend <30 und verbreitet 30 - 50
Retentionsrelevanz	keine retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten)

Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden	extrem hoch (>300cm/d)
Nutzbare Feldkapazität bis 1m	gering (<14 Vol.%), z.T. keine Daten
Humusgehalt im Oberboden	h 2 (1-2%)
Sorptionsvermögen im effektiven Wurzelraum	gering (<82mmol/z/100g)
Basensättigung im effektiven Wurzelraum	Mittel, z.Z. keine Daten

Überprägungen

Das UG ist teilweise überbaut z.B. durch die Villen und Mauern auf den Privatgrundstücken sowie durch den teilweise noch vorhandenen ehemaligen Posten- und Kolonnenweg. Die vorhandenen Grünflächen sind vor allem Teil der Gartengrundstücke, ansonsten öffentliche Grünfläche an den Uferwegen. Der Landschaftsplan Kartenteil K2.1 Boden gibt für das UG einen Versiegelungsanteil von 1-25 % an. (Potsdam 2012)

Altlasten

Laut dem Landschaftsplan Kartenteil K2.1 Boden sind im UG keine flächenhaften Altablagerungen und Altlastenstandorte angegeben. (POTSDAM 2012)

Es befinden sich somit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des UG.

Bewertung

Bezüglich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion hat das Plangebiet aufgrund der sandigen Substrate und der hohen Wasserdurchlässigkeit eine **geringe** Bedeutung.

Grundsätzlich ist die Gefährdung durch Winderosion aufgrund der anzutreffenden Sandböden als sehr hoch einzustufen. Da der Boden überwiegend von Vegetation bedeckt und teilweise versiegelt ist, wird insgesamt von **keiner Gefährdung** durch Winderosion ausgegangen.

Die Gefährdung durch Wassererosion ist neben der Bodenart in entscheidendem Maße von der Hangneigung bzw. der Vegetationsbedeckung abhängig. Das Relief im Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich des UG von einer starken Hangneigung gekennzeichnet. Richtung Schloss Babelsberg nimmt die Geländehöhe zu. Vom südlichen Teil des UG her nimmt die Geländehöhe zum Ufer des Griebnitzsees hin ab. Im Landschaftsplan Kartenteil 2.1 Boden ist für den nordwestlichen Teil des UG eine hohe Wassererosionsgefährdung angegeben. Allerdings ist der Boden überwiegend von Vegetation bedeckt und teilweise versiegelt.

Aufgrund der starken Gefährdung im nordwestlichen Teil des UG und der geringeren Gefährdung in den restlichen Bereichen des UG wird für das UG insgesamt von einer **mittleren bis starken** Wassererosionsgefährdung ausgegangen.

C.2.1.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser nimmt im Untersuchungsgebiet eine Schlüsselstellung bei der Bewertung der Naturraumfunktionen ein. Der Wasserhaushalt bestimmt das biotische

Potential in hohem Maße. Er steht im funktionalen Zusammenhang mit dem Auftreten bestimmter Pflanzenarten und damit auch mit der Verbreitung bestimmter Tierpopulationen. Wasserbewegungen bewirken den Transport von Nähr- und Schadstoffen und beeinflussen somit die Bewertung des Filter- und Grundwasserschutzpentials sowie Grundwasserneubildungspotentials

Grundwasser

Für den Bereich Grundwasser werden die **Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion** untersucht. Die Grundwasserschutzfunktion ist als räumlich differenzierte Fähigkeit des Landschaftshaushaltes zu verstehen, das Grundwasser gegen Verunreinigung zu schützen oder die Wirkung von Verunreinigungen zu schwächen. Die Grundwasserschutzfunktion steht daher in kausalem Zusammenhang mit der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion von Boden und Untergrund (vgl. MARKS et al. 1989). Als Messgrößen kommen der Grundwasserflurabstand, die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten und die Grundwasserneubildungsrate in Frage.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer beeinflussen den Stoff- und Energiehaushalt, vernetzen Lebensräume und haben somit eine bedeutende Funktion als **Verbindungsgewässer**, für die Verbreitung und den Genaustausch von aquatischen und terrestrischen Organismen. Die Ableitung von Naturraumpotentialen erfordert eine differenzierte Betrachtung des ökologischen Zustandes. Ökologische Faktoren wie Fließgeschwindigkeit, Wasserführung, Bettgestalt mit Tiefe und Breite sowie die Ausprägung der Ufervegetation fließen in die Bewertung der Habitatfunktion mit ein.

Abflussregulationsfunktion und Abwasser

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgleichen. Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion, vgl. MARKS et al. 1989). Diese Funktion ist u.a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart.

Situation im Plangebiet

Die Informationen zum Wasserhaushalt wurden für das Land Brandenburg anhand eines Niederschlags-Abfluss-Modells (ArcEGMO) auf Basis von bestehenden Grundlegendaten ermittelt. Die auf diese Weise generierten Daten zum Wasserhaushalt 1991-2015 sind der Kartenanwendung „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ des LFU (2020b, online) zu entnehmen. Die Werte für den Bereich innerhalb dessen sich das UG befindet sind Folgende:

Tabelle 11: Daten zum Wasserhaushalt im UG im Zeitraum 1991 – 2015 (LFU 2024d, online)

Kennwert	Eigenschaft
Grundwasserneubildung	-55 mm/a
Oberflächenabfluss	88 mm/a

Korrigierter Niederschlag	596 mm/a
Reale Verdunstung	525 mm/a
Potenzielle Verdunstung	727 mm/a
Abfluss urbaner Flächen	38 mm/a

Grundwasser

Gemäß der Auskunftsplattform Wasser beträgt der Grundwasserflurabstand im UG vom Uferbereich an aufsteigend zwischen ≤ 1 m bis $> 7,5 - 10$ m (LfU 2024c) und ist somit sehr gering (vgl. MARKS et al. 1992).

Oberflächengewässer

Das UG ist geprägt durch den Griebnitzsee. Dieser ist ca. 3 km lang und hat Verbindungen zum großen und zum kleinen Wannsee, zum Stölpchensee und zur Glienicker Lake. Das Wasser fließt aus dem Teltowkanal zu und in die Havel wieder ab.

Der Griebnitzsee dient vor allem als Erholungsort. Auf der nördlichen Berliner Seite sind in dem Wald vor allem Rad- und Wanderwege rund um den See angelegt. Auf der südlichen Seite (UG) sind bei den Uferwegen teilweise noch Mauerreste der Grenze zwischen West-Berlin und Brandenburg zu finden. Aufgrund der schlechteren Wasserqualität eignet sich der See weniger zum Schwimmen, hier wird eher auf andere Wassersportmöglichkeiten zurückgegriffen.

Der im Plangebiet liegende Griebnitzsee und seine unmittelbaren Uferbereiche ist als mittleres Hochwasserrisikogebiet (HQ10/20) ausgewiesen (LFU BRANDENBURG 2024c, online)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ca. 3,5 km südwestlich („Potsdam-Leipziger Straße“), ca. 3,9 km östlich („Kleinmachnow“) sowie ca. 3,2 km nordwestlich („Potsdam-Nedlitz“) (LFU BRANDENBURG 2024c, online).

Abflussregulationsfunktion und Abwasser

Das Relief des UG ist durch den zunehmenden Anstieg Richtung Schloss Babelsberg mit einer starken Geländeneigung vor allem im Nordwesten des UG geprägt. Zum Ufer hin bestehen geringe Geländeneigungen. Versiegelungen sind in geringem Umfang in Form von Gebäuden, Wegen und weiteren baulichen Strukturen vorhanden (ca. 10 %).

Vegetationsflächen sind in Form von Wald (ca. 50 %) sowie Laubgebüsch, Gras- und Staudenfluren und Ruderalfluren (ca. 20 %) vorhanden. Die restlichen Flächen sind Fließ- und Standgewässer (ca. 20 %).

Bewertung

Grundwasser

Der sehr geringe Grundwasserflurabstand und die hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens beeinträchtigen die Grundwasserschutzfunktion im UG. Unter Berücksichtigung der

negativen Grundwasserneubildungsrate wird die Grundwasserschutzfunktion im UG nach Marks et al. (1992) als **mittel** bewertet.

Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet liegt im negativen Bereich. Dies ist auf die geringen Niederschläge im Land Brandenburg sowie auf die Bedeckung der Fläche durch Vegetation zurückzuführen. Die Bewertung ist somit **sehr gering**.

Oberflächengewässer

Der Griebnitzsee ist ein wichtiges Verbindungsgewässer im Biotopverbund und ist daher als hoch zu bewerten. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse im Uferbereich des Sees erhält die Habitatausprägung hingegen eine geringe Bewertung. Insgesamt erhält der Griebnitzsee im Bereich des Untersuchungsgebietes eine **mittlere** Bewertung.

Abflussregulationsfunktion und Abwasser

Unter Berücksichtigung der Reliefstruktur sowie der Vegetationsbedeckung wird die Abflussregulationsfunktion nach MARKS et al. (1992) auf allen versiegelten Flächen als sehr gering, auf allen übrigen Flächen als hoch bis sehr hoch bewertet. Die Gewässerflächen sind von der Bewertung ausgenommen. Insgesamt kann dem Plangebiet, aufgrund der geringen Versiegelung (ca. 10 %) eine **mittlere bis hohe** Bewertung zugeordnet werden.

C.2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Die Relevanz des Schutzgutes Klima/ Luft resultiert aus seinen vielgestaltigen Regulations-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen und deren Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern: „Klima und Luft haben Einfluss auf alle Umwelt-Schutzgüter, insbesondere aber auf Menschen, Pflanzen, Boden und Wasser“ (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 145). Zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes an einem bestimmten Standort sind vor allem regions- und standortspezifische Aspekte zu berücksichtigen, die die klimatische und lufthygienische Empfindlichkeit und Belastbarkeit sowie diesbezügliche Vorbelastungen des Standortes oder Raumes bestimmen. So können innerhalb eines Gebietes Belastungs- und Ausgleichsräume definiert werden (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005), die zudem unterschiedliche bioklimatische Schon-, Reiz- und Belastungsfaktoren aufweisen (vgl. JENDRITZKY 1990).

Nach GASSNER & WINKELBRANDT (2005) tragen drei Arten von Gebieten besonders zur klimatischen und lufthygienischen Regulation bei: Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Luftleitbahnen, die den Austausch von Frisch- und Kaltluft gegen verschmutzte oder erwärmte Luft ermöglichen.

Bezüglich der lufthygienischen Verhältnisse sind Frischluftentstehungsgebiete von entscheidender Bedeutung, um die **Luftregenerationsfunktion** nach MARKS et al. (1992) zu bestimmen. Hierbei stellt die Ausprägung der Vegetation den entscheidenden Faktor dar: Pflanzenart, Bestandsstruktur, räumliche Anordnung, Größe und Gesundheitszustand beeinflussen die Fähigkeit zur Schadstoffaufnahme und zur Freigabe von sauberer oder nur gering verschmutzter Luft (vgl. MARKS et al. 1992, JESSEL & TOBIAS 2002).

Die klimatische Regulation eines Standortes oder Raumes erfolgt über die Produktion von Kaltluft. Diese zeichnet sich durch eine deutlich geringere Temperatur im Vergleich zur Umgebungsluft aus, kann jedoch lufthygienisch dennoch belastet sein (JESSEL & TOBIAS 2002). „Das Leistungsvermögen eines Raumes, in einem Belastungsgebiet bioklimatisch positive Effekte hervorzurufen, findet seinen Ausdruck in der Menge der produzierten und

dem Belastungsraum zugeführten Kaltluft“ (MARKS et al. 1992, S. 103). Diese Fähigkeit wird nach MARKS et al. (1992) als **Klimameliorations- und bioklimatische Funktion** bezeichnet. Ein Wärmeausgleich zwischen verschiedenen Flächen ist besonders für bioklimatisch vorbelastete Räume wie Siedlungs- oder Stadtbereiche von Bedeutung. Für ein optimales Fließen der Kaltluft entlang der Luftleitbahnen sind talwärts gerichtete Neigungen des Reliefs und das Fehlen von Hindernissen wie hochwachsender und dichter Vegetation, Bauwerken oder Siedlungen notwendig (vgl. MARKS et al. 1992, JESSEL & TOBIAS 2002).

Zur systematischen Erfassung der klimatisch und lufthygienisch wirksamen Charakteristika verschiedener Flächentypen und -nutzungen können Klimatope gebildet werden (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005, JESSEL & TOBIAS 2002, BAUMÜLLER et al. 1995 & 1998). Dies sind „mikroklimatisch relativ homogene Funktionseinheiten[, die] durch weitgehend vergleichbare bioklimatische Bedingungen und Wirkungen“ (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 148) charakterisiert werden. Beispielsweise verfügen Waldgebiete je nach Ausprägung ihrer Vegetation, des Waldinnenklimas und etwaiger Vorbelastungen über eine hohe Frischluftproduktion und ein bioklimatisches Schonklima, während eine dichte Vegetation und damit erhöhte Oberflächenrauigkeit den Abfluss von Kaltluftströmen in klimatisch belastete Räume verhindert. Offenflächen mit niedrigem Bewuchs produzieren dagegen große Mengen Kaltluft und können diese bei geeigneten Reliefstrukturen auch in benachbarte Belastungsräume transportieren; ein flaches Relief würde jedoch zu Ausbildung von bioklimatischen Reizfaktoren wie Nebel führen (vgl. JESSEL & TOBIAS 2002, BAUMÜLLER et al. 1995).

Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist makroklimatisch aufgrund seiner Lage durch das ostdeutsche Binnenlandklima, mit Jahresmitteltemperaturen von 8 - 9°C, beeinflusst. Über das ganze Jahr hinweg sind große Temperaturschwankungen zu erwarten. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei etwa 500 – 590 mm/Jahr mit häufigen Gewittern in der Region Potsdam (Scholz 1962).

Die Jahresmitteltemperatur für Potsdam beträgt 9,7 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen in Potsdam bei durchschnittlich 577,6 mm/ Jahr (DWD 2024).

Im Landschaftsplan der Stadt Potsdam werden die unbebauten Uferbereiche im Plangebiet als Frischluftentstehungsgebiete/ Ausgleichsräume ausgewiesen. Die Siedlungsbereiche des UG werden laut LP als Belastungsgebiete ausgewiesen (POTSDAM 2012).

Frischluftentstehungsgebiete, auch Gebiete zur Luftgenerationsfunktion genannt, sind gekennzeichnet durch ein ausgeglichenes Klima mit nur geringen Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen. Sie sind zudem Filter für Luftverunreinigungen jedoch auch stark gefährdet durch Immissionen.

In der Klimaanalysekarte der Stadt Potsdam wird dem Plangebiet ein Wärmeinseleffekt von bis zu 1,0 K Temperaturabweichung zugeordnet. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung. Innerhalb der Bewertungskarte Nacht wird für das Plangebiet außerdem ein Luftaustausch von bis zu über 1 m/s sowie ein günstiges Bioklima angegeben, wodurch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung besteht und keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig sind. Eingriffe sollten jedoch nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst oder auf angrenzenden Flächen führen und der Vegetationsbestand sollte erhalten bleiben. Die Aufenthaltsqualität des Plangebietes wird in

der Bewertungskarte Tag als mäßig mit einer schwachen bioklimatischen Belastung innerhalb der bebauten Bereiche angegeben. Die Hinweiskarte gibt keine bioklimatische Belastung für das Plangebiet an. Die bebauten Bereiche im südlichen Bereich der Karl-Marx-Straße und der Virchow-Straße werden als „an Kaltluftbahnen angrenzende Siedlungsflächen“ ausgewiesen. Aufgrund dessen sollten geschlossene Randbebauung vermieden und bei Neubebauung die Baukörperstellung beachtet sowie die Bauhöhen im Kontaktbereich niedrig gehalten werden. Innerhalb der Karte zum stadtklimatischen Vergleichsszenario 2050 wird für die bebauten Bereiche im Plangebiet eine Temperaturzunahme der nächtlichen Erwärmung innerhalb der allgemeinen Klimaveränderung ($< 1,7$ K) angegeben. Laut der Starkregengefahrenkarten besteht innerhalb des Plangebietes punktuell an ca. 5 Stellen im Uferbereich ein mäßig bis sehr hohes Überflutungsrisiko (LHP 2019, online).

Bewertung

Der Landschaftsplan und die Stadtklimakarte Potsdam weisen für das UG in Bezug auf Klima, Lufthygiene und Lärm insbesondere für die Fläche des Sees und der unbebauten Uferzone Frischluftentstehungsgebiete und Kaltluftleitbahnen aus.

Durch die Fläche entstehen folglich nennenswerte positive Luftregenerationseffekte auf nahe gelegene Beeinflussungsräume. Das Schutzgut Klima / Luft wird somit als **sehr hoch** bewertet.

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Einzelnen wird der Bestand an Biotopen sowie an potenziell vorkommenden Tierarten, insbesondere Vögel, Fledermäuse und Amphibien/Reptilien beschrieben und bewertet. Darüber hinaus werden die biologische Vielfalt, Schutzgebiete und Schutzobjekte beschrieben.

Flächennutzung

Das Untersuchungsgebiet mit dem Uferbereich des Griebnitzsees besteht zum Teil aus den Gärten der Privatgrundstücke sowie aus öffentlichen Grünflächen, die über verschiedene Wege zugänglich sind. Es gibt keinen durchgängigen Weg am Uferbereich.

Biotope

Die Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotope im Untersuchungsgebiet bilden die flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) CIR-Biotoptypen 2009 des LUGV (Stand 08/2021) sowie eigene Bestandserhebungen (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024). Im Landschaftsplan der Stadt Potsdam Kartenteil K3.1 Biotope wird eine Bewertung der Biotope nach Kaule vorgenommen. Der Griebnitzsee einschließlich des Uferbereichs im UG wird dabei als „regional bedeutsam“ bewertet. Der Siedlungsbereich im UG wird als „belastend“ bewertet (POTSDAM 2012).

Abbildung 10 zeigt die Darstellung der CIR-Biotoptypen im Untersuchungsgebiet, die durch Luftbildinterpretation ermittelt worden sind:

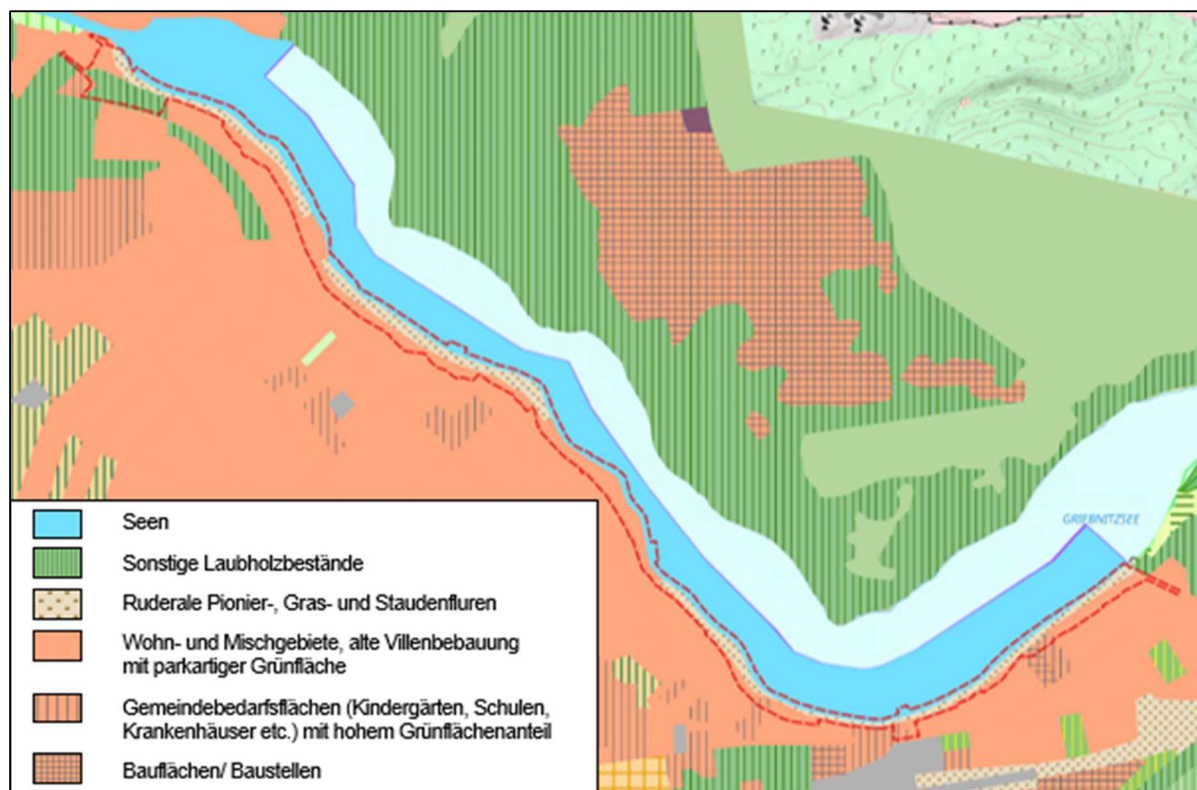


Abbildung 12: Darstellung der CIR-Biotoptypen, UG (rot) (LFU BRANDENBURG 2024e, Quelle Luftbild: LGB 2024f)

Gemäß der Darstellung der CIR-Biotopie gehört der Griebnitzsee zu dem Biotoptyp „Seen“. Südlich schließen daran „Wohn- und Mischgebiete, alte Villenbebauung mit parkartiger Gartenanlage“ an, die teilweise an den Uferrandbereichen durch „ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren; mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)“ unterbrochen sind. Im Nordwesten des UG gibt es einen weiteren Biotoptyp: „sonstige Laubholzbestände (inkl. Roteiche) oder Hauptbaumart nicht erkannt, sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche) als Mischbaumart oder Mischbaumart nicht erkannt“. Im Süden und Südosten befinden sich am südlichen Rand außerdem einige Flächen welche als „Gemeinbedarfsflächen (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.) mit hohem Grünanteil“ gekennzeichnet sind sowie eine dem Biotop „Bauflächen/ Baustellen“ zugeordnete Fläche.

Für eine detailgenauere Kartierung wurde das UG begangen und die Biotopie wurden überprüft. Es ergeben sich folgende Biotoptypen nach der Biotopkartierung Brandenburg (LUGV 2011) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

02 Stillgewässer

021032 eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen, meist nur mit Schwimmblattvegetation, im Sommer mäßige bis geringe Sichttiefe; polytrophe Flusseen §

Der Griebnitzsee liegt nördlich der Villenkolonie Neu-Babelsberg auf der Grenze zu Berlin. Er ist Bestandteil der Bundeswasserstraße des Teltowkanals und ist im Nordwesten durch einen Kanal mit der Glienicker Lake verbunden. Im Osten verbindet der Griebnitzkanal den See mit dem Großen Wannensee und somit mit der Wasserstraße der Unteren Havel. Somit wird das Gewässer intensiv für die Schifffahrt genutzt.

Die Unterwasservegetation wurde nicht systematisch erfasst. Allerdings wurden Laichkräuter an mehreren Stellen (*Potamogeton* sp.) festgestellt. Außerdem gibt es an mehreren Stellen Bereiche mit Schwimmblattvegetation der Teichrose (*Nuphar lutea*, besonders geschützt gem. BArtSchV) und Vorkommen der ebenfalls geschützten weißen Seerose (*Nymphaea alba*, besonders geschützt gem. BArtSchV).

Das Griebnitzseeufer ist überwiegend flachufrig und mit Steinschüttungen befestigt, sodass die Uferkante häufig vegetationsfrei ist. Teilweise wurden auch durch Trittbelastung beeinträchtigte, vegetationsfreie Zugangsbereiche festgestellt. Außerdem wurden auch steile Uferabschnitte, die durch grundwasserferne Verhältnisse keine gewässertypische Vegetation aufweisen, erfasst. Vollständig verbaute Uferabschnitte (z.B. durch Ufermauern oder Spundwände) sind ebenfalls abschnittsweise vorhanden.

Längere gut ausgeprägte und naturnahe Abschnitte ohne Störung sind nicht vorhanden. Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind kleinteilig oder fragmentarisch ausgebildet und nur selten sind typisch ausgeprägte Verlandungszonen erkennbar.

Der Uferbereich mit gewässertypischer Vegetation ist häufig nur gering ausgeprägt. Lediglich im Süden, westlich des Anlegers schließt an das Uferröhricht landseitig ein breiterer Bestand mit Großseggen (vgl. BT 022118) an. Allerdings ist das festgestellte Artenspektrum, trotz der geringen Ausprägung, auf die gesamte Uferlänge bezogen vielfältig und artenreich.

Das typische Pflanzenspektrum der krautigen Ufervegetation wird am Griebnitzsee hauptsächlich durch zwei pflanzensoziologische Verbände repräsentiert die mit ihrem entsprechenden Biotoptypencode beide als Begleitbiotope des Gewässers angegeben sind. Dabei handelt es sich einerseits um den Verband der Zaunwindengesellschaft (*Convolvulion sepium*) aus der Klasse der Nitrophilen Saumgesellschaften (vgl. BT 051411) sowie der

Verband der Großröhrichte (*Phragmites australis*) (vgl. BT 02211) aus der der Klasse der Röhrichte und Großseggenriede. Die Artzusammensetzung der Ufervegetation wird unter den jeweiligen (Begleit-) Biototypen beschrieben.

Gem. Brandenburger Biotopkartierung (LUA2007) gilt die Gewässerfläche inklusive des grundwasserbeeinflussten Uferbereichs als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Dies gilt für ein 5 m breiten Uferstreifen, die, die als Begleitbiotope angesprochenen Biototypen (BT 02211 Röhrichtgesellschaften, BT 051411 Hochstaudenfluren, BT 07190 standorttypischer Gehölzsaum) einschließen (vgl. Biototypen-Kartierung: Abbildung 11 bis Abbildung 14). Ausnahmen bilden Bauwerke und mit Ufermauern oder Spundwänden beeinträchtigte Bereiche.

022011 Schwimmblatt- und Unterwasserpflanzengesellschaften; Tausendblatt-Teichrosengesellschaft; Teichrosenbestände

Im UG befinden sich einige Bestände der Teichrose (*Nuphar lutea*) die meisten Vorkommen sind sehr klein und aufgrund der geringen flächigen Ausprägung nicht als eigener Biototyp anzusprechen. Allerdings ist die Teichrose gem. BArtSchVO eine besonders geschützte Art. Ebenfalls geschützt ist die weiße Seerose (*Nymphaea alba*) die ebenfalls sporadisch festgestellt wurde. Im südöstlichen Bereich des Griebnitzsees wurden mehrere Bestände der Teichrose, die meist nur knapp die Mindestgröße erreichen als Punktbiotop kartiert. Das größte Vorkommen wurde im Süden, westlich des Anlegers festgestellt.

Schwimmblattvegetationen sind als Bestandteil des Gewässers gemäß § 30 BNatSchG grundsätzlich gesetzlich geschützt.

02211 Röhrichtgesellschaften an Standgewässern; Großröhrichte §

Dieser Biototyp ist ausschließlich als Begleitbiotop des Gewässers kartiert. Die im UG festgestellte Ausprägung der Röhrichte beinhaltet überwiegend Vertreter der Großröhrichte *Phragmites australis* (Ass, RL 3-gefährdet). Wobei niedrig wüchsige Arten wie Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), den insgesamt schmalen und lückenhaften Röhrichtstreifen dominieren und das namensgebende Gewöhnliche Schilfgras (*Phragmites australis*) nur sporadisch vorkommt. Weiter gehören die, auf der gesamten Uferlänge regelmäßig vorkommenden Arten, Ufer-Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*), Ästige Igelkolben (*Sparganium erectum*), Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lythrum salicaria*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Sumpf-Schwertlinie (*Iris pseudacorus*) (§, BNatSchG) zur typischen Ausprägung der Vegetation. Außerdem wurde die Wasserröhricht (*Mentha aquatica*), das Sumpf-Vergißmeinnicht (*Myosotis scorpioides*) und der Flussampfer (*Rumex hydrolapathum*) wiederholt erfasst.

Der ebenfalls zu dem Pflanzensoziologischen Verband gehörige schmalblättrige Rohrkolben (*Typha angustifolia*) wurde nur an einer Stelle mittig der Uferlinie festgestellt.

Die unmittelbaren Uferbereiche (z.B. Röhricht und Ufergehölze) sind gem. Brandenburger Biotopkartierung (LUA 2007) dem Gewässer zugehörig und werden nur bei flächiger Ausprägung auskartiert.

022118 Röhrichtgesellschaften an Standgewässern; Großröhrichte; Großseggen-Röhricht §

Im Süden des Griebnitzsees, westlich des Anlegers wurde auf einem kurzen Abschnitt des Uferstreifens zwischen Uferweg und Gewässer ein Großseggenried mit dominanten

Großseggen (*Carex acutiformis* und *Carex riparia*) in der Krautschicht festgestellt. Wegen einer Gehölzdeckung von über 30% wurde dieser Biotoptyp allerdings nur als Begleitbiotop dokumentiert.

Als Bestandteil der natürlichen Verlandungsvegetation der (Fluss-) Seen sind Röhrichte grundsätzlich gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

03240 zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren

Dieser Biotoptyp wurde im UG auf einem nicht begehbaren Grundstück kartiert, sonst wurde dieser Biotoptyp nur als Begleitbiotop in fragmentarischer Ausprägung vermerkt.

Ausschlaggebend war die Dichte der ruderalen mehrjährigen Stauden, die bei überwiegendem Anteil an Süßgräsern häufig als BT 05113 angesprochen wurden.

Festgestellte Mehrjährige ruderale Stauden waren insbesondere Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Königskerze (*Verbascum spec.*).

05 Gras- und Staudenfluren

05113 ruderale Wiesen

Dieser Biotoptyp entwickelt sich meist aus Scherrasen mit einem längeren Mahd-Zyklus. Im Untersuchungsgebiet waren das entweder die als Parkanlagen genutzten, öffentlich zugänglichen Grünflächen oder private Gartengrundstücke. In den Fällen, in denen keine Begehung möglich war wurde der Biotoptyp überwiegend anhand des weithin erkennbaren höheren Staudenanteils auf ungemähten Grünflächen angesprochen.

Die Abgrenzung zum Scherrasen erfolgte, wenn neben den charakteristischen Rasengräsern Weidelgras (*Lolium perenne*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Schafschwingel (*Festuca ovina*) und den typischen Krautigen Arten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), etc., im Artenspektrum auch die Durchdringung von Wiesen- bzw. Ruderalen Arten offensichtlich ist. Die häufig festgestellten Wiesenarten waren Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*) oder Wilde Möhre (*Daucus carota*) aber in höherem Maße die Vertreter der typischen Ruderalarten wie Löselkraut (*Sisymbrium loeselii*), Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Graukresse (*Berteroa incana*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Goldrute (*Solidago canadensis*) oder Nachtkerzen (*Oenothera biennis*).

Häufig waren, vor allem in Übergangsbereichen zu Gehölzbeständen, auch Vertreter der nitrophilen Säume (BT 05142) eingemischt, welche bei einer charakteristischen Saumvegetation, die nicht nur fragmentarisch ausgebildet ist, als Begleitbiotop eingetragen sind.

051411 Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte; gewässerbegleitende Hochstaudenfluren (§)

Dieser Biotoptyp ist hauptsächlich als Begleitbiotop des Gewässers kartiert, Ausnahme bildet eine Fläche im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes etwa auf Höhe der Abzweigung Behringstraße. Der Biotoptyp ist im UG eher durch regelmäßig auftretende Vertreter dieses Biotyps repräsentiert als durch flächig ausgebildete klar zu definierende

Pflanzengesellschaften. Dennoch ist die Zuordnung in Bezug auf die gesamte Uferlänge eindeutig zu erkennen. Der gesetzliche Schutz gemäß § 30 BNatSchG ergibt sich ebenfalls aus dem Schutz des Gewässers, der die Uferbereiche miteinschließt. Obwohl regelmäßig naturnahe Abschnitte vorhanden sind, befinden sich aufgrund ihrer begrenzten, flächigen Ausprägung und ihrer fragmentarischen Artausstattung keine Bereiche innerhalb des UG die als eigenständiger Biotop geschützt sind.

Das festgestellte Artspektrum, das zur Ansprache dieses Biotoptyps führt, ist durch Arten des Verbands der Zaunwindengesellschaft (*Convolvulion sepium*) aus der Klasse der Nitrophilen Saumgesellschaften, vertreten.

Dazu gehören ubiquitäre Arten wie der Giersch (*Aegopodium podagraria*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Weiße und gefleckte Taubnessel (*Lamium album*, *L. maculatum*) und das Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) wie auch die an feuchtere Bedingungen gebundenen Arten wie die namensgebende Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Echter Beinwell (*Symphytum officinale*), Sumpf-Greiskraut (*Senecio paludosus*) und der bittersüße Nachtschatten (*Solanum dulcamaria*).

Weiterhin wurden auch aus den Assoziationen Brennnessel-Rauhaarweidenröschen-Saumgesellschaft (Epilobio Hirsuti-Convolvuletum Sepium) sowie der Sumpfgreiskraut-Saumgesellschaften (*Calystegio-Senecionetum paludosum*, RL 2), festgestellt. Zu erstgenannter gehören die Arten Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) sowie die Flügel-Braunwurz (*Scrophularia umbrosa*). Letztere Pflanzensoziologische Assoziation wird durch die Arten Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*) und Echter Beinwell (*Symphytum officinale*) definiert die alle innerhalb des UGs festgestellt wurden. Allerdings ist die Verteilung der Arten so sporadisch und vereinzelt, dass die eindeutige Ansprache als *Calystegio-Senecionetum paludosum* nicht möglich ist.

Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte unterliegen als typisches Begleitbiotop natürlicher und naturnaher Stand- und Fließgewässer dem generellen Schutz gemäß § 30 BNatSchG.

05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte

Dieser Biotoptyp ist als Begleitbiotop der ruderalen Wiese (BT 05113) und zeigt die im Untersuchungsgebiet typische Vegetation im Übergang zwischen offenen Rasen- und Gehölzflächen an. Dadurch sind die Vertreter dieses Biotops häufig schattenverträglich und auch unter reichen Bodenverhältnissen konkurrenzstark, sodass es bei geeigneten Standortfaktoren auch zu flächigen Ausprägungen kommt.

Diese Bedingungen kommen innerhalb des UG überwiegend in baumbestandenen Biotopen, Gebüschflächen oder auf den der Sukzession überlassenen, selten gemähten Bereichen vor.

Die am häufigsten vorkommenden Kennarten sind Giersch (*Aegopodium podagraria*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) und der Efeublättrige Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*). Auch die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) die regelmäßig im Uferbereich auftritt ist Vertreter dieses Biotoptyps.

Im nördlichen Wald (vgl. BT 08292) wurde teilweise auch das Kleinblütige Springkraut (*Impatiens parviflora*) erfasst.

Charakteristisch für das gesamte UG ist auch die Durchdringung vom Gemeinen Efeu (*Hedera helix*) und der Selbstkletternden Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*). Die häufig in Verbindung mit den im UG festgestellten Laubgebüsch (vgl. BT 07102) auftreten.

05160 Zierrasen/Scherrasen

Viele der einsehbaren Villengärten sind von Scherrasenanteilen dominiert. Da genauere Untersuchungen in den Gärten in den meisten Fällen nicht möglich waren, wurde zugunsten der Einheitlichkeit keine weitere Differenzierung der Untertypen vollzogen. Ausnahme hiervon ist eine Fläche der Grünanlagen, die aufgrund ihres Baumbestandes dem Biotoptyp 051622 zugeordnet wurde.

Abhängig von den festgestellten Flächenanteilen wurde der Scherrasen entweder als Hauptbiotop oder als Nebenbiotop angesprochen, (Zier-) Beet Anteile und versiegelte Wege/Flächen sind aufgrund ihres Ausmaßes bzw. fehlender Vermesserdaten nicht auskartiert, sind aber Bestandteil der als Alternativ-Biotop angegebenen Gärten (vgl. BT 10111).

Charakteristisch für die hier kartierten Rasenflächen ist die intensive Nutzung (regelmäßige Mahd), häufig auch in Verbindung mit Bewässerung. Dieser Biotoptyp ist in Ausprägungen und Übergängen von artenarmen Zierrasen (BT 05162) mit eindeutig dominierenden Süßgräsern wie Weidelgras (*Lolium perenne*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Schafschwingelgruppe (*Festuca ovina* agg.) Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) bis zu artenreicheren Beständen (BT 05161) mit krautigen Arten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Löwenzahngruppe (*Taraxacum* sect. *Ruderales*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und in schattigeren Bereichen häufig auch Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) festgestellt worden.

Dieser Biotoptyp wurde sehr häufig im Komplex mit Scherrasen oder ruderalen Wiesen in den öffentlich zugänglichen Grünanlagen festgestellt. Je nach örtlicher Ausprägung wurden der Biotoptyp als Haupt- oder Begleitbiotop angesprochen. Außerdem kam es bei einer Teilfläche zur Ansprache folgendes Untertypen: 051622 artenarmer Zier-/ Parkrasen; mit locker stehenden Bäumen

05170 Trittrasen

Dieser Biotoptyp wurde sehr häufig im Komplex mit Scherrasen oder ruderaler Wiese in den öffentlich zugänglichen Grünanlagen festgestellt. Je nach örtlicher Ausprägung wurden der Biotoptyp als Haupt- oder Begleitbiotop angesprochen.

Die Abgrenzung zum Scherrasen erfolgt im UG überwiegend anhand von flächig auftretendem Vogelknöterich (*Polygonum aviculare* agg.), dem Einjährigen Rispengras (*Poa annua*), Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla repens*) sowie hoher Anteile von stark verdichtetem, vegetationsfreien Bodenbereichen. Trittresistente Arten wie das Weidelgras (*Lolium perenne*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Löwenzahn (*Taraxacum* spec.) sind auch in den Ausprägungen der Scherrasen (vgl. BT 05160) häufig vertreten, sodass diese Arten keine Funktion als Differentialart aufweisen.

07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen

07102 Laubgebüsche frischer Standorte

Vor allem im südlichen Uferbereich des Griebnitzsees wurden lineare Laubgebüsche entlang des Gewässers festgestellt. Diese Gehölzstrukturen bilden sich häufig aus Baumaufwuchs und Strauchgehölzen. Als Vertreter der wichtigsten Baumarten sind vor allem Pappel (*Populus spec.*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) Linden (überwiegend *Tilia cordata*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*) sowie Sträucher wie Weiden (*Salix spec.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*) und teilweise Schneebeerenbeständen (*Symphoricarpos albus*). Typisch für die im UG festgestellten Bestände ist die wasserseitige Durchdringung mit Hopfen (*Humulus lupulus*), Brombeer (*Rubus fruticosus* agg.) und der Selbstkletternden Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*).

Außerdem wurden einzelne von Brombeeren dominierte Gebüsche unter diesem Biotoptyp kartiert.

07110 Feldgehölze

Die unter diesem Biotoptypencode klassifizierten Baumbestände sind überwiegend aus Naturverjüngung und fortgeschrittener Sukzession entstanden. In den meisten Fällen handelt es sich um Teilbereiche von Gartengrundstücken, die von Baumbestand dominiert sind. Häufig wurde im Unterstand eine ausgeprägte Strauchschicht festgestellt. Überwiegend wurden heimische und nicht heimische Baumarten in unterschiedlichen Durchmischungen festgestellt. Die wichtigsten Baumarten sind Pappeln (*Populus x canadensis*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Birken (*Betula pendula*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Ulmen (*Ulmus laevis* und *U. glabra*). Die Strauchschicht wird von Aufwuchs derselben Arten oder Sträuchern wie Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) oder Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) unterbaut. In der Krautschicht sind die Arten der nitrophilen Saumgesellschaften zu finden (vgl. BT 05142). Zusätzlich wurden häufig auch Bodendecker wie Efeu (*Hedera helix*) und Rankpflanzen wie die Selbstkletternde Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) festgestellt.

071511 Solitär bäume und Baumgruppen; markanter Solitärbaum; heimische Baumarten

Bei den hierunter kartierten Bäumen handelt es sich überwiegend um alte mächtige Weiden (*Salix fragilis* agg.).

07153 Solitär bäume und Baumgruppen; einschichtige oder kleine Baumgruppen

Es wurden regelmäßig Baumgruppen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Markante Baumgruppen in Gärten oder auf Grünflächen, die sonst eher durch offene Biotope geprägt sind, wurden unter diesem Biotoptypencode zusammengefasst. Und werden als Punktbiopte dargestellt. Bei einer Darstellung des 5-stelligen Biotoptypencodes war eine Differenzierung in heimische oder nicht heimische Arten durch ein ausgeglichenes Verhältnis nicht möglich. Die häufigsten nichtheimischen Baumarten sind Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und der Eschenahorn (*Acer negundo*).

Es wurde unter folgenden Kategorien unterschieden:

0715311 einschichtige oder kleine Baumgruppen; heimische Baumarten; überwiegend Altbäume

0715312 einschichtige oder kleine Baumgruppen; heimische Baumarten; überwiegend mittleres Alter (>10Jahre)

Als überwiegend heimische Arten wurde die Erle (*Alnus platanooides*) und Weide (überwiegenden aus der *Salix fragilis* agg.) und gelegentlich Ulmen (*Ulmus glabra*) kartiert. Die häufigste auftretende Baumart ist allerdings der Spitzahorn (*Acer platanooides*) der in diesem Fall nicht eindeutig kategorisiert werden kann. Somit werden die Baumgruppen nicht eindeutig zugeordnet

07190 standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern, §

Im UG wurden entlang des Griebnitzseeufers abschnittsweise standorttypische Gehölzsäume festgestellt. Häufig ist das standorttypische Artspektrum durch nicht heimische bzw. nicht standorttypische Arten unterbrochen. Aufgrund der fragmentarischen Ausbildung sind die Gehölzsäume meist als Begleitbiotop des Gewässers angesprochen. Stärker ausgeprägte Gehölzsäume sind aufgrund von häufig auftretenden Störzeigern, entweder als Laubgebüsch (BT 07102), Baumgruppe (07153) oder Feldgehölz (BT 07110) kartiert. Somit sind nur Abschnitte mit einer typischen Ausprägung (mit nur geringer Beimischung von Störzeigern) oder auch besonders markante Altbäume als Linienbiotop auskartiert.

Standorttypische Gehölze sind Erlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix fragilis* agg.), Abschnitte die lediglich wenige Birken (*Betula pendula*) und Faulbaum (*Rhamnus frangula*) enthalten sind ebenfalls unter diesem Biototyp eingeschlossen. Als Störzeiger sind hier vor allem der Spitzahorn (*Acer platanooides*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) sowie die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) zu nennen.

Standorttypische Gehölzsäume an Gewässern unterliegen als typisches Begleitbiotop natürlicher und naturnaher Stand- und Fließgewässer dem generellen Schutz gemäß §30 BNatSchG.

08 Wälder und Forste

08292 naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten, frischer und/oder reicher Standorte

Im Nordwesten des UG befindet sich ein Waldbestand aus überwiegend heimischen Laubbäumen. Auch wenn einige Altbäume vorhanden sind, handelt es sich um einen überwiegend jungen bis mittelalten Baumbestand der allerdings auch regelmäßig Altbäume aufweist. Insbesondere weist der Wald einen hohen Anteil an liegendem Totholz auf. Auch Sonderstrukturen wie stehendes Totholz, Höhlungen oder Astbrüche sind erfasst worden.

In der Baumschicht dominieren Ahorn (*Acer platanooides*), Linden (*Tilia cordata*) und Buchen (*Fagus sylvatica*), teilweise sind auch Ulmen (*Ulmus laevis* und *U. glabra*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) beigemischt.

Entlang des Ufers sind teilweise Birken (*Betula pendula*) und Weiden (*Salix fragilis* agg.) vorherrschend.

10 Grün- und Freiflächen

101011 Parkanlagen, Grünanlagen; Grünanlagen unter 2 ha

Die öffentlichen Grünflächen im UG wurden weitestgehend mit der Angabe des Alternativ-Biotops dieses Biototyps charakterisiert. Die Flächen sind von angelegten Pflanzungen, Wegen sowie zwei Spielplätzen geprägt. Der Baumbestand ist allerdings überwiegend mittleren Alters und überwiegend aus natürlicher Sukzession heraus entstanden. Die öffentlichen Flächen unterliegen starker Nutzung. Rasenflächen weisen eine hohe Trittbelastung auf. Besonders die Uferbereiche deuten auf regelmäßig, starke Beanspruchung hin und sind teilweise fast komplett vegetationsfrei und stark verdichtet.

10111 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland; Gärten

Die meisten Ufergrundstücke werden als (Zier-) Gärten genutzt. Die Nutzung und Nutzungsintensität variierten allerdings stark. Während die Grundstücke teilweise intensiv gepflegt und häufig auch naturfern sind, gibt es Gärten mit naturnaher Bepflanzung und auch relativ ungenutzte Bereiche, die augenscheinlich der Sukzession überlassen werden, oder auch bestockte Grundstücke, die durch ihren Baumbestand bereits einen waldartigen Charakter aufweisen.

Die häufigsten Biototypen sind Scherrasen, Zierbeete und Staudenanpflanzungen die bei ausreichender Größe und klar abgrenzbaren Bereichen auch als Hauptbiotop angesprochen wurden. In diesen Fällen ist der Garten lediglich als Alternativbiotop angegeben.

Als Hauptbiotop wurde dieser Code nur vergeben, wenn die Gartengrundstücke vollständig nicht einsehbar waren und die erfassten Daten lediglich aus Luftbildern entnommen wurden.

Charakteristisch für diesen Biototyp ist die Kombination aus Scherrasen, Gehölzen, Zierpflanzungen teilweise mit Beeteinfassungen oder Bewässerungssystemen. Auch Spielbereiche mit Geräten wie Schaukeln oder Rutschen, versiegelte oder teilversiegelte Wege bzw. Flächen, die teilweise auch mit kleinen Lauben, Pavillons oder Garagen bebaut waren, sind typisch für diesen Biototyp. Die Bootshäuser und Stege am Ufer wurden trotz ihrer kleinen Grundfläche als Hauptbiotop dargestellt (vgl. BT 12680 u. BT12655).

10202 Spielplätze; mit Gehölzen

Es wurden zwei öffentliche Spielplätze kartiert, wovon der im äußersten Südosten gelegene Spielplatz zur Kartierzeit am 16.08.2023 mit Absperrband gesperrt war. Es handelt sich um mit Rindenmulch oder Sand bedeckte Flächen mit Spiel- und Klettergeräten unter Bäumen.

10270 gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)

Eindeutig abgrenzbare Bereiche wurden als Hauptbiotop dieses Biototyps angesprochen. Aufgrund der kleinflächigen Verzahnung der Gärten wurde dieser Biototyp weitaus häufiger allerdings als Begleitbiotop der Gartengrundstücke aufgenommen. Aufgrund der kontinuierlichen Nutzung als Privatgarten und häufig auch kleinräumig und mosaikartigen Verzahnung von Stauden, Bodendeckern oder Gehölzen sowie der nur eingeschränkten Zugänglichkeit, wurde meist auf eine weitere Differenzierung der Anpflanzungen verzichtet.

Es wurde folgender Untertyp an der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes differenziert:

10272 Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m Höhe)

12 bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

12260 Wohn- und Mischgebiet; Einzel- und Reihenhausbauung

Die meisten Gebäude liegen außerhalb des UG. Allerdings schneidet das UG teilweise Gebäude in den Randbereichen. Dabei handelt es sich entweder um Garagen oder Nebengebäuden. Im Nordwesten wurde auch ein einstöckiges Flachdachgebäude zusammen mit der umgebenden Hecke und einigen nicht einsehbaren Bereichen teilweise unter diesem Biotoptyp kartiert.

12611 Straßen; Pflasterstraßen

Im äußersten Nordwesten sind die Wasserstraße sowie ein südlich gelegener Parkplatz mit Kleinpflaster teilversiegelt.

12652 Wege; Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

Kurze Teilbereiche des Uferwegs sowie Abschnitte des Waldweges im Norden des UG sind mit Split befestigt.

12654 Wege; versiegelter Weg

Der ursprüngliche Uferweg ist überwiegend asphaltiert.

12655 Wege; Steg (über Wasser oder Land)

Es befinden sich mehrere Bootsanlegestege und Schwimmpontons im kartierten Uferbereich.

12680 Hafen- und Schleusenanlagen, Anlegestege (inkl. Sportbootanlagen)

Es wurden mehrere Bootshäuser im UG kartiert.

12730 Bauflächen / Baustellen

Im Süden des zu kartierenden Uferstreifens wurde ein im Bau befindliches Bootshaus als Baustellenfläche kartiert.

12835 Sonstige Bauwerke; alte Mauern mit zerfallendem Mörtel, die von Pflanzen besiedelt sind und Tieren Lebensräume bieten

Teilweise wurden Ufermauern als Linienbiotop dargestellt. In keinem der Fälle weisen sie eine pflanzensoziologisch typische Vegetation auf und würden methodisch kohärent lediglich als Begleitbiotope dargestellt, allerdings beeinflussen Sie die Vegetation des Uferstreifens erheblich, sodass sie in dieser Untersuchung mit dargestellt werden. Ufermauern ohne etablierte wasserseitige Vegetation sind vom gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG ausgeschlossen.

An einer Mauer wurde das für Mauervegetation typische Zimbelkraut (*Cymbalaria muralis*) festgestellt.



Abbildung 13: Biotoptypenkartierung - Karte 1 (Quelle Luftbild: LGB 2024)

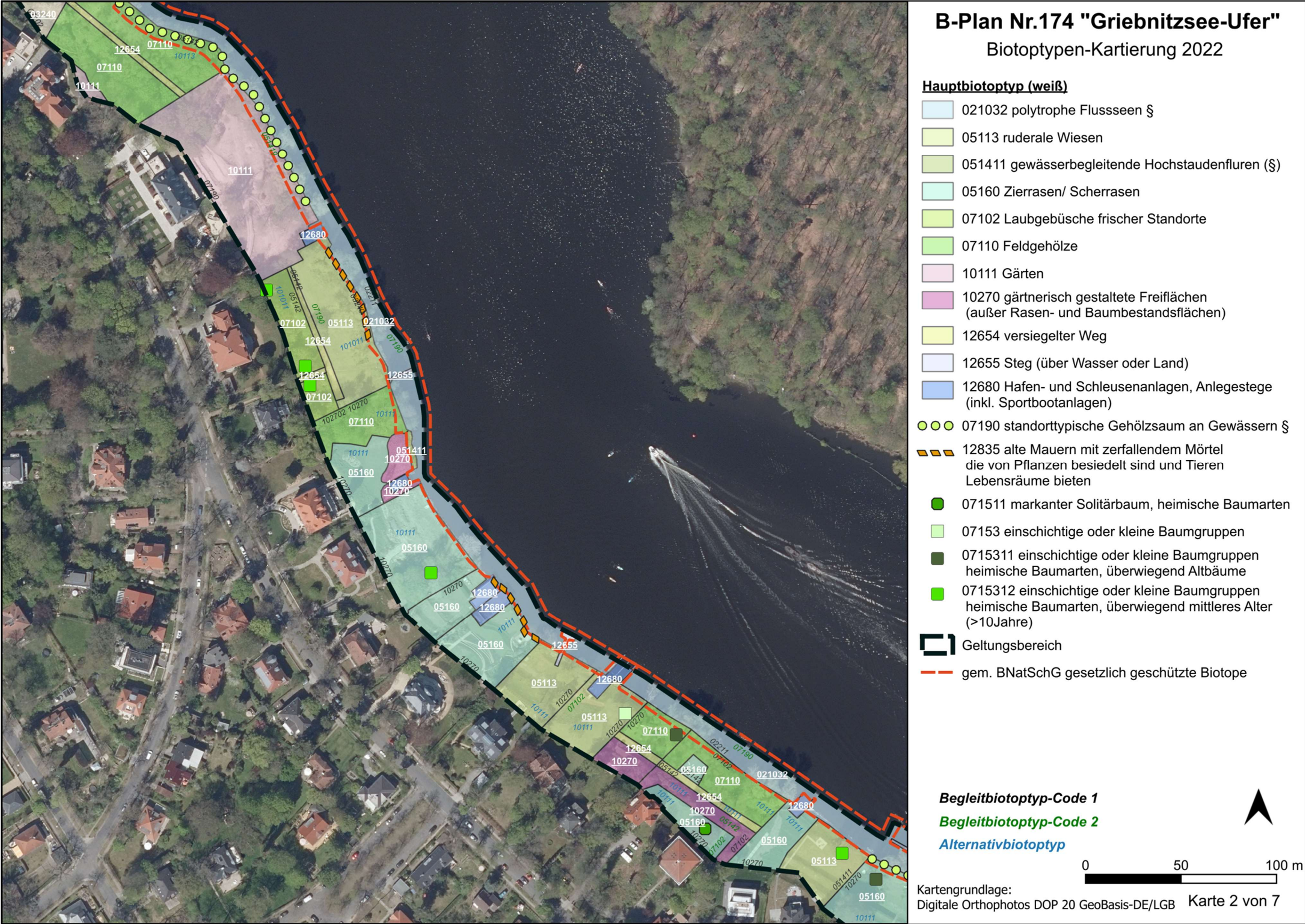




Abbildung 15: Biotoptypenkartierung - Karte 3 (Quelle Luftbild: LGB 2024)



Abbildung 16: Biotoptypenkartierung - Karte 4 (Quelle Luftbild: LGB 2024)

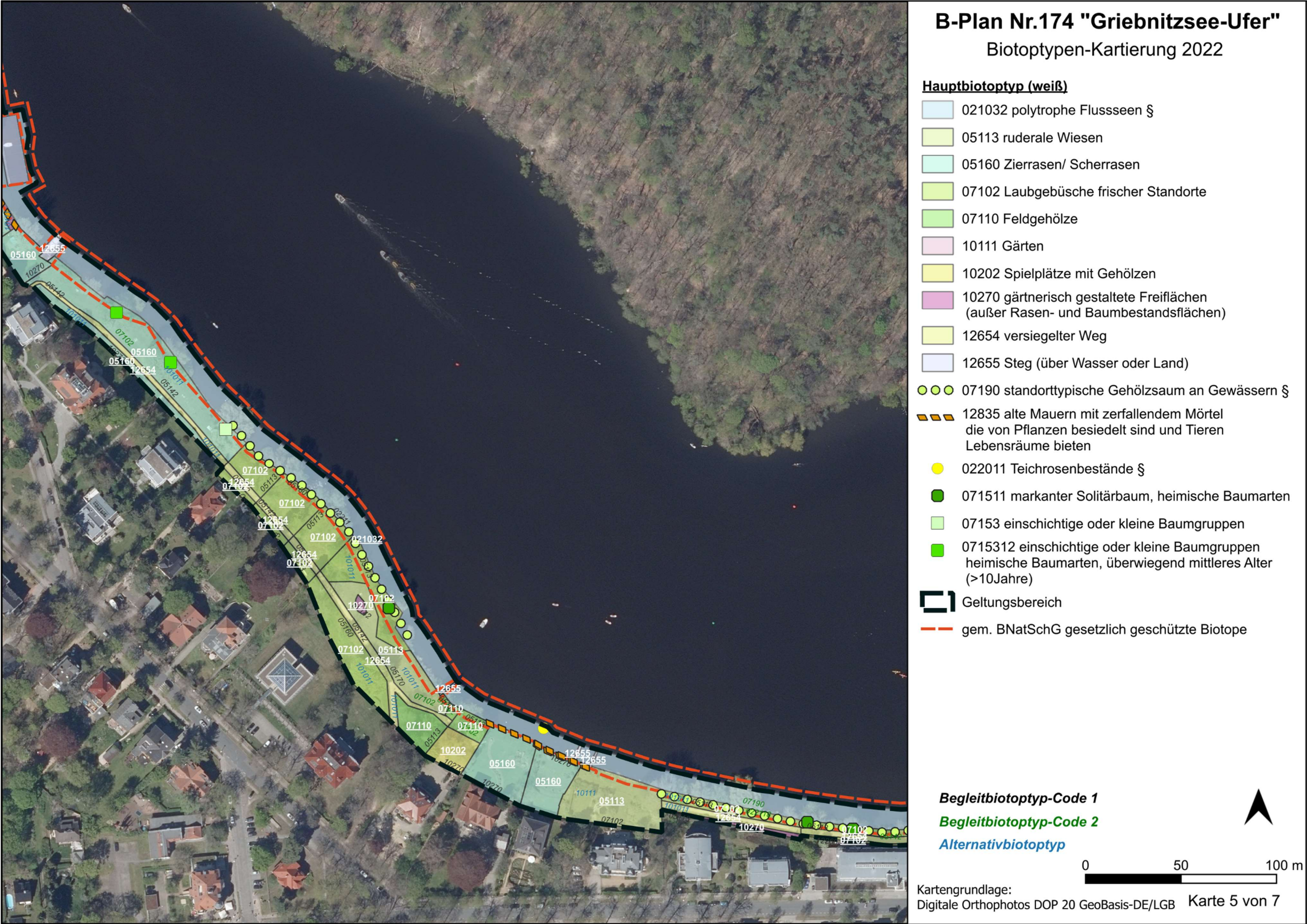


Abbildung 17: Biotoptypenkartierung - Karte 5 (Quelle Luftbild: LGB 2024)

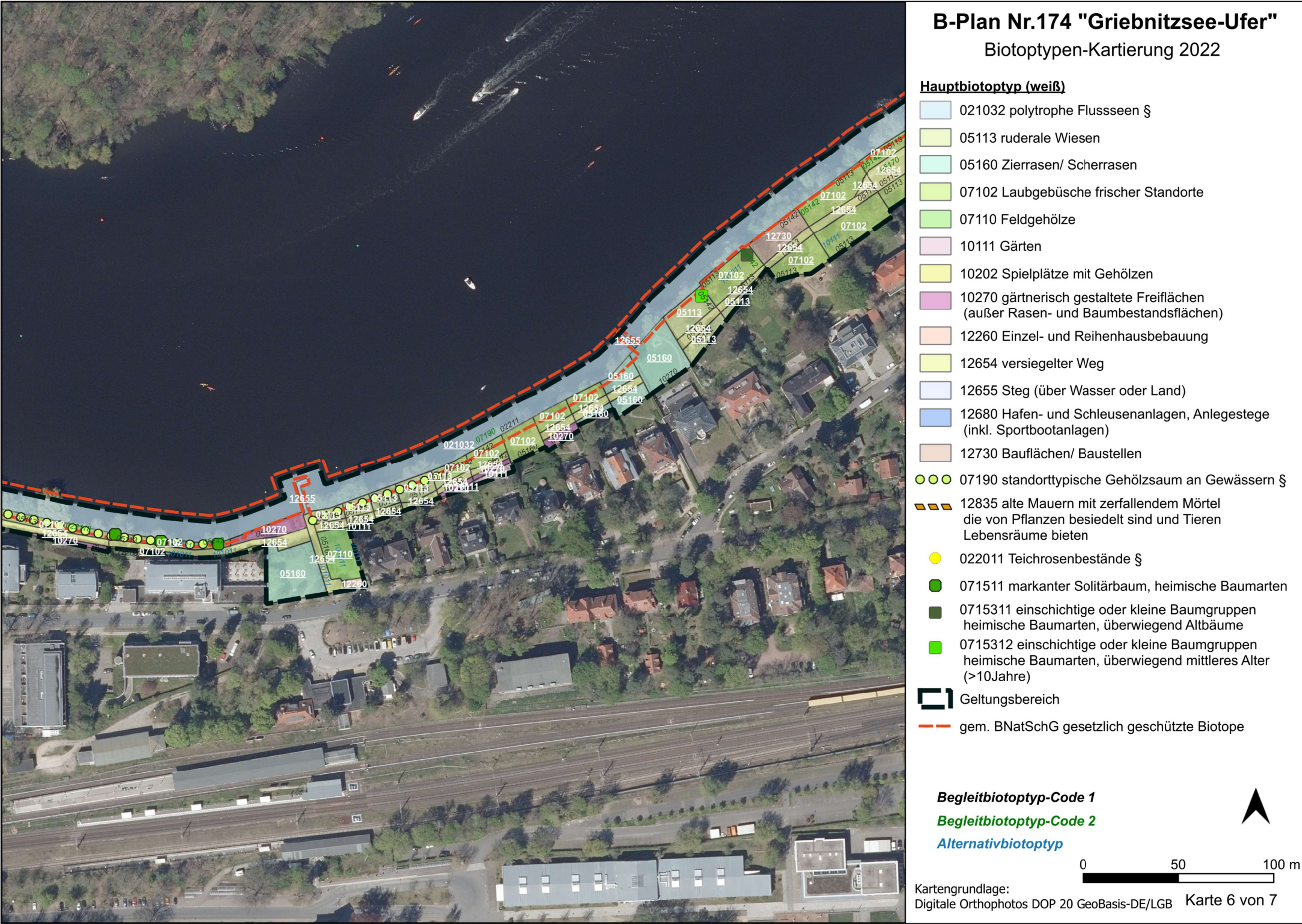


Abbildung 18: Biotoptypenkartierung - Karte 6 (Quelle Luftbild: LGB 2024)



Abbildung 19: Biotoptypenkartierung - Karte 7 (Quelle Luftbild: LGB 2024)

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Stadt Potsdam (LHP 2013). Der Naturhaushaltswert wird aus den Einzelbewertungen der biotischen und abiotischen Faktoren gebildet und enthält folgende Wertstufen:

Tabelle 12: Wertstufen der Naturhaushaltswerte (LHP 2013)

Naturhaushaltswert	Wertigkeit
2,5	Sehr hohe Wertigkeit
1,8 - 2,0	hohe Wertigkeit
1,5	Mittlere Wertigkeit
0,8 – 1,0	Eingeschränkte Wertigkeit
0,0 – 0,5	Geringe Wertigkeit

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen im Plangebiet wird in der nachfolgenden Tabelle ermittelt und dargestellt.

Tabelle 13 T1a Bewertung der Naturhaushaltswerte für Biotoptypen - Bestand

Biotoptyp		Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam *			Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaus haltwert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch	Bemerkung en (Auf- bzw. Abwertungen aufgrund spezifischer Ausprägunge n)	
					biotisch	abiotisch						
					Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelw ert abiotisc h **			
02 Stillgewässer												
021032	eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen, meist nur mit Schwimmblattvegetation, im Sommer mäßige bis geringe Sichttiefe; polytrophe Flusseen	02.20.0	Schwimmblattgesells chaft	regional bedeutsam (7)	1,8 (-0,2)	1,5	1,5	2,0	1,7	1,7	Abwertung, aufgrund der überwiegend en Uferbefestigu ng und der Ufernutzung	
022011	Teichrosenbestände	02200	Schwimmblattgesells chaft	regional bedeutsam (7)	2,0	1,5	1,5	2,0	1,7	1,8		
03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren												
03240	zwei- und mehrjährige ruderales Stauden und Distelfluren	03.23.2	ruderales Pionier-, Gras- und Stauden, Staudendominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5		
05 Gras- und Staudenfluren												
05113	ruderales Wiesen	05.14.2	Kraut- und Staudenflur, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5		

051411	Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte; gewässerbegleitende Hochstaudenfluren	05.14.3	Kraut- und Staudenflur, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	2,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,8	
05160	Zierrasen/Scherrasen	05.00.0	Grünland	gering beeinträchtigt (4)	1,0	1,5	1,5	1,0	1,3	1,2	
051622	Artenarmer Zier-/ Parkrasen mit locker stehenden Bäumen	05.00.0	Grünland	gering beeinträchtigt (4)	1,3 (+0,3)	1,5	1,5	1,0	1,3	1,3	Aufwertung durch Baumpflanzung
05170	Trittrassen	05.00.0	Grünland	gering beeinträchtigt (4)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1	
07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen											
07102	Laubgebüsche frischer Standorte	07.10.0	Sonstige Laubgebüsche	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	
07110	Feldgehölze	07.11.0	Feldgehölze/ Baumgruppen	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	
071511	markanter Solitärbaum, heimische Baumarten	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre, Laubholz	örtlich bedeutsam (6)	2,0 (+0,2)	2,0	1,5	2,0	1,8	1,9	
07153	einschichtige oder kleine Baumgruppen	07.11.0	Feldgehölze/ Baumgruppen	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	
0715311	einschichtige oder kleine Baumgruppen; heimische Baumarten; überwiegend Altbäume	07.11.0	Feldgehölze/ Baumgruppen	örtlich bedeutsam (6)	2,0 (+0,2)	2,0	1,5	2,0	1,8	1,9	Aufwertung da überwiegend Altbäume
0715312	einschichtige oder kleine Baumgruppen; heimische	07.11.1	Feldgehölze/ Baumgruppen Laubholz	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	Übernahme aus Arbeitshilfe

	Baumarten; überwiegend mittleres Alter (>10Jahre)										
07190	standorttypische Gehölzsaum an Gewässern		n.b.	örtlich bedeutsam (6)	2,2	2,0	2,0	2,0	2,2	2,2	
08 Wälder und Forste											
08292	naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten, frischer und/oder reicher Standorte	08.69.9	Nadel-, Laub-Mischung, Hauptbaumart nicht erkannt, Nebenbaumart nicht erkannt	örtlich bedeutsam (6)	2,2	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	
10 Grün- und Freiflächen											
10111	Gärten	10.11.1	Gärten	gering beeinträchtigt (4)	1,3 (+0,3)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	Aufwertung, da struktureiche Gärten vorhanden sind
10202	Spielplätze mit Gehölzen	10.20.0	Spielplätze	beeinträchtigt (3)	1,2 (+0,2)	1,0	1,5	1,5	1,3	1,3	Aufwertung, da Baumbestand
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	10.11.1	Gärten	gering beeinträchtigt (4)	1,0	1,0	1,5	1,5	1,3	1,2	
10272	Anpflanzung von Sträuchern	10.11.2	Gärten	gering beeinträchtigt (4)	1,3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	
12 bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Solarflächen											

12260	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung	12.11.3	andere Prägung (Garagen und ähnliche Nebengebäude)	belastend (2)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	
12611	Pflasterstraßen	12.21.1	Straßen	belastend (2)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
12654	versiegelter Weg	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
12655	Steg (über Wasser oder Land)	12.26.2	Stege	stark belastend (1)	1,0	1,5	1,5	1,0	1,3	1,2	
12680	Hafen- und Schleusenanlagen, Anlegestege (inkl. Sportbootanlagen), Wehre	12.26.0	Hafen- und Steganlagen	stark belastend (1)	1,0	1,5	1,5	1,0	1,3	1,2	
12730	Bauflächen / Baustellen	12.33.0	Bauflächen (noch keiner zukünftigen Nutzung zugeordnet)	stark belastend (1)	0,5	1,0	1,5	1,0	1,2	0,8	
12835	alte Mauern mit zerfallendem Mörtel, die von Pflanzen besiedelt sind und Tieren Lebensräume bieten	10.14.0	Historische Mauern	örtlich bedeutsam (6)	1,0	0	0	0,5	0,2	0,6	

Anmerkungen:

- * Standardwert gem. „Liste der vorkommenden Biotoptypen und deren Bewertungsstufen“ im Anhang A-1 zum Landschaftsplan Stadt Potsdam
- ** Mittelwert abiotisch: Zellenwerte ungerundet, Anzeige gerundet auf eine Kommastelle
- *** Naturhaushaltswert Nutzungstyp: berechneter Gesamtwert für Biotoptyp gerundet auf eine Kommastelle

Fauna

Zum derzeitigen Arbeitsstand liegt noch kein Artenschutzbeitrag vor. Aus diesem Grund werden zum jetzigen Zeitpunkt keine Analyse und Bewertung der Arten vorgenommen. Diese Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Europäisch geschützte Arten (Artenschutz)

Im Rahmen faunistischer Kartierung wurde das Plangebiet auf ein Vorkommen von europäisch geschützten Arten (europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie) untersucht. Die Ergebnisse sind im Detail der Dokumentation der faunistischen Kartierung (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024) zu entnehmen und werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Brutvögel

Zur Erfassung der Avifauna dient die Brutvogelkartierung aus 2022 (TRIAS Planungsgruppe 2024) als Grundlage. Im Untersuchungsgebiet konnten während des Kartierzeitraumes 2022 insgesamt 68 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 50 im Untersuchungsgebiet oder in unmittelbar angrenzenden Bereichen brüteten. Alle nachgewiesenen Arten sind besonders geschützt nach BNatSchG. Eine Vielzahl der vorkommenden Arten gilt aufgrund ihres Gefährdungs- und/oder Schutzstatus als wertgebend. Bemerkenswert ist das Vorkommen des in Brandenburg mittlerweile als stark gefährdet eingestuftes Haubentauchers. Hervorzuheben sind die Brutvorkommen von den in Deutschland, Brandenburg und/oder Berlin gefährdeten Arten Kleinspecht, Trauerschnäpper, Star, Kuckuck, Gelbspötter, Pirol und Rauchschwalbe. Des Weiteren sind Schwarz-, Mittel und Grünspecht sowie der Drosselrohrsänger nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Mit Mittel- und Schwarzspecht brüten zudem zwei Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie im Untersuchungsgebiet bzw. dessen unmittelbaren Umfeld.

Ausführlichere Darstellungen der Ergebnisse inklusive Kartenmaterial sind in der Dokumentation der Kartierungen zu finden (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024).

Tabelle 14 Vogel-Nachweise (Brutvogelkartierung 2022) (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024)

Vorkommende Arten		Gefährdung / Schutz					Anzahl						
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	R L D	R L B B	R L B E	VS RL	SG	B n	B v	B z	G r	N g	D z	Üf
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-	-	-		50					
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	V	-	-	1	12					
Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	-	-	-	-	-	2				6		
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	-	-	-	-	1	28					
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	-	-	-		28					

Vorkommende Arten		Gefährdung / Schutz					Anzahl							
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	R L D	R L B B	R L B E	VS RL	SG	B n	Bv	B z	G r	N g	D z	Üf	
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	-	-	-		19						
Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	-	-	-	-	3		3	1					
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	-	-	-		6			1			
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	-	-	-	Anh. I	3					5			
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	-	-	-		2						
Erlenzeisig	<i>Spinus spinus</i>	-	3	-	-	-						3 2		
Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	3	-	0	Anh. I	A					3			
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	-	-	-		5	2					
Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	2	3	0	-	3					3			
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	-	-	-		11						
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	-	-	-	-		18	4					
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	-	3	-	-	-		1						
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	-	V	3	-	-						1		
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	V	-	-	-		4	4					
Graugans	<i>Anser anser</i>	-	-	-	-	-	4							
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	-	V	-	-	-					5			
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	V	-	-		5						
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	-	-	-	-	-		28						
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	-	-	3	1		1	3				
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	-	V	-	-	A					1			
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	-	2	-	-	-		3	2		2			
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-	-	-		22						
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	-	-	-	-	2	79			5			

Vorkommende Arten		Gefährdung / Schutz					Anzahl							
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	R L D	R L B B	R L B E	VS RL	SG	B n	Bv	B z	G r	N g	D z	Üf	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	-	-	-		5						
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	-	-	-	-	-					4			
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	-	-	V	-	-		7						
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	-	V	-	-	-		8						
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	-	-	-	-	-		8	2					
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	-	-	-	1	15						
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	3	-	V	-	-		2						
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-	-	-	2	40						
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	-	-	-	-	-			2		1			
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	-	-	-	-	-		1			7 5			
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	3	-	V	-	-				2				
Mandarinente	<i>Aix galericulata</i>	-	-	-	-	-	3				6			
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	V	-	-	A							1	
Mittelspecht	<i>Dendrocoptes medius</i>	-	-	-	Anh. I	3		4						
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-	-	-		53	4					
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	-	-	-		9						
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	-	-	-	-	-		7						
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	-	3	-	-		2						
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	V	3	-	-	1 0	4			1 6			
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	-	-	-		45						
Rotdrossel	<i>Turdus iliacus</i>	-	-	-	-	-		50				1 0 0		

Vorkommende Arten		Gefährdung / Schutz					Anzahl							
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	RL BE	VS RL	SG	B n	Bv	B z	G r	N g	D z	Üf	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	-	-	-		34						
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	-	-	2	Anh. I	A					3			
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	-	-	-	Anh. I	3				3	3			
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	-	-	R	Anh. I	A					2			
Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>	V	-	-	-	-					8			
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	-	-	-		2	3					
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	-	-	-	-	-		5	2					
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	-	3	V	-	A					1			
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	-	-	-	-	11	35	8					
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	-	-	-		18	2					
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	-	-	-	-	-	1				27			
Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	-	-	R	-	-					3			
Sumpfschneise	<i>Poecile palustris</i>	-	-	-	-	-		2						
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	-	-	-	-	-		1						
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	3	-	-	-	-		7						
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	-	-	-	-	-		1						
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	-	2	-	-	-						1		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	-	-	-		14						
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-	-	-		19	5					
Legende: RL D: Rote Liste Deutschland (Ryslavy et al. 2020) RL BB: Rote Liste Brandenburg (Ryslavy et al. 2019) RL BE: Rote Liste Berlin (Witt & Steiof 2013) VSRL: Art ist in Anhang I der EU-Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt														

Vorkommende Arten		Gefährdung / Schutz					Anzahl						
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	R L D	R L B B	R L B E	VS RL	SG	B n	Bv	B z	G r	N g	D z	Üf
SG: streng geschützte Art nach BNatSchG bzw. Art aus BArtSchV Anlage 1 Spalte 3, A = gemäß Anhang A EU-Artenschutzverordnung, 3 = gemäß Anlage 1 Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung Status: Bn = Brutnachweis, Bv = Brutverdacht, Bz = Brutzeitfeststellung, Gr = Großrevier, Ng = Nahrungsgast (Anzahl (bei Trupps: größter Trupp)), Dz = Durchzügler, Üf = überfliegend Gefährdungsstatus: 0 = ausgestorben, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, III = Neozoen, - = ungefährdet / nicht gelistet													

Fledermäuse

Bei der 2022 durchgeführten Kartierung wurden 7 Arten sicher nachgewiesen. Allen Uferbereichen, die während der Kartierung 2022 begangen wurden, kann eine insgesamt hohe Bedeutung als Jagdhabitat für die lokale Fledermausfauna zugesprochen werden. Durch die Wasserfläche des Griebnitzsee und den angrenzenden strukturierten Uferbereichen ist ein vielfältiges Nahrungsangebot für die Artengruppe vorhanden. Das Untersuchungsgebiet besitzt mit seinen alten Gebäudestrukturen sowie dem vorhandenen Altbaumbestand ein hohes Quartierspotenzial und somit eine hohe Bedeutung. Bis auf die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus (das Große Mausohr) nutzen alle anderen im Plangebiet nachgewiesenen Arten Baumhöhlen und Spalten als Sommerquartier. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024).

Reptilien (Zauneidechse)

Der Schwerpunkt der Reptilienerfassung lag bei der Art Zauneidechse, da hier aufgrund der vorhandenen Strukturen ein Potenzial abzuleiten war. Im Rahmen der Untersuchung konnten keine Reptiliennachweise erbracht werden, so dass derzeit insgesamt keine Bedeutung des Untersuchungsgebiets für Reptilien vorliegt. Drei auf Privatgrundstücken gelegenen Flächen konnten nicht begangen werden (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024).

Amphibien

Im Rahmen der Amphibienkartierung wurden vier Gewässer untersucht. Es wurden die Amphibienarten Teichfrosch und Seefrosch festgestellt. Bei der nachgewiesenen Art Seefrosch handelt es sich um eine wertgebende Amphibienart, die auf den Roten Liste Brandenburgs und Berlins aufgeführt wird. Keine der Arten ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024).

Weitere Arten

Biber

Der Biber wurde im Untersuchungsgebiet durch Nagespuren nachgewiesen, Biberburgen kommen nur in den angrenzenden Bereichen vor. Es konnten Sichtnachweise dokumentiert werden. Aufgrund der erfassten Spuren kann von einer hohen Aktivität im Untersuchungsgebiet ausgegangen werden. Die Art wird in den Roten Listen von

Brandenburg und Berlin in der Kategorie 1 (vor dem Aussterben bedroht) geführt und ist Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024).

Fischotter

Eine Abfrage nach bekannten Fischottervorkommen beim LfU Brandenburg (LfU 2022, schriftl. Mitt.) belegt ein Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet. Die Art ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024).

Libellen

Im Ergebnis der Libellen-Kartierung wurden insgesamt 15 Libellen-Arten am Griebnitzsee nachgewiesen. Alle Arten gelten im Naturraum als verbreitet und sind an diesem Gewässertyp stetig anzutreffen. Unter den Nachweisen befinden sich keine Arten, die deutschlandweit, in Berlin oder in Brandenburg gefährdet sind. Alle Arten gelten jedoch nach § 7 BNatSchG als besonders geschützt, sind aber keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Der Griebnitzsee wird als Gewässer mittlerer Bedeutung für die Libellenfauna bewertet (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2024).

Biotopverbund

Das Plangebiet hat eine Bedeutung für den Biotopverbund von Tierarten durch den Griebnitzsee. Die eingefriedeten Gärten der Privatgrundstücke haben eine zerschneidende Wirkung für zahlreiche Tierarten in den Uferbereichen.

Das Plangebiet befindet sich außerdem im Verbundsystem von Klein- und Stillgewässern (Öko-Log 2015).

C.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Landschaftsbild

Wesentlicher Indikator für die Qualität eines Landschaftsraumes für das Naturerlebnis und die landschaftsbezogene Erholung ist das Landschaftsbild. Mögliche Kriterien zur Erfassung und Bewertung dieses Schutzgutes werden u.a. in GASSNER & WINKELBRANDT (2005), JESSEL & TOBIAS (2002), NOHL (2001) und FISCHER-HÜFTLE (1997) diskutiert. Auf dieser Grundlage wird in der vorliegenden Bewertung auf folgende gängige Kriterien zurückgegriffen:

- Vielfalt
- Eigenart
- Naturnähe

Vielfältige Landschaftsbilder ergeben sich durch den kleinräumigen Wechsel unterschiedlicher Nutzungsstrukturen und gliedernder Strukturelemente. Die **Vielfalt** wird im Wesentlichen durch die Vegetations- und Gewässerstrukturen sowie das Relief, aber auch Blickbezüge und kulturell-anthropogene Elemente bestimmt (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005, JESSEL & TOBIAS 2002). Die Erfassung dieses Kriteriums bezieht sich auf die erlebbare Gestalt- und Formenvielfalt (GASSNER & WINKELBRANDT 2005).

Die **Eigenart** einer Landschaft beschreibt das Gewachsene, das Typische und das Besondere einer Landschaft, woraus Identifikation und Heimatgefühl entstehen (JESSEL &

TOBIAS 2002, GASSNER & WINKELBRANDT 2005). Hierbei wird eine ablesbare historische Entwicklung der Landschaft betont (JESSEL 1998 & 1994), die sich in kontinuierlichen Nutzungsmustern und einer gewissen Konstanz des landschaftlichen Eindrucks ohne aktuelle gravierende Umwälzungsprozesse, also Störungen oder Veränderungen äußert (vgl. JESSEL 1998, S. 358).

Die konkrete Bewertung der Eigenart einer Landschaftsbildeinheit erfolgt nach der Höhe des Eigenartverlustes. Dabei wird der Frage nachgegangen: Auf welche Art und Weise bzw. in welcher Größenordnung ist ein Verlust der Eigenart durch Hinzufügen neuer, untypischer Strukturen bzw. durch Wegnehmen alter typischer Strukturen entstanden? Als Referenzstadium für die Bewertung des Eigenartverlustes dient in der Regel der Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg, was dem Erinnerungsvermögen und dem Identitätsempfinden zweier Generationen (50-60 Jahre) entspricht (NOHL 2001 in ROTH & GRUEHN 2010). Nach ADAM et al. (1986) sind zur quantitativen Ermittlung des Eigenartverlustes im Wesentlichen die folgenden zwei Aspekte zu berücksichtigen:

- Abschätzung der baulichen und landbaulichen Veränderungen der Kulturlandschaft.
- Umfang der Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die zu einem Verlust an Vielfalt und Naturnähe geführt haben (Beseitigung von Feldgehölzen etc.).

Naturnähe im Rahmen der Landschaftsbildbewertung bezeichnet nicht die ökologisch definierte Naturnähe, sondern die Wirkung bestimmter Landschaften oder Landschaftselemente auf den Betrachter. Der Grad der Naturnähe ergibt sich aus der Bewirtschaftungsintensität und der Stärke des menschlichen Einflusses. Der Naturcharakter einer Landschaftsbildeinheit wird im Wesentlichen dadurch bestimmt, ob sich die Vegetation für den Beobachter scheinbar von selbst und ohne lenkende Eingriffe des Menschen entwickeln konnte (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005).

Hinsichtlich der Gewichtung der drei Kriterien ist Folgendes zu berücksichtigen:

Gemäß JESSEL & TOBIAS (2002) sowie GASSNER & WINKELBRANDT (2005) ist der landschaftlichen Eigenart im Zusammenspiel der drei Kriterien eine besondere Gewichtung zuzuschreiben. „Nur durch die Wahrung der jeweiligen Eigenart der verschiedenen Landschaften in ihren spezifischen natur- und Kulturräumen kann langfristig die Vielfalt, Abwechslung und Schönheit von Landschaften in Deutschland gewährleistet werden“ (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 241). Zudem bezieht sich die Rechtsprechung in der Beurteilung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf die Eigenart als wesentliches Bewertungskriterium (FISCHER-HÜFTLE 1997, JESSEL & TOBIAS 2002).

Erholung

Für die Qualität des Landschaftserlebens und damit die landschaftsgebundene Erholung sind neben dem Landschaftsbild auch die Parameter **Erlebbarkeit** und **Störungsarmut** von Bedeutung. Eine Landschaft ist nur dann auch von Erholungssuchenden erlebbar, wenn sie erreichbar und passierbar ist. Kriterium für die Erlebbarkeit ist die Erreichbarkeit. Die Ausstattung eines Raumes mit Wegen und die Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr sind Kriterien für diese. Kriterium für die Störungsarmut ist die Abwesenheit bzw. das Vorhandensein von Beeinträchtigungen. Beeinträchtigungen können visueller Natur (z.B. dominante unangepasste Bauwerke) oder akustischer Natur (z.B. Straßenlärm) sein.

Störend kann sich auch ein zu hoher Nutzungsdruck (z.B. überfüllte Uferbereiche) auswirken.

Situation im Plangebiet

Das Landschaftsbild des UG ist geprägt durch den Griebnitzsee. An seinem Uferbereich weist das Plangebiet unterschiedlich dichte Waldflächen und offene Bereiche auf, aber auch eine relativ starke Bebauung. Das „Villenviertel“ mit Gartengrundstücken konzentriert sich eher auf den westlichen Bereich des Plangebiets. Die parkähnlichen Gärten der Grundstücke reichen dabei bis zum Uferrand. Der Zugang zum Ufer ist daher für die Öffentlichkeit an einigen Stellen beschränkt. Dadurch herrscht hier ein relativ geringer Nutzungsdruck. Auf Höhe des S-Bahnhofes Griebnitzsee und im östlichen Teil des UG gibt es deutlich mehr Besucher, unter anderem durch die öffentliche Bootanlegestelle, die Hotelanlage mit Restaurant und den Spielplatz.

Die Uferwege bestehen aus Treppenanlagen und teilversiegelten Wegen. An einigen Stellen ist es möglich direkt ans Wasser per Boot oder z.B. zum Schwimmen zu gelangen. Ansonsten ist das Ufer durch verschiedene Sträucher und Bäume teilweise stark bewachsen.

Der nordwestliche Teil des UG ist geprägt von einer starken Geländeneigung (ca. 10 m Höhenunterschied) und einer dichten Waldfläche. Richtung Park Babelsberg steigt das Gelände stark an und fällt zum Ufer hin ab. Der Höhenunterschied von Süden des UG zum Ufer hin nimmt Richtung Osten immer weiter ab.

Die Anfahrt zum UG ist per PKW und ÖPNV über die angrenzenden Straßen bzw. S-Bahnhof und Bushaltestellen möglich, das UG selbst ist nur fußläufig oder per Fahrrad erreichbar. Radverkehr ist aufgrund der beschränkten Zugänge, wie z.B. Treppenanlagen, im westlichen Teil des UG nicht möglich.

Bewertung

Landschaftsbild

Das UG zeigt eine „hohe“ strukturelle **Vielfalt** der Landschaft durch die unterschiedliche Ufergestaltung. Im Osten des UG sind offene parkähnliche Strukturen mit flacherem Gelände, im Nordwesten Wald mit einem großen Höhengsprung. Das UG weist also ein starkes Relief auf. Zudem gibt es Lichtungen, aber auch dichter bewachsene Bereiche. Dadurch entstehen unterschiedliche Aussichtspunkte und Sichtachsen. Aus diesen Gründen erhält die Vielfalt des Landschaftsbildes eine „hohe“ Bedeutung.

Auf der Karte des frühen 20. Jahrhunderts erkennt man, dass die Gestaltung des südlichen Griebnitzseeufers sich im Vergleich zum heutigen Zustand kaum verändert hat. Die bebauten Villen-Grundstücke, die heutigen Uferzugänge und der Uferweg im östlichen Bereich des UG sind deutlich zu erkennen. Auch der Wald im nordwestlichen Bereich des UG ist dort zu sehen.

Heute sind noch Mauerreste von der Berliner Mauer im UG vorhanden. Ab 1961 wurde Neubabelsberg vom Griebnitzsee durch Grenzanlagen am Ufer abgeschnitten. Mit dem Abriss ähnelt das Landschaftsbild wieder dem aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Daher erhält die **Eigenart** des Landschaftsbildes aufgrund der Bewahrung der typischen Strukturen seit dem frühen 20. Jahrhundert eine „hohe“ Bedeutung.

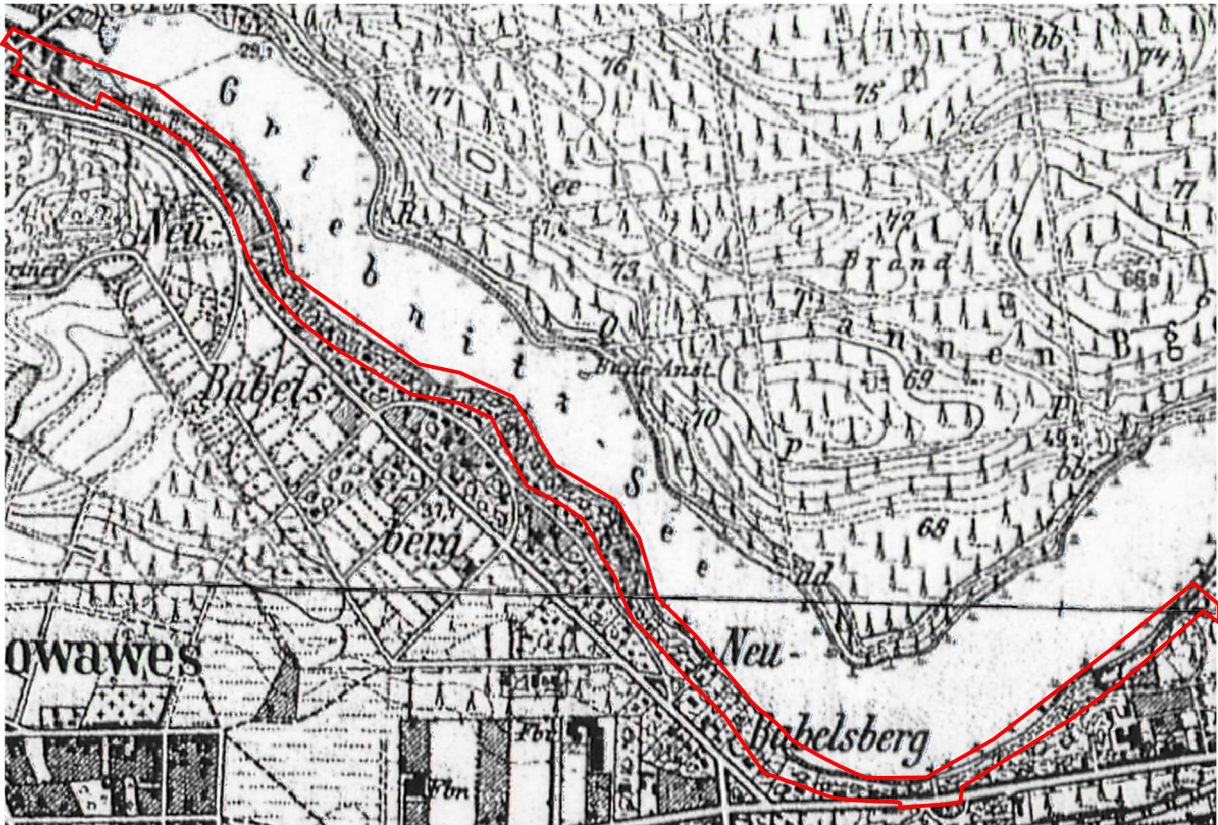


Abbildung 20: Kartenausschnitt, erste Hälfte 20. Jahrhundert, UG (rot) (LGB 2020, online)

Bezüglich der Naturnähe des Landschaftsbildes ist festzustellen, dass die bebauten Flächen nicht naturnah wirken. Die Waldflächen im nordwestlichen Teil des UG und das relativ durchgängig bewachsene südliche Ufer haben einen positiven Einfluss auf die Naturnähe. Im Vergleich mit der gegenüberliegenden nördlichen Uferseite des Griebnitzsees, die einen geschlossenen Wald aufweist, lässt sich feststellen, dass der menschliche Einfluss im UG deutlich höher ist. Daher erhält die **Naturnähe** des Landschaftsbildes eine „**mittlere**“ Bedeutung.

Insgesamt erhält das Landschaftsbild mit den Wertstufen „hoch“ für die Vielfalt, „hoch“ für Eigenart sowie „mittel“ für Naturnähe bei einer stärkeren Gewichtung des Kriteriums Eigenart eine **hohe** Bewertung.

Erholung

Im UG bestehen derzeit unterschiedliche Möglichkeiten der landschaftsgebundenen Erholung wie z.B. Spazieren, Wandern, Angeln und andere Wassersportmöglichkeiten.

Durch den relativ hohen Nutzungsdruck im östlichen Bereich des UG und der dadurch aufkommenden Lärmbelastung z.B. durch den Spielplatz oder der öffentlichen Bootsanlegestelle gibt es für diesen Teil eine geringere Störungsarmut (Abwesenheit von akustischen, olfaktorischen und optischen Beeinträchtigungen). Der weniger stark frequentierte westliche Bereich weist weniger Störfaktoren auf. Allerdings besteht eine visuelle Störung des landschaftlichen Eindrucks durch den schlechten Zustand der Uferwege und Treppenanlagen im westlichen Teil des Plangebietes. Dadurch ergibt sich insgesamt

eine mittlere Störungsarmut im UG. Durch das hochwertige Landschaftsbild und die mittlere Störungsarmut ist die **Aufenthaltsqualität** im UG **mittel bis hoch**.

Die Erlebbarkeit der Fläche ist durch die Erschließung mit Uferwegen gegeben. Allerdings ist die Zugänglichkeit zum Ufer teilweise durch Privatgrundstücke eingeschränkt. Radverkehr ist nicht durchgängig möglich. Teilweise gibt es keine Barrierefreiheit. Eine Anbindung an den ÖPNV (S-Bahnhof, Bushaltestellen) ist vorhanden.

Die Bedeutung der landschaftsgebundenen Erholung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: Die **Erlebbarkeit und Erschließung** des UG erhalten eine **mittlere** Bewertung. Auf kleineren Teilflächen besteht eine optisch störende Wirkung durch den Zustand der Uferwege und Treppenanlagen im Westen. Im östlichen Teil kann es an einigen Stellen zu akustischen Störungen aufgrund des hohen Nutzungsdrucks kommen. Das UG weist aber ein hochwertiges Landschaftsbild auf und bietet verschiedene Erholungsangebote.

Zusammenfassend kommt dem Plangebiet demnach eine **mittlere** Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind (nach JESSEL & TOBIAS 2002)

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild diskutiert (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Situation im Plangebiet

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht, welche Wertelemente und Funktionen im Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Mensch von Bedeutung sind:

Tabelle 15 Schutzgut Mensch: Gesundheit und Wohlbefinden

Gesundheit / Wohlbefinden	Bemerkung	Einstufung
Lärm	lärmintensive Aktivitäten innerhalb des UG durch hohen Nutzungsdruck z.B. öffentlicher Bootsanlegeplatz, Spielplatz keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Anwohnerverkehr innerhalb des UG Beeinträchtigung durch Verkehrslärm außerhalb des UG ausgehend von den Straßen sowie Lärmeinwirkung durch die Bahnlinie, welche südöstlich angrenzt	-
Schadstoffe	keine Altlasten im UG bekannt, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Anwohnerverkehr innerhalb des UG Beeinträchtigung außerhalb des UG ausgehend von dem Verkehr der Straßen	+ / (-)
Gerüche	keine Beeinträchtigungen im UG keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Anwohnerverkehr innerhalb des UG Beeinträchtigung außerhalb des UG ausgehend von dem Verkehr der Straßen	+ / (-)
Erschütterungen	keine Beeinträchtigungen im UG und in angrenzenden Bereichen	+
Licht und Strahlung	keine besondere Lichtwirkung vom UG ausgehend	+
Bioklima	versiegelte Flächen wirken sich bei hoher Sonneneinstrahlung auf das Lokalklima durch höhere Temperaturen aus, gleichzeitig tragen die Grünflächen und Waldbereiche auf der Fläche und der See zum klimatischen Ausgleich bei	+
Bewegungsfreiheit	der Uferweg ist nicht durchgängig angelegt und durch die Privatgrundstücke unterbrochen teilweise keine barrierefreien Wege durch Treppenanlagen Radverkehr ist nur teilweise möglich	-

+ = positive Situation; 0 = neutrale Situation, weder belastend noch besonders positiv, - = negative Situation, (-) = negative Situation im UG ausgehend vom Umfeld

Der Lärmaktionsplan der Stadt Potsdam aus dem Jahr 2016 gibt im südlichen Bereich des Plangebietes für Flächen nahe des S-Bahnhofes Griebnitzsee eine Lärmbelastung durch Eisenbahnverkehr von 50-55 dB (A) an.

Die Aspekte **Gesundheit und Wohlbefinden** im Bereich des Untersuchungsgebietes werden insgesamt als **positiv** bewertet.

Tabelle 16 Schutzgut Mensch: Wohnen und Wohnumfeld

Wohnen und Wohnumfeld	Bemerkung	Einstufung
Bauflächen und Bausubstanz	Angrenzend an das UG befinden sich Teile des „Villenviertel“ mit historisch gut erhaltenen Gebäuden. Es gibt keine sanierungsbedürftigen Gebäude im UG.	+
Siedlungsnah und innerörtliche Freiflächen	Öffentliche Erholungsflächen befinden sich direkt im UG durch den Griebnitzsee und Grünflächen der Uferbereiche.	+
Inner- und zwischenörtliche Beziehungen	Das UG liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Potsdam Babelsberg und ist von außerhalb gut erschlossen. Innerhalb ist der Zugang nur beschränkt möglich. Radverkehr ist nur teilweise möglich. Die nahe gelegenen Erholungsflächen sind über das vorhandene Straßennetz leicht zu erreichen. Bushaltestellen und Bahnhof sind ebenfalls nur 100 m entfernt.	+

+ = positive Situation; 0 = neutrale Situation, weder belastend noch besonders positiv, - = negative Situation

Die Aspekte **Wohnen und Wohnumfeld** im Bereich des Untersuchungsgebietes werden insgesamt als **positiv** bewertet.

Bewertung

Zusammenfassend kommt dem Plangebiet eine **positive** Bewertung für das Schutzgut Mensch bei Berücksichtigung der untersuchten Parameter zu.

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter können definiert werden als Zeitzeugen menschlichen Handels ideeller, geistiger oder materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte der Kulturlandschaft beschreiben oder lokalisieren lassen. Es sind mit dem Begriff Kulturgut daher sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres ggf. erforderlichen Umgebungsschutzes, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften oder Landschaftsteilen gemeint (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 263).

Zu den sonstigen Sachgütern zählen gesellschaftliche Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. So z.B. historische Fördertürme oder Brücken, Türme, Tunnel, und auch Gebäude. Wegen der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgte (z.B. Baumaterial), sind sie zu erhalten (ebd.).

Situation im Plangebiet

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter.

Bau- und Gartendenkmale

In der Karl-Marx-Straße, Virchowstraße und Stubenrauchstraße gibt es zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Der Geltungsbereich des UG umfasst am Uferbereich die

Gärten einiger Grundstücke, auf denen denkmalgeschützte Gebäude stehen. Die Gebäude selbst sind von der Planung nicht betroffen. In der Karl-Marx-Straße 32, Stubenrauchstraße 26 sowie Stubenrauchstraße 28-29 stehen Reste der Gartenanlage ebenfalls unter Denkmalschutz.

Die Gartenanlage in der Karl-Marx-Straße 32 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Inwieweit die denkmalgeschützten Teile im Plangebiet liegen und von der Planung betroffen sind, ist zu untersuchen.

Bodendenkmale

Im Osten des UG ist das Bodendenkmal 2024 „Wüstung deutsches Mittelalter“ ausgewiesen. (BLDAM 2020, online).

Raumwirksame Denkmale

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des raumwirksamen Denkmals „UNESCO-Welterbe Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin mit Babelsberg, Charlottenhof, Lindstedt, Pfingstberg, Sacrow, Sanssouci und weiteren Anlagen“.

Waldeigenschaft

Der nördliche Waldbestand unterliegt der Forstbehörde Potsdam und trägt die Waldfunktion Lokaler Klimaschutzwald und wird weiterhin als kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet geführt (LFE 2024).

Bewertung

Die denkmalgeschützten Gebäude des „Villenviertels“ in den anliegenden Straßen des UG und das Bodendenkmal im Osten stellen erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter dar. Die Betroffenheit von der Planung muss noch geklärt werden. Wenn das UG diese erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter umfasst, würde die Fläche diesbezüglich eine **hohe** Bewertung erhalten.

C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgebiete, Schutzobjekte

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung in dem bisherigen Rahmen weitergeführt werden wird, ist mit keiner Veränderung des Status Quo der Schutzgebiete zu rechnen.

Fläche und Boden

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die derzeitigen Leistungen der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion auf ihrem aktuellen Niveau erhalten. Allerdings könnten aufgrund der Wassererosionsgefährdung Bodenmengen in den nächsten Jahren abgetragen werden.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten.

Wasser

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Schutzgut Wasser unberührt in seinem derzeitigen Zustand erhalten. Die derzeitigen Leistungen der Grundwasserschutzfunktion, Grundwasserneubildungsfunktion sowie Abflussregulationsfunktion blieben auf ihrem aktuellen Niveau erhalten.

Klima (-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich keine Veränderung des Status Quo für das Schutzgut einstellen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Da davon auszugehen ist, dass die bisherige Nutzung in dem bisherigen Rahmen weitergeführt werden würde, ist mit keiner Veränderung des Status Quo für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu rechnen.

Landschaft (Landschaftsbild und Erholung)

Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine Auswirkung auf das Landschaftsbild zur Folge. Das Landschaftsbild bliebe in dem aktuellen Zustand erhalten.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Verschlechterung des Status Quo für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Bodendenkmal im Boden archiviert. Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine Auswirkungen auf die Bau- und Gartendenkmale.

C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung (Vorhaben) ist in drei Phasen mit jeweils spezifischen Wirkungen zu unterscheiden, die zeitlich voneinander abweichen: baubedingte Wirkungen, anlagebedingte Wirkungen (Vorhandensein des geplanten Vorhabens) und die betriebsbedingten Wirkungen.

Die nachfolgenden Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete

➤ **Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG (sofern relevant)**

➤ **Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses (sofern relevant)**

➤ **Zumutbare Alternativen (sofern relevant)**

Baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen

C.2.2.2 Fläche und Boden

Baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen

C.2.2.3 Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Grundwasser

Oberflächengewässer (sofern relevant)

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete (sofern relevant)

Abwasser

Anlagebedingte Auswirkungen

Grundwasser

Oberflächengewässer (sofern relevant)

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete (sofern relevant)

Abwasser

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Oberflächengewässer (sofern relevant)

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete (sofern relevant)

Abwasser

C.2.2.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen**C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

➤ ***Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG***

Baubedingte Auswirkungen***Anlagebedingte Auswirkungen******Betriebsbedingte Auswirkungen*****C.2.2.6 Landschaft*****Baubedingte Auswirkungen******Anlagebedingte Auswirkungen******Betriebsbedingte Auswirkungen*****C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung*****Baubedingte Auswirkungen******Anlagebedingte Auswirkungen******Betriebsbedingte Auswirkungen*****C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter*****Baubedingte Auswirkungen******Anlagebedingte Auswirkungen******Betriebsbedingte Auswirkungen*****C.2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen*****Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern******Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete*****C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete**C.2.3.2 Fläche und Boden****C.2.3.3 Wasser****C.2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall****C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt****C.2.3.6 Landschaft****C.2.3.7 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung****C.2.3.8 Kultur und Sachgüter****➤ Maßnahmen zum Waldausgleich gemäß § 8 LWaldG (sofern relevant)****C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die nachfolgenden Ausführungen bezüglich anderweitiger Planungsmöglichkeiten werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

C.2.4.1 Standortalternativen**C.2.4.2 Konzeptalternativen****C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Angaben zur Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden Ausführungen zur Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Laufe des Verfahrens gemäß der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“.

C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

C.2.6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Angaben in diesem Gutachten wurden anhand von Grundlagendaten (vgl. Kapitel 2.1) und eigenen Kartierungen auf Basis des aktuellen Planungsstands des Bebauungsplans gemacht.

Zum Zeitpunkt der Abgabe der Bestandsaufnahme ist die Bearbeitung des Artenschutzberichtes noch nicht abgeschlossen.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Eine allgemein verständliche Zusammenfassung wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist,

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]),
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVbl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]),
- Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG) vom 2.11.2009, geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Verwendung der Mittel der Walderhaltungsabgabe nach § 8 Absatz 4 LWaldG vom 6.5.2019, geändert am 15.03.2020
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017,
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) zuletzt geändert durch den Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- Denkmalliste des Landes Brandenburg mit Stand vom 31.12.2022
- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg: Landschaftsprogramm Brandenburg,
- Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014) mit nachfolgenden Änderungen
- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen
- Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam vom 03.05.2017
- Landeshauptstadt Potsdam: Uferwegekonzept vom 26.04.2013
- Landeshauptstadt Potsdam: Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen – Eingriffsbewertung in der Verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam vom November 2013 mit ergänzenden Hinweisen vom Juni 2019

Literatur:

- ADAM, K.; NOHL, W. & VALENTIN, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes Nordrhein-Westfalen. Naturschutz und Landschaftspflege in Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage 1989, Düsseldorf.
- BAUMÜLLER, J.; HOFFMANN, U. & REUTER, U. (1995): Städtebauliche Klimafibel – Hinweise für die Bauleitplanung, Folge 2, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart,
- BAUMÜLLER, J.; HOFFMANN, U. & REUTER, U. (1998): Städtebauliche Klimafibel – Hinweise für die Bauleitplanung. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.), MARKS, R.; MÜLLER, M. J.; LESER, H. & KLINK, H.-J. (Hrg.) (1992): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL), zweite Auflage. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 229. Zentrallausschuss für deutsche Landeskunde, Selbstverlag, Trier.
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; 4. erweiterte und überarbeitete Auflage, Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie (Hg.), Bonn.
- FISCHER-HÜFTLE, P. (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen. – Natur und Landschaft 72 (5): 239-244, Stuttgart, 271 S,
- GASSNER, Dr. E. & WINKELBRANDT, A. (2005): UVP. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. Verlag C. F. Müller, Heidelberg, 476 S.
- JEDICKE, E. (1990): Biotopverbund Grundlagen und Maßnahmen einer neuen Naturschutzstrategie. Stuttgart.
- JESSEL, B. & TOBIAS, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Eine Einführung: in Theorien, Daten und Methoden. Ulmer, Stuttgart, 470 S,
- JENDRITZKY, G. (1990): Methodik zur raumbezogenen Bewertung der thermischen Komponente im Bioklima des Menschen (Fortgeschriebenes Klima-Michel-Modell). Beiträge d. Akad. F. Raumforschung und Landesplanung, Bd.114. Hannover
- KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, zweite überarbeitete Auflage, Stuttgart.
- LBGR (LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG) (2010): Atlas zur Geologie von Brandenburg, 4. Aktualisierte Auflage
- LHP (Landeshauptstadt Potsdam) (2024): Stadtklimakarte für die Landeshauptstadt Potsdam. <https://www.potsdam.de/de/stadtklimakarte-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> (Zugriff am 04.04.2024)
- NOHL, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer, Berlin.
- ÖKO-LOG (2015): Landschaftsprogramm Brandenburg. Karte 3.7: Landesweiter Biotopverbund
- SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs.

Internet:

- BLDAM (BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM BRANDENBURG) (2024): BLDAM-Geoportal mit Bau- und Bodendenkmalen: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>, Zugriff am 16.04.2024
- DWD (Deutscher Wetterdienst) (2024): Vieljährige Mittelwerte. https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html (Zugriff am 24.04.2024)
- LBGR (LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG) (2024): Kartenanwendung „Fachinformation Boden“: <http://www.geo.brandenburg.de>, Zugriff am 16.04.2024.
- LFE (LANDESKOMPETENZZENTRUM FORST EBERSWALDE) (2024): Geoportal. <https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/> Zugriff am 16.04.2024
- LFU BRANDENBURG (LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG) (2024a): Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen“: <https://wo-hosting.vertigis.com/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de>, Zugriff am 16.04.2024.
- LFU BRANDENBURG (LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG) (2024B): BIOTOPE, GESCHÜTZTE BIOTOPE (§ 30 BNATSCHG UND § 18 BBGNATSCHAG) UND FFH-LEBENSRAUMTYPEN IM LAND BRANDENBURG. DOWNLOADDIENST: [HTTPS://METAVER.DE/SEARCH/DLS/#?SERVICEID=473A728C-83D5-466C-A610-3278DE0F1DF5](https://METAVER.DE/SEARCH/DLS/#?SERVICEID=473A728C-83D5-466C-A610-3278DE0F1DF5), (ZUGRIFF AM 16.04.2024).
- LFU BRANDENBURG (LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG) (2024c): Anwendung: Auskunftsplattform Wasser. Online unter: <https://apw.brandenburg.de>. Zugriff am 29.09.2020,
- LFU BRANDENBURG (LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG) (2024d): Kartenanwendung „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“: https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=Hydrologie_www_CORE&client=core, Zugriff am 16.04.2024.
- LFU BRANDENBURG (LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG) (2024e): Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg - CIR-Biotoptypen 2009,
- LGB (LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG) (2020) & (2024F): Digitale Orthophotos 20cm Bodenauflösung Farbe Brandenburg mit Berlin (WMS) © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0.
- LGB (LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATIONEN BRANDENBURG) (2024a): WMS-Dienste „Naturraumgliederung in Brandenburg - INSPIRE View-Service (WMS-LfU-NATRAUM).
<<<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/geosearch/600E5A4B-E44E-405C-93B3-BB1EAC17F650#>>>

- LHP (LANDESHAUPTSTADT POTSDAM) (2005): NATURDENKMÄLER.
[HTTPS://WWW.POTSDAM.DE/DE/KATEGORIE/NATURDENKMAELER](https://www.potsdam.de/de/kategorie/naturdenkmaeler) (ZUGRIFF AM 09.08.2021)
- LHP (LANDESHAUPTSTADT POTSDAM) (2024): Stadtklimakarte für die Landeshauptstadt Potsdam. <https://www.potsdam.de/de/stadtklimakarte-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> (Zugriff am 04.04.2024).

Sonstige Quellen

- TRIAS PLANUNGSGRUPPE (2024): Bauvorhaben B-Plan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer Stadt Potsdam. Dokumentation Kartierungen 2022. Stand 04.12.2023.
- LGB 2023: DOP 20, Digitales Orthophoto, Ausschnitt Untersuchungsgebiet, © GeoBasis-DE/LGB 2023.
- ÖKOPLAN 2022: Faunistische Untersuchungen zum Projekt B-Plan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“. Dezember 2022.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Das Vorhaben wirkt sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) aus. Durch die Herstellung eines durchgehenden, öffentlich zugänglichen Uferwegs wird eine bislang teilweise unterbrochene Raumkante funktional und gestalterisch neu geordnet und als zusammenhängender Freiraum erlebbar gemacht. Gleichzeitig wird die bestehende Siedlungsstruktur entlang des Ufers klar gefasst, indem private Nutzungen, öffentliche Wegeführung und landschaftlich geprägte Bereiche eindeutig voneinander abgegrenzt werden. Die Planung trägt damit zur Stärkung der städtebaulichen Struktur bei und verbessert die räumliche Vernetzung innerhalb des Stadtteils. Zugleich wird durch die zurückhaltende Ausgestaltung der baulichen Anlagen sowie die Sicherung der Uferbereiche als Grün- und Freiflächen das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig aufgewertet und in seiner prägenden Qualität gesichert.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

D.3 Soziale Auswirkungen

D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Mit dem vorliegenden Planverfahren wird kein zusätzlicher Wohnungsbau verfolgt. Daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells nicht notwendig.

D.3.2 Sonstige soziale Auswirkungen

Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr führt die Sicherung und Entwicklung eines durchgehenden, öffentlich zugänglichen Uferwegs zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten und damit zu einer Steigerung der Lebensqualität im Umfeld.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden durch die Planung positiv beeinflusst. Der Uferweg schafft einen frei zugänglichen Aufenthalts- und Begegnungsraum für unterschiedliche Nutzergruppen und fördert damit die soziale Interaktion sowie die Nutzung des öffentlichen Raums für Freizeit und Erholung. Die geplanten Aufenthaltsbereiche und Zugänge zum Wasser stärken zudem die Attraktivität des Gebiets für die Allgemeinheit.

Bei der Ausgestaltung des Uferwegs sind die Belange von Menschen mit Behinderungen und von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu berücksichtigen. Der

freiraumplanerische Wettbewerb hat die barrierefreie Begehbarkeit des Weges als Planungsziel verankert. Durch eine möglichst ebene, befestigte Wegführung sowie die barrierefreie Gestaltung der Zugänge zum Ufer soll der Postenweg für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen nutzbar sein. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur sozialen Teilhabe und zur gleichberechtigten Zugänglichkeit öffentlicher Freiräume im Sinne der UN-Behindertenrechtskonvention.

Auch die Belange des Sports, der Freizeit und der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) werden durch das Vorhaben gestärkt. Die Planung ermöglicht eine durchgehende fußläufige Nutzung des Uferbereichs und ergänzende Nutzungen, wie den Zugang zum Wasser oder die Nutzung von Steganlagen in einem geordneten Rahmen. Insgesamt trägt das Vorhaben zur nachhaltigen Verbesserung der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur bei.

D.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Sicherung des Bestands sowie der nur geringfügigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch den motorisierten Individualverkehr zu erwarten. Die Planung des Uferwegs ist auf eine primäre Nutzung durch Fußgänger ausgerichtet und entfaltet daher keine relevanten Auswirkungen auf den Kfz-Verkehr.

Die zeitweise Nutzung des Uferwegs durch städtische Pflegefahrzeuge sowie die ausnahmsweise Befahrung durch Rettungs- und Einsatzfahrzeuge ist funktional erforderlich, führt jedoch zu keinen erheblichen verkehrlichen Auswirkungen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung bestehender Stege und Bootshäuser sowie gewünschten Bootshäuser kann es zu einem geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf dem Wasser kommen. Dieses beschränkt sich jedoch auf eine freizeitbezogene Nutzung und ist im Verhältnis zur bestehenden Nutzung des Gewässers als Bundeswasserstraße als untergeordnet einzustufen.

Die der Planung zugrundeliegende verkehrstechnische Untersuchung sowie die Dimensionierungsempfehlungen für den Uferweg sind in Kapitel B.2.6.1 dargestellt.

D.5 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Auswirkungen auf die medientechnische Erschließung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Planung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Sicherung und Entwicklung eines Uferwegs sowie bestehender Nutzungen und begründet keinen zusätzlichen Bedarf an technischer Infrastruktur wie Ver- und Entsorgungsleitungen. Die vorhandenen Erschließungssysteme im angrenzenden Siedlungsbereich bleiben unverändert ausreichend.

Das anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich vollständig auf den Grundstücken bewirtschaftet werden. Eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation wird voraussichtlich nicht erforderlich.

D.6 Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der Planung ergeben sich insbesondere aus den Kosten für die Sicherung der geplant öffentlichen Flächen sowie der Herstellung und Unterhaltung des Uferwegs einschließlich begleitender Freianlagen.

Je nach Grundstückssituation kommen unterschiedliche Instrumente zur Sicherung der geplanten öffentlichen Flächen in Betracht (Erwerb durch die Landeshauptstadt Potsdam, Eintragung von Dienstbarkeiten auf Privatgrundstücken oder Sonstige). Dabei kann es insbesondere in den Fällen, in denen bisher zusammenhängende Seegrundstücke durch die öffentliche Wegeführung neu geordnet werden, zu bewertungsrelevanten Eingriffen in die Grundstücksnutzung kommen, die ggf. zu entschädigungsrechtlichen Fragestellungen führen.

Die kommunale Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Potsdam hat in 2026 eine grobe Schätzung für die zu erwartenden Ankaufskosten von Flächen sowie mögliche Zerschneidungsentschädigungen an Eigentümer aufgestellt. Der Kostenaufwand wurde seinerzeit auf ca. 12 bis 23 Mio. € geschätzt. Darin enthalten sind Kosten für:

- den Verkehrswert der benötigten Flächen (Ankauf) bzw. den Rechtsverlust durch Uferwegfläche nach § 95 BauGB (Entzug einer Fläche),
- entstehende Vermögensnachteile nach § 96 BauGB (Wertminderung Restgrundstück) sowie
- ein Risikozuschlag aufgrund verschiedener Unwägbarkeiten.

Die Spannweite der geschätzten Summe ist so erheblich, dass mögliche Vermögensnachteile, wie die Beeinträchtigung der Privatsphäre, mögliche Geräuscheinwirkungen, Sicherheitsbedenken und eingeschränkte Grundstücksnutzungen je nach Grundstücks- bzw. Uferweglage stark variieren können. Zu beachten ist auch, dass es sich dabei um eine Schätzung (kein Gutachten) handelt, die sich pauschal auf die entlang des Ufers benötigten und betroffenen Grundflächen bezieht; es wurde bislang keine grundstücksscharfe Betrachtung vorgenommen.

Hinzu kommen – aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse und der mit der Planung verbundenen Abwägungsprozesse – entsprechende Verfahrenskosten.

Stand 2026 werden die Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten für den Weg sowie begleitende / angrenzende Grünflächen (insgesamt ca. 49.000 m² Fläche) seitens der Landeshauptstadt Potsdam auf ca. 15 Mio. € geschätzt. Darin enthalten sind auch Herstellungskosten für die Realisierungsbereiche des freiraumplanerischen Wettbewerbs (siehe Kap. B.2.7), die bereits finanziell abgesichert sind. Nicht enthalten sind Kosten für mögliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, Waldumwandlung oder Inflationsausgleich. Als kostenerhöhende Faktoren sind das stellenweise notwendige Bauen vom Wasser aus, die Herstellung von Spundwänden sowie die Erneuerung bzw. Wiederherstellung von Treppenanlagen an den Zugängen zum Uferweg zu nennen. Von weiteren Kostensteigerungen ist vor dem Hintergrund der aktuellen Baupreisentwicklungen auszugehen.

Die Umsetzung der Planung setzt die Grundstückssicherung voraus und kann daher nur abschnittsweise über einen längeren Zeitraum hinweg erfolgen. Entsprechend werden sich auch die finanziellen Aufwendungen über Jahre erstrecken und sind langfristig in der Finanzplanung der Landeshauptstadt zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind langfristig Mittel für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Flächen vorzusehen.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

hat in ihrer Sitzung am 22.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ mit Beschluss-Nr. 21/SVV/0424 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 36/2021 der Landeshauptstadt Potsdam am 28. Oktober 2021 bekannt gemacht.

Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.12.2023 (Beschluss-Nr. 23/SVV/1282) beschlossen, dass über die Fortführung des Planverfahrens „auf Grundlage der neuen Erkenntnisse und Möglichkeiten, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung und der Vorlage des Zwischenberichts der Arbeitsgruppe Uferweg am Griebnitzsee ergeben“ zu gegebener Zeit erneut zu entscheiden ist.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

F Abwägung – Konfliktbewältigung

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Im Kapitel B.2.8 werden die geprüften Planungsalternativen dargestellt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden verschiedene Planungsalternativen zur Führung des Uferwegs geprüft, um das Planungsziel eines durchgängigen öffentlichen Uferwegs mit möglichst geringem Eingriff in private Belange zu erreichen. Ausgangspunkt war die Überprüfung der bisherigen Trassenführung unter veränderten tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie unter besonderer Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer. Die sogenannte Nullvariante (Beibehaltung des Status quo) wurde verworfen, da sie die bestehenden Defizite, insbesondere fehlende Durchgängigkeit und eingeschränkte Zugänglichkeit, verfestigen und dem öffentlichen Interesse an Erholung, Verkehrssicherheit und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Allgemeinwohl nicht gerecht werden würde.

Auch die technischen Alternativen, wie ein vorgelagerter Steg, Aufschüttung im Gewässer sowie Untertunnelung, wurden im Rahmen der Abwägung umfassend geprüft, jedoch jeweils als nicht vorzugswürdig bewertet. Ausschlaggebend waren insbesondere fehlende Flächenverfügbarkeit und Abhängigkeiten von Dritten, hohe Genehmigungs- und Umsetzungsrisiken, erhebliche Kosten sowie teilweise erhöhte Umweltkonflikte und eine unzureichende Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Im Ergebnis wurde daher eine landseitige Wegeführung entlang des bestehenden bzw. ehemaligen Postenwegs festgelegt, die auf einem etwa 4,0 m breiten Streifen realisiert werden soll und sich als umsetzbare sowie planungsrechtlich tragfähige Lösung darstellt, da sie eine angemessene Balance zwischen den öffentlichen Nutzungsanforderungen und den privaten Eigentümerinteressen ermöglicht.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt. Im vorliegenden Verfahren sind dabei insbesondere die Belange der nachfolgenden Kapitel zu berücksichtigen.

F.2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Durch die differenzierte Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie von Nebenanlagen wird eine klare räumliche und funktionale Gliederung des Plangebiets erreicht. Die Festsetzung des Uferwegs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ ermöglicht eine flexible und freiraumplanerisch qualitätsvolle Gestaltung, ohne eine starre Trassenbindung auf den öffentlichen Grundstücken vorzugeben. Gleichzeitig wird durch die gezielte Steuerung der zulässigen Nutzungen eine ungesteuerte bauliche Entwicklung ausgeschlossen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Belange des Eigentums (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die privaten Eigentumsinteressen werden durch eine möglichst schonende Trassierung sowie durch die differenzierte Festsetzung privater Grünflächen („PG 1 – Hausgarten“ und „PG 2 – Seegarten“) berücksichtigt. Hierdurch wird sowohl die wohnungsnaher als auch die uferbezogene private Nutzung gesichert. Die Seegärten gewährleisten insbesondere den Zugang zum Wasser sowie die Nutzung vorhandener Bootshäuser und Stege, die bestandenorientiert festgesetzt werden. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme privater Flächen auf das zur Erreichung des Planungsziels erforderliche Maß (4,0 m breiter Uferweg) begrenzt.

Dem Bedürfnis nach Schutz der Privatsphäre sowie dem Schutz vor möglichen Einbrüchen wird insofern Rechnung getragen, als der Bebauungsplan geeignete Maßnahmen ermöglicht, diese jedoch nicht abschließend vorgibt oder ausschließt. So sind insbesondere Stützmauern und Einfriedungen zulässig, um eine angemessene Abschirmung der privaten Grundstücksbereiche (Hausgärten) gegenüber dem öffentlichen Geschehen entlang des Uferwegs zu gewährleisten. Von weitergehenden Festsetzungen zur konkreten Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zu den Hausgärten wird abgesehen, um den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern einen angemessenen gestalterischen Spielraum entsprechend der konkreten Nutzungssituation zu ermöglichen. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zu den Seegärten von 1,2 m gewährleistet dabei einerseits einen ausreichenden Schutz der privaten Grundstücksbereiche und trägt andererseits dem Ziel Rechnung, das Landschaftserlebnis sowie Sichtbeziehungen entlang des Uferwegs weitgehend zu erhalten (Textliche Festsetzung Nr. 12). Darüber hinaus eröffnet die Festsetzung des geplanten Uferwegs als öffentliche Grünfläche grundsätzlich die Möglichkeit, nach Realisierung und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungssituation zu prüfen, ob ergänzende Maßnahmen, wie die nächtliche Schließung, etwa zur Vorbeugung von Vandalismus oder Ruhestörungen, erforderlich werden (vgl. Kap. B.2.2).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse, insbesondere Erholung und Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung werden die Belange der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Uferraums berücksichtigt. Ziel ist die Sicherung eines durchgängigen, öffentlich nutzbaren Uferwegs als Bestandteil eines zusammenhängenden Grün- und Erholungsraums, der der Allgemeinheit zur Freizeit- und Erholungsnutzung zur Verfügung steht. Grundlage bilden zwei Varianten der Wegeführung, die unterschiedliche Gewichtungen zwischen Erlebbarkeit des Ufers und Rücksichtnahme auf private Belange vornehmen. Während Variante 1 stärker inlandorientiert entlang des ehemaligen Postenwegs verläuft, fördert Variante 2 als ufernahe Trasse das unmittelbare Landschaftserleben.

Belange der Baukultur, des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Begrenzung zusätzlicher baulicher Anlagen in den Seegärten sowie durch die enge Baukörperfestsetzung der Bootshäuser, die Begrenzung von Grundfläche und Gebäudehöhe und die Beschränkung auf den Bestand wird eine visuelle Überprägung des sensiblen Uferraums vermieden. Die Festsetzungen tragen dazu bei, die charakteristische Offenheit und Durchlässigkeit des Uferbereichs zu erhalten und das Landschaftserleben entlang des Uferwegs zu sichern.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Belange des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Planung folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem sie auf die Sicherung des Bestandes beschränkt bleibt und zusätzliche bauliche Verdichtungen im Uferbereich vermeidet. Die Begrenzung der baulichen Nutzung sowie die Konzentration auf vorhandene Strukturen tragen dazu bei, die Inanspruchnahme des sensiblen Uferraums auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Im Ergebnis wird eine Planung verfolgt, die den öffentlichen Belangen eines durchgängigen, etwa 4,0 m breiten Uferwegs innerhalb eines zusammenhängenden Grün- und Erholungsraums Rechnung trägt und zugleich die privaten Nutzungsmöglichkeiten durch differenzierte Flächenfestsetzungen und eine möglichst schonende Trassierung wahrt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

F.2.2 Abwägung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Planung erfolgte unter besonderer Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Vegetationsbestände. Ferner werden im Bauleitplanverfahren auch die Belange des Artenschutzes geprüft.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

F.2.3 Abwägung der Klimabelange

Die Festsetzung des Uferwegs als öffentliche Grünfläche sowie die Sicherung privater Grünflächen tragen zur Erhaltung und Entwicklung klimawirksamer Freiräume bei, die insbesondere durch Verdunstung zur Minderung lokaler Wärmebelastungen beitragen.

Durch die geplante Ausgestaltung des Uferwegs, etwa durch den möglichen Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge bei Neuerrichtung des Uferwegs, wird die Bodenversiegelung

minimiert und die Versickerungsfähigkeit erhalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima auswirkt.

Gleichzeitig wird durch den Verzicht auf zusätzliche bauliche Anlagen im ufernahen Bereich klimaverträgliche Entwicklung des sensiblen Uferraums unterstützt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

F.2.4 Abwägung der sozialen Belange

Soziale Belange sind vor allem in Hinblick auf die Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des Uferraums für die Allgemeinheit berührt. Die Sicherung eines durchgängigen öffentlichen Uferwegs ermöglicht es unterschiedlichen Nutzergruppen, den Uferbereich zu erreichen und für Freizeit und Erholung zu nutzen. Der Uferweg trägt zudem zur sozialen Teilhabe und zur wohnortnahen Erholung bei. Ergänzend werden bestehende öffentliche Spielplätze planungsrechtlich als solche gesichert, wodurch insbesondere für Kinder und Familien wichtige Aufenthalts- und Begegnungsorte dauerhaft erhalten bleiben.

Zugleich werden die Interessen der Anlieger in die Abwägung einbezogen. Durch die möglichst schonende Trassierung, die Differenzierung in öffentliche und private Grünflächen sowie den Erhalt von Haus- und Seegärten werden Rückzugsmöglichkeiten und die Privatsphäre der Eigentümer gewahrt. Die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung von Einfriedungen, insbesondere im Bereich der Hausgärten, trägt unter Berücksichtigung des Sicherheitsempfindens der Anwohner zu einem verträglichen Nebeneinander von öffentlicher Nutzung und privatem Wohnen bei.

Gleichzeitig stellt die textliche Festsetzung Nr. 12 sicher, dass ein angemessener Schutz vor unbefugtem Zutritt gewährleistet ist und die Akzeptanz der Planung erhöht wird. Durch die Begrenzung der Höhe sowie die Vorgabe einer durchsehbaren Ausgestaltung wird zudem sichergestellt, dass die visuelle Durchlässigkeit erhalten bleibt und weder die öffentliche Zugänglichkeit noch das Landschaftserleben entlang des Uferwegs wesentlich beeinträchtigt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

F.2.5 Abwägung ökonomischer Belange

Ökonomische Belange sind im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Maßgeblich bleibt das Ziel, einen durchgehenden öffentlich zugänglichen Uferweg sowie einen qualitätsvollen landschaftsbezogenen Erholungsraum zu sichern. Gleichwohl wurden wirtschaftliche Aspekte bei der Wahl der planerischen Lösung berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Planung, die Minimierung technischer und baulicher Eingriffe sowie die Auswirkungen auf private Eigentumsverhältnisse. Durch die Orientierung an bestehenden Wegeführungen beziehungsweise an der Trasse des ehemaligen Postenwegs können gegebenenfalls Erschließungs- und Herstellungskosten reduziert werden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gegenüber einer Verkehrsfläche eine vergleichsweise wirtschaftliche Herstellung und Unterhaltung, da geringere bauliche Standards sowie naturnahe Bauweisen zulässig sind.

Auch die wirtschaftlichen Belange der privaten Grundstückseigentümer wurden in die Abwägung eingestellt. Die Inanspruchnahme privater Flächen wird auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Maß begrenzt und die Nutzbarkeit der verbleibenden Grundstücksteile soweit wie möglich erhalten. In Fällen, in denen verbleibende Restflächen

nicht mehr sinnvoll nutzbar sind, kann durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ein Übernahmeanspruch gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam entstehen, sodass unzumutbare wirtschaftliche Nachteile vermieden werden sollen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

F.2.6 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Die Belange der verkehrlichen Infrastruktur wurden auf Grundlage einer differenzierten fachgutachterlichen Untersuchung berücksichtigt. Maßgeblich ist die Verkehrstechnische Untersuchung „Fachbeitrag Verkehr zur Definition von Wegebreiten für den geplanten Uferweg am Griebnitzsee in Potsdam-Babelsberg (Prognose des Fußgänger- und Radverkehrs)“ der PST GmbH (2026), siehe auch Kapitel B.2.6.1 und Anlage 4.

Im Bebauungsplan wird eine Regelbreite von etwa 4,0 m festgesetzt, bestehend aus einem ca. 3,0 m breiten Weg und beidseitigen Sicherheitsräumen von jeweils 0,5 m. Diese Dimensionierung stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen Leistungsfähigkeit, Aufenthaltsqualität und Flächenverfügbarkeit dar. Eine Nutzung des Uferwegs durch Radverkehr ist nicht vorgesehen, könnte jedoch bei Bedarf zu späterem Zeitpunkt auf Umsetzungsebene erneut geprüft werden. Voraussetzung wäre, dass die Aufenthaltsqualität sowie die Sicherheit der Fußgänger nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehende Erschließung über sieben Zugänge bleibt erhalten und soll nicht erweitert werden, sodass der Uferweg in das vorhandene Wegenetz integriert und für die Öffentlichkeit gut erreichbar bleibt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

G **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

H Anlagen

- Anlage 1** Textliche Festsetzungen (2026)
- Anlage 2** Dokumentation Kartierungen 2022, TRIAS PLANUNGSGRUPPE (2024)
- Anlage 3** Biotoptypen-Kartierung 2022, TRIAS PLANUNGSGRUPPE (2022)
- Anlage 4** Fachbeitrag Verkehr zur Definition von Wegebreiten für den geplanten Uferweg am Griebnitzsee in Potsdam-Babelsberg (Prognose des Fußgänger- und Radverkehrs), PST GmbH (2026)
- Anlage 5** Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ – Blanko-Fragebögen Oberliegergrundstück, Seegrundstück, Isoliertes Seegrundstück (2022)
- Anlage 6** Auswertung Steckbriefe, Befragungen und grundstücksbezogene Abwägung der Wegeführung des Uferwegs, Landeshauptstadt Potsdam (2026)
- Anlage 7** Karte Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Ufer“ – Eigentümer im Geltungsbereich (2026)
- Anlage 8** Karte Bebauungsplan Nr. 174 „Griebnitzsee-Uferweg“ – Mögliche Wegeführung des geplanten durchgängigen Uferwegs (2026)
- Anlage 9** Freiraumplanerischer Wettbewerb 2026 „Freiflächen am Griebnitzsee / Potsdam“ – Auszug aus den Wettbewerbsbeiträgen: jeweils Blatt 4 der Preisträger und Anerkennungen (Ideenteil) (2026)