



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 143
„Westliche Insel Neu Fahrland“
(OT Neu Fahrland)
Begründung**

Datum: 29.02.2024

Planungsstand: Entwurf zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)

Art des Plans / Verfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
(Regelverfahren)

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Stadtraum Nord

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	7
A Planungsgegenstand	8
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	8
A.2 Beschreibung des Plangebiets	10
A.2.1 Räumliche Lage.....	10
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	11
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation.....	12
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	13
A.2.5 Erschließung.....	14
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 16	
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	16
A.3.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen	20
A.3.3 Landschaftsplanung	20
A.3.4 Überörtliche Fachplanungen	22
A.3.5 Flächennutzungsplan	22
A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte	23
A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne	30
A.3.8 Sonstige Satzungen	31
A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	32
B Planinhalte und Planfestsetzungen	37
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	37
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	37
B.2.1 Planungsalternativen	42
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	42
B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	45

B.2.4	Landschaftsplanerisches Konzept / Funktionaler Freiflächenplan	46
B.3	Begründung der Festsetzungen	48
B.3.1	Art der baulichen Nutzung	48
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung	54
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	62
B.3.4	Bauweise	63
B.3.5	Verkehrsflächen.....	63
B.3.6	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen.....	63
B.3.7	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	64
B.3.8	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	65
B.3.9	Grünflächen	72
B.3.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt	72
B.3.11	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	73
B.3.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	74
B.3.13	Sonstige Festsetzungen	74
B.3.14	Nachrichtliche Übernahmen	75
B.3.15	Hinweise (ohne Normcharakter).....	77
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	80
B.4.1	Städtische Konzepte.....	80
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	84
B.5	Flächenbilanz	86
C	Umweltbericht	89
C.1	Einleitung.....	89
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	89
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	91
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	96
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung.....	96
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	97
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario).....	97
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	120
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	138
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	147

C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	148
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	148
C.3	Zusätzliche Angaben	150
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	150
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	150
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	150
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	154
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	157
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	157
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt	157
D.3	Soziale Auswirkungen	158
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	158
D.3.2	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	158
D.3.3	Sonstige soziale Auswirkungen	159
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	159
D.5	Finanzielle Auswirkungen	159
D.5.1	Verfahrenskosten	159
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	159
D.5.3	Grunderwerb	160
D.5.4	Planungsschaden	160
D.5.5	Entschädigung	161
D.5.6	Bodenordnung	161
E	Verfahren	162
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	162
E.1.1	Aufstellungsbeschluss	162
E.1.2	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	163
E.1.3	Änderung des Geltungsbereichs	163
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	163
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung	163
E.3	plansichernde Maßnahmen	170
E.3.1	Veränderungssperre	170

E.3.2	Satzung über das Vorkaufsrecht	172
F	Abwägung – Konfliktbewältigung	174
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	174
F.2	Abwägung der betroffenen Belange	175
F.3	Abwägung städtebaulicher Belange	175
F.4	Abwägung der Umweltbelange.....	175
F.5	Abwägung der Klimabelange.....	177
F.6	Abwägung der sozialen Belange	177
F.7	Abwägung der Belange der Infrastruktur	177
F.8	Abwägung der Immissionsschutzbelange	178
F.9	Abwägung der Belange des Denkmalschutzes, der Baukultur und Ortsbildpflege	179
G	Städtebaulicher Vertrag	180
G.1	Städtebaulicher Vertrag (in Bearbeitung)	180
H	Rechtsgrundlagen	181
I	Übersicht sonstiger vorhandener Gutachten und Untersuchungen	182
J	Anlagen	183
Anlage 1	Textliche Festsetzungen.....	183
Anlage 2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ der Stadt Potsdam; Natur+Text; Stand: 15.06.2020	194
Anlage 3	Funktionaler Freiflächenplan; TOPOS; Stand: 16.09.2020	195
Anlage 4	Biotoptypenplan; TOPOS; Stand: 16.09.2020.....	196
Anlage 5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; TOPOS; Stand: 17.09.2020	197
Anlage 6	Baumgutachten Alteichen; Beckschulte; Stand: 15.02.2018.....	198

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	22
Abb. 2	geänderte Darstellung FNP	22
Abb. 3	Gesamtkonzept SMAQ Architekten	46
Abb. 4	Ausschnitt aus der K 4.2 des Landschaftsplans mit Darstellung der Sichtachsen ...	116
Abb. 5	Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 143 vom 28.05.2014	162
Abb. 6	Geltungsbereich Veränderungssperre Sonderamtsblatt 13/2023	172

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Eigentumsverhältnisse	11
Tabelle 2	Maß der Nutzung	54
Tabelle 3	Flächenbilanz Nutzungsarten.....	86
Tabelle 4	Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten	87
Tabelle 5	Geplante Nutzungen und Flächengrößen	90
Tabelle 6	Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	91
Tabelle 7	Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	93
Tabelle 8	Versiegelung in der Bestandssituation.....	98
Tabelle 9	Übersicht der Luftgütedaten für das Jahr 2017, Quelle: LUIS Brandenburg.	102
Tabelle 10	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Stand August 2023)	103
Tabelle 11	Biotopwertstufen	106
Tabelle 12	Liste der im Untersuchungsgebiet und in dessen Umfeld nachgewiesenen Brutvogelarten mit Angaben zur Gefährdung (Quelle: Ingenieurbüro Kramer und Partner 2023)	110
Tabelle 13	Gefährdung und Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten im UG	111
Tabelle 14	Versiegelung in der Planungssituation.....	121
Tabelle 15	Übersicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	137
Tabelle 16	Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden	138
Tabelle 17	Maßnahmen zum Schutzgut Wasser	139
Tabelle 18	Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft.....	140
Tabelle 19	Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .	142
Tabelle 20	Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft.....	146
Tabelle 21	Maßnahmen zum Schutzgut Mensch.....	146
Tabelle 22	Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter	147

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO	<i>Baunutzungsverordnung</i>
LEPro	<i>Landesentwicklungsprogramm 2007</i>
ROG	<i>Raumordnungsgesetz</i>

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Insel Neu Fahrland nördlich der Innenstadt von Potsdam gelegen, verfügt über ein hohes landschaftliches und kulturelles Potential. Die ehemals überwiegend gewerbliche Nutzung der Insel und die nicht mehr genutzten Gebäude sowie die teilweise brach gefallenen Grundstücke wurden dieser Bedeutung nicht gerecht.

Das Ziel des Bebauungsplans ist daher die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den westlichen Teil der Insel (zwischen der Tschudistraße/ Bundesstraße 2 (B2), dem Sacrow-Paretzer-Kanal, dem Weißen See und der Robinson-Bucht) und einer Teilfläche des östlichen Teils der Insel durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes. Dieser soll durch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden. Damit wird eine Eingangssituation in die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam von Norden und eine Identifikation des Ortsteils Neu Fahrland geschaffen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen noch keine rechtskräftigen Vorgaben für den westlichen Teil der Insel. Der östliche Teilbereich des Gebietes ist aufgrund seiner Prägung durch Bebauung als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Baugesetzbuch zu bewerten. Zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB zählen die Flächen des Fährortes im Norden der Insel sowie alle Flächen beidseitig entlang der Tschudistraße/ B2. Demgegenüber ist der westliche, unbebaute Teilbereich der Insel als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu klassifizieren. Die angestrebte Neuordnung des Gebietes ist auf der Grundlage der vorgenannten Vorschriften nicht möglich, sondern es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Am 07. Mai 2014 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) beschlossen.

Die Planungsziele sind u.a.:

- Entwicklung von Bebauungsstrukturen, die eine Abschirmung der von der Tschudistraße/ B2 aus zu erwartenden Immissionsbelastungen bei hoher städtebaulicher Qualität sicherstellen.
- Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes sowie eines geordneten Stadtraumes als Eingangssituation in die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam von Norden sowie zur Identifikation für den Ortsteil Neu Fahrland.
- Einbeziehung der historischen Strukturen der Hofanlage des alten Gutshofes unter Beachtung der Kubaturen des denkmalgeschützten Bestandes.
- Schaffung kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen entlang der Tschudistraße/ B2 gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam.
- Sicherstellung einer angemessenen ÖPNV-Anbindung auch der angrenzenden Ortsteile über eine Straßenbahn- oder Busspur (Aufweitung der Tschudistraße/ B2 nach Westen).
- Stärkung und Entwicklung der landschaftlichen Potentiale der Insel.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschließt die Stadtverordnetenversammlung weiterhin, dass für das Plangebiet ein städtebauliches Gutachterverfahren durchzuführen ist.

Mit dem Ziel der Entwicklung einer städtebaulichen Vision für die westliche Insel Neu Fahrland fand im Frühjahr/Sommer 2015 ein Gutachterverfahren statt. Zur Teilnahme wurden fünf Architekturbüros aus Potsdam, Berlin und Lübeck ausgewählt. Ein Entscheidungsgremium das sich aus Vertretern des Gestaltungsrates, des Eigentümers und der Verwaltung zusammensetzte, wählte als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung und die Bearbeitung des Bebauungsplans die Arbeit des Büros SMAQ Architekten aus Berlin aus.

Die verschiedenen städtebaulichen Entwürfe für die Insel Neu Fahrland wurden im Zeitraum vom 07.09. bis zum 09.10.2015 in der Stadtverwaltung Potsdam öffentlich ausgestellt.

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 143 bilden letztendlich der favorisierte Entwurf des Gutachterverfahrens sowie die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses und deren Änderungen und Ergänzungen, die sich aus dem Planungsfortschritt ergeben.

im Januar 2017 Teile des Flurstückes 94 (Alte Fahrt) und das Flurstück 13/5 (Südspitze) sowie im April 2023 das Flurstück 96 (Ostseite) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 mitaufgenommen.

Aufgrund der geplanten Verlängerung der Tramtrasse nach Norden ist eine Erweiterung der Haupterschließungsstraße auf der Insel (Tschudistraße/ B2) erforderlich. In diesem Zusammenhang sollen zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung auch Fragen der Verkehrserschließung der bestehenden und zukünftigen Zufahrten beidseitig der Tschudistraße im Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Vorgesehen ist u.a. die planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen für den künftigen Einmündungsbereich der Straße Am Großen Horn/ Tschudistraße.

Um eine abgestimmte Entwicklung für den gesamten westlichen Teilbereich der Insel Neu Fahrland bis zum Sacrow-Paretzer-Kanal zu gewährleisten, wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 143 im Süden durch das kommunale Flurstück Nr. 13/5 der Flur 3 sowie Teile der Flurstücke 11/4 und 66 der Flur 3 in der Gemarkung Neu Fahrland ergänzt. Im Westen wurde der Uferbereich des Weißen Sees (Flurstück Nr. 94 der Flur 3 in der Gemarkung Neu Fahrland) ergänzt, um Stege o.ä. bauliche Anlagen ausschließen zu können. Im Norden wurde der Geltungsbereich um die öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen an der Nordbrücke (Flurstücke Nr. 80 und 83 (tlw.) der Flur 3 in der Gemarkung Neu Fahrland) reduziert.

Um die künftige Anbindung der Straße Am Großen Horn an die Tschudistraße/B2 und eine geordnete städtebauliche Siedlungsentwicklung östlich der Tschudistraße zu gewährleisten wurde der Geltungsbereich im Osten daher um die Flurstücke Nr. 14 (tlw.), 29/1, 33/2, 66 (tlw.), 95, 96 und 98 (tlw.) der Gemarkung Neu Fahrland erweitert. Für diesen Teil wurde vom 10.10.2022 bis 09.11.2022 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die Einbeziehung der östlich der Tschudistraße gelegenen Flächen dient der Sicherung der für die künftige Anbindung der Straße am Großen Horn erforderlichen Verkehrsflächen.

Die denkmalgerechte Sanierung des historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gutshauses mit Wirtschaftsgebäuden und der Reste der Einfriedung wird derzeit – auf Grundlage des § 34 BauGB – durchgeführt.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Potsdamer Ortsteil Neu Fahrland auf der dazugehörigen Insel Neu Fahrland, überwiegend westlich der Hauptverkehrsstraße Tschudistraße/ B2 die in nördlicher Richtung nach Berlin Spandau führt und das Plangebiet in südlicher Richtung mit der Innenstadt Potsdam verbindet. Im Norden verbindet die Nedlitzer Nordbrücke, auch Persiusbrücke genannt, die Insel mit dem Festland. Richtung Potsdam führt die Nedlitzer Südbrücke, die Brücke des Friedens, über den Nedlitzer Durchstich, der ein Teil des Sacrow-Paretzer-Kanals ist. Eine städtebauliche Entwicklung bietet ein Potenzial innerhalb der Potsdamer Park- und Seenlandschaft als Eingangssituation in die Potsdamer Innenstadt wahrgenommen zu werden. Die günstigen Standortbedingungen des Plangebietes werden durch die Nähe zum Potsdamer Stadtzentrum, zum Volkspark Bornstedter Feld und zu den Erholungsgebieten im Umland verstärkt.

A.2.1.1 Geographische Lage

Der Ortsteil Neu Fahrland im Norden von Potsdam grenzt

- im Norden an die Potsdamer Ortsteile Fahrland und Krampnitz,
- im Osten an Krampnitzsee und den Lehnitzsee,
- im Süden an den Jungfernsee und den Sacrow-Paretzer Kanal und
- im Westen an den Weißen See und den Fahrländer See,

und stellt somit einen fast vollständig vom Wasser umschlossenen „Fünf-Seen-Ortsteil“ dar.

A.2.1.2 Naturräumliche Lage

Das Landschaftsbild der Insel Neu Fahrland ist geprägt durch die Potsdamer Havelseen, die angrenzenden Wälder und das denkmalgeschützte Fährhaus mit angrenzenden Nebengebäuden auf der Nordseite der Insel.

Der „Fünf-Seen-Ortsteil“ ist eingebettet in die reizvolle Lennésche Kulturlandschaft.

Die brachgefallenen Flächen und die gewerbliche Nutzung der Märkische Entsorgungsanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (MEAB) südlich des Fährguts prägen ebenfalls das Plangebiet und entsprechen nicht den Anforderungen an die Potsdamer Kulturlandschaft.

Umgeben ist die Insel von Buchen- und Mischwäldern; in südwestlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die höchste Erhebung in der Umgebung ist der nördlich gelegene Kirchberg mit 85 m ü NN. Die Topografie der Insel wurde durch die Aufschüttungen aus dem Kanalbau überformt. Im Süden der Insel befindet sich ein naturnah geprägter wertvoller Altbaumbestand, der einen markanten Blickpunkt setzt. Von der Nordbrücke sind Blickbeziehungen zu verschiedenen landschaftlichen Aussichtspunkten in der Umgebung vorhanden.

Die naturräumlichen Prägungen sind von allen Seiten der Insel gut wahrnehmbar. Auf der Insel selber sind an einigen Stellen Uferbereiche mit typischer Ufervegetation und eine Ruderalfläche vorhanden, welche jedoch nicht als erholungsrelevante Freiräume erschlossen sind. Freiflächen sind in die privaten Grundstücke integriert.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nördlichen Bereich der Insel Neu Fahrland und umfasst ca. 6,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wasserflächen zwischen Lehnitzsee und Weißem See,
- im Osten durch die Tschudistraße/ Bundesstraße 2 sowie den Lehnitzsee und die Flurstücke 33/12 und 33/3,
- im Süden durch den Sacrow-Paretzer-Kanal und
- im Westen durch den Weißen See.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neu Fahrland, Flur 3:

- Flurstücke: 7/3, 11/4, 12/10, 13/5, 14 (tlw.), 18, 29/1, 33/2, 66 (tlw.), 76, 77, 78 (tlw.), 79 (tlw.), 83 (tlw.), 94 (tlw.), 96, 98 (tlw.), 115, 117, 118, 119, 121, 130, 131, 132, 133, 135.

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Weitere Eigentümer sind die Bundesstraßenverwaltung, die Bundeswasserstraßenverwaltung, die Bundesländer Brandenburg und Berlin und die Landeshauptstadt Potsdam.

Die Flurstücke Nr. 13/5, 76, 77, 83 und 98 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Das Flurstück Nr. 14 befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung. Die Flurstücke Nr. 7/3 und 66 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSA). Auch das Flurstück Nr. 94 liegt im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung). Für die Flurstücke Nr. 11/4 und 115 existieren Aufassungsvormerkungen für die Bundeswasserstraßenverwaltung.

Die Flurstücke Nr. 11/4, 13/5, 14, 18, 78, 83 und 98 sind darüber hinaus öffentlich gewidmete (Straßenverkehrs-)Flächen.

Die Flurstücke Nr. 18, 29/1, 33/2, 96, 117, 118, 119, 121, 130 bis 133, 135, 78 und 79 sind im Eigentum privater Personen.

Das Flurstück 12/10 befindet sich im Eigentum der Bundesländer Brandenburg und Berlin.

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Fläche in m ²	%*
Privat	46.011	64,3
Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenwasserverwaltung WSA	7.977	12,2
Bundesländer Berlin und Brandenburg	7.378	11,6
Landeshauptstadt Potsdam	5.387	7,3

Eigentümer	Fläche in m ²	%*
Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung	2.918	4,6

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

A.2.3.1 Historische Entwicklung

Der Ortsteil Neu Fahrland im Norden Potsdams wurde 1894 erstmals als Kolonie Neu Fahrland in den Gemeindeunterlagen Fahrlands erwähnt und gehörte von 1939 bis 1952 zur Stadt Potsdam. Durch das Neugliederungsgesetz der DDR 1952 wurde die Zuordnung Neu Fahrlands zu Potsdam rückgängig gemacht. Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurde die Gemeinde Neu Fahrland im Oktober 2003 ein Ortsteil Potsdams.

Bereits im 14. Jahrhundert befand sich auf der damaligen noch Halbinsel Nedlitz ein urkundlich belegter Fährbetrieb. Im Zuge des Ausbaues Potsdams zur Residenzstadt 1640 wurde der Fährbetrieb eingestellt und eine hölzerne Brücke, die jetzige Nordbrücke, erbaut. 1682 wurde erstmals Brückengeld erhoben. Unter König Friedrich Wilhelm II. wurde ein Pavillon im späteren Gutspark errichtet, der das enge Verhältnis zwischen König und dem Brückenbetreiber der Familie Müller deutlich macht. Unter Müller VI. wurde ein neues Fährgut nach Plänen Heinrich Ludwig Mangers errichtet. Das Fährgutshaus geht auf die Erweiterung Ludwig Persius zurück, der nach der Vorgabe Friedrich Wilhelms IV. ab 1844 eine massive fünfbogige Brücke mit Turm und Zugbrücke sowie ein Gutshaus mit Turm entwarf.

Zwischen 1852 und 1854 wurden Brücke und Fährgut sowie ein Chausseehaus auf der nördlichen Seite des Kanals an der Chaussee nach Spandau errichtet. Das Ensemble mit seiner Wirkung der Türme und Zinnen war Teil der Landschaftsverschönerungsprojekte des romantisch veranlagten Königs. Die historische Bebauung der Nordspitze der Insel Neu Fahrland, das Müllersche Gutshaus mit Wirtschaftsgebäude, Stall und Heizhaus und Resten der Einfriedung sind bauhistorisch bedeutend. Das Müllersche Gutshaus mit Wirtschaftsgebäude und die Reste der Einfriedung stehen unter Denkmalschutz (MIDAS Objekt Nr. 09156760).

A.2.3.2 Standortsituation

Die westlich der Tschudistraße/ B2 gelegene gesamte Fläche der Insel, ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.143. Der Geltungsbereich ist im Norden durch das alte Fährgut, im südlichen Bereich durch die Gebäude der Märkische Entsorgungsanlagen-Betriebsgesellschaft mbH und dazwischen durch eine Brachfläche geprägt. Die hallenartigen Gewerbebauten wurden größtenteils bereits abgerissen. Die Freiflächen waren überwiegend mit Betonplatten befestigt und sind größtenteils entsiegelt worden.

Südlich des Geltungsbereichs liegt der Sacrow-Paretzer-Kanal des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg. Die hoheitliche Kompetenz zur Beplanung dieser Flächen liegt bei der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. 2015 wurden auf der planfestgestellten Fläche Kanal- und Wegebauarbeiten am Böschungskörper durchgeführt. Hierbei wurde ein neuer Uferweg geschaffen. Diese Flächen sind entsprechend § 1 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung der Bekanntgabe vom 4. November 1998 (BGBl.IS. 3294) Bestandteile der Bundeswasserstraßen. Die städtebauliche

Situation Neu Fahrlands ist positiv durch die Reste der historisch wertvollen Gebäude und durch die Lage im Stadt- und Landschaftsraum geprägt. Die Seenlandschaft und die Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum erzeugen eine hohe Freiraumqualität.

A.2.3.3 Altlasten

Im Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ vom 30. Januar 2013 des Flächennutzungsplanes sind im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs zwei Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen aufgeführt. Im Landschaftsplan K2.1 – Boden vom 19. September 2012 sind im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs zwei Standorte mit flächenhaften Ablagerungen und Altlastenstandorte - im speziellen „Tankanlagen, Öl und Schmierstoffe“ – aufgeführt.

Aufgrund der jahrzehntelangen (1951-1991) gewerblichen Nutzung des Grundstückes Tschudistraße 1 durch einen Kreisbetrieb für Landtechnik (früher Maschinen- und Traktorenstation) befinden sich Belastungen des Bodens in den früheren Nutzungsbereichen Tankstelle (mit Trafostation und Abscheider), Waschplatz und Traktorenhalle. Die Bodenbelastung im Bereich der Traktorenwerkstatt ist lokalen Charakters. Die im Bereich der Tankstelle vorliegenden Belastungen umfassen insgesamt geringe Bodenvolumina. Schwerpunkt der Bodenbelastung auf dem Gelände der Tschudistraße 1 stellt der Bereich des Waschplatzes mit Sickergrube dar.

Entsprechend des mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierungsplans vom 16.07.2015 wurde eine Gefahrenabwehr für den Boden und das Grundwasser in den beiden lokalisierten Schadensbereichen (Bodensanierung der ehemaligen Tankstelle und des Waschplatzes) ordnungsgemäß umgesetzt. Die Sanierungsziele wurden entsprechend der Beweissicherungsanalytik für die Sanierungszonen SZ I und SZ II sowie für den Bereich der Traktorenhalle erreicht. Die Sanierungsmaßnahme wird im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam vermerkt und der Status in „sanierte Fläche“ geändert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erschließungsmaßnahmen lokale Bodenverunreinigungen angetroffen werden. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu bewerten und zu entsorgen.

Zudem wurde von der Brandenburger Bauingenieur und Geotechniker GmbH ein Baugrundgutachten mit orientierender Altlastenuntersuchung durchgeführt (25. Mai 2016 ergänzt am 19. Juli 2019). Dabei wurden in den unbefestigten Bereichen aufgefüllte Bodenschichten erkundet, die bis in die Tiefen 0,5 m und 2,7 m unter OK des Geländes reichen. Es wurden lokal bodenfremde Nebenteile in Form von Bauschutt-, Ziegel- und Schlackeresten innerhalb der Auffüllböden festgestellt. Das Gutachten empfiehlt die aufgefüllten Bodenschichten aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastung nicht mit Sickerwasser zu beaufschlagen, ohne vorher einen Bodenaustausch vorgenommen zu haben.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet lässt sich planungsrechtlich in zwei Bereiche gliedern:

Innenbereich gemäß § 34 BauGB:

Der westlich, an der Tschudistraße/ B2 gelegene, weitgehend mit Gebäuden (Fährgut und Märkische Entsorgungsanlagen Betriebsgesellschaft mbh) bebaute Teilbereich und die

Teilfläche östlich der Tschudistraße/ B2 sind planungsrechtlich einem Gebiet der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) zugehörig. Für die Fläche östlich der Tschudistraße/ B2 ist der Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland) rechtsgültig und wird für diesen Bereich von dem vorliegenden Bebauungsplan überschrieben.

Außenbereich gemäß § 35 BauGB:

Der sich westlich anschließende, zur Seenlandschaft erstreckende Teilbereich ist beräumt und, bis auf temporäre Baucontainer, un bebaut und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bedarf es der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

A.2.5 Erschließung

A.2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Über die Insel Neu Fahrland verläuft die Bundesstraße 2 in Nord-Süd-Richtung. Diese ist die zentrale Straßenverbindung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und den im Norden liegenden Ortsteilen sowie Berlin-Spandau. Laut dem Stadtentwicklungskonzept Verkehr für die Landeshauptstadt Potsdam 2014 betrug die durchschnittliche Gesamtverkehrsbelastung 2010 (Werktags) rund 18.200 Kfz/24 h und wird in verschiedenen Szenarien bis zum Jahre 2025 voraussichtlich auf 19.400 Kfz/24 h bis 21.800 Kfz/24 h ansteigen (ohne Berücksichtigung der Entwicklung von Krampnitz). Neuere städtische Prognosen ermittelten ausgehend vom Analysejahr 2015 mit 19.450 Kfz/24h, 21.600 Kfz/24h für das Jahr 2029 und 23.550 Kfz/24h für das Jahr 2037.

An den ÖPNV ist das Gebiet durch die Haltestelle ‚Römerschanze‘ der Buslinien 609, 638 und 697 angebunden. Die Linie 638 verkehrt zwischen dem S+U- Bahnhof Rathaus Spandau und der Haltestelle Potsdam Campus Jungfersee. Die Linie 609 fährt zwischen den Haltestellen Potsdam Campus Jungfersee und Am Upstall bzw. Potsdam Kirche Kartzow. bis zur Haltestelle ‚Am Schragen‘ mit Anschluss an den Busverkehr zum Hauptbahnhof Potsdam und in nördlicher Richtung bis Kartzow. Die Linie 697 verkehrt zwischen den Haltestellen Potsdam Kirschallee und endet an der Haltestelle Neukladower Allee.

Die Tramlinie 96 verkehrt zwischen Potsdam, Hauptbahnhof und endet an der Haltestelle Potsdam Campus Jungfersee, die ca. 650 m südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

Die Entfernung des Plangebietes zur Stadtmitte beträgt ca. 4 km Luftlinie.

A.2.5.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird derzeit nicht abgeleitet, sondern versickert ungefiltert in den Boden. Die von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH Konzeptplanung zur Niederschlagsentwässerung für die Baugebiete WA 1, WA 2, MI 1, MI 2 und MI 3 sieht eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor (vgl. Kapitel B.3.10)

Das Niederschlagswasser der Dächer sowie der Gründächer wird über Mulden abgeleitet. Des Weiteren ist es nur möglich, Schächte im östlichen Bereich anzuordnen, da hier aufgrund der höheren Geländehöhe der Mindestabstand zum höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann.

Die Konzeptplanung zur Niederschlagsentwässerung weist somit nach, dass das Regenwasser vollständig im Plangebiet versickert werden kann.¹

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wurde bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt. Die Niederschlagsentwässerung wurde für diesen Bereich separat erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen-, Gehwege und Zufahrten wird über Mulden, versickert. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Auslaufbauwerk in den Weißen See abgeleitet.² Die Zustimmung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg für die Errichtung und den Betrieb eines Regenwassereinleitungsbauwerkes an der Bundeswasserstraße wurde am 11.09.2014 erteilt.

Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen Planstraßen A und B wird über eine straßenbegleitende Flächenversickerung abgeleitet.

A.2.5.3 Frischwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich hauptsächlich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nedlitz, die südlichen Uferbereiche befinden sich in der Schutzzone II. Südlich der Insel Neu Fahrland liegt das Wasserwerk Nedlitz der EWP GmbH, welches das Plangebiet versorgt. Die Trinkwasserhauptleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Tschudistraße/ B2.

A.2.5.4 Schmutzwasser

Die Abwasserkonzeption der Landeshauptstadt Potsdam (2014-2018) gibt teilweise Trennkanalisation an und teilweise eine dezentrale Entsorgung. Die öffentlichen Netze sind vorhanden und die Erschließung gesichert.

Im Bebauungsplan Nr. 143 sind Flächen für die Abwasserbeseitigung (Pumpwerk) in der öffentlichen Grünfläche A zeichnerisch festgesetzt.

A.2.5.5 Gas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gasleitungen der Energie- und Wasser Potsdam GmbH.

A.2.5.6 Strom

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Tschudistraße/ B2 befinden sich Stromleitungen der Energie- und Wasser Potsdam GmbH.

Im Bebauungsplan Nr. 143 sind Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) in der öffentlichen Grünfläche A zeichnerisch festgesetzt.

¹ Quelle: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ in 14476 Potsdam, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Stand: 12.10.2023

² Quelle: Erläuterungsbericht Fahrgut Neu Fahrland Erschließung, Stand 06.05.2014, PST GmbH

A.2.5.7 Fernwärme

Das Plangebiet liegt in keinem Fernwärmevorranggebiet der Stadtwerke Potsdam.

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

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 § 5 Abs. 2 und 3 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 nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B.

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

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Am 01.07.2019 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Der LEP HR löst den LEP B-B ab. Die Festsetzungen des LEP HR entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Festsetzungen aus dem LEP B-B, sodass die Planungsabsicht auch weiterhin den Zielen der Raumordnung entspricht.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete 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 Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

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 Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland OT“ sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Dem Ziel der räumlichen Ordnung der gewerblichen Entwicklung, die auf eine Stärkung des großflächigen Einzelhandels in der Innenstadt und in den zentralen Orten der Region abzielt, wird durch den Bebauungsplan 143 entsprochen. Einzelhandelsbetriebe werden nur in Form von sog. Nachbarschaftsläden zugelassen. Diese sollen lediglich die Funktion der Nahversorgung erfüllen.

4 Kulturlandschaften und ländliche Räume

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des freiraumrelevanten Teils der weiteren Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Welterbe) und ist somit Bestandteil des Freiraumverbundsystems gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007. Das Fährgut Nedlitz ist Teil der Höhenpunkte und der Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Schloss- und Parkanlagen Potsdams. Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan wird auf die Sichtbeziehungen Rücksicht genommen und der Turm des Fährguts bleibt weiterhin Bestandteil der Sichtbeziehungen.

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.

Dem Grundsatz zur Sicherung der Innenentwicklung wird durch die vorliegende Planung entsprochen. Teile des Plangebietes sind Brach- bzw. Gewerbeflächen. Durch die Wohngebäude im Südosten der Insel und die Entwicklungen östlich der Tschudistraße/ B2 entspricht die geplante Nutzung einer nachhaltigen Entwicklung der Insel. Die bereits erschlossenen Siedlungsstrukturen der Stadt werden weiter ausgebaut und nachverdichtet, sodass einer Zersiedelung des Raumes vorgebeugt werden kann. Durch die geplanten öffentlichen Grünflächen wird dem Grundsatz der Erholung Folge getragen. Der Bebauungsplan Nr. 143 verbessert die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume. Den vormals gewerblich geprägten und stark versiegelten Flächen werden im Zuge der Planung neue Nutzungen zugeschrieben, die eine Aufwertung der Flächen nach sich ziehen. Durch die zeichnerische Festsetzung der Grünflächen werden die siedlungsbezogenen Freiräume bauleitplanerisch gesichert.

Die Ansiedlung von Versorgungsbereichen und die Multifunktionalität der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wirken verkehrsvermeidend. Der Grundsatz der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird durch den Bebauungsplan Nr. 143 durch die Festsetzung von vier Mischgebieten entlang der Tschudistraße/ B2 und die Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß des Einzelhandelskonzeptes Potsdam befördert. Dadurch werden an einem zentralen und sehr gut erschlossenen Ort kleinteiliger Einzelhandel gebündelt verortet.

Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die

vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt werden. Teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte können so zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden.

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,*
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

(3) Die Energieübertragungs- und verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Mit Schreiben vom 30.07.2018 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ OT Neu Fahrland gestellt. In Ihrer Antwort vom 07.08.2018 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

5 Siedlungsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Festlegungskarte innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und keiner quantitativen Beschränkung unterliegt.

Ziel 5.6, Absatz 3:

In den Schwerpunkten (Gemeinden mit einem Gestaltungsraum Siedlung) ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird durch die Festlegung nicht begrenzt, und leitet sich aus dem Grundsatz 2.2 ab: „Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“ In der Festlegungskarte sind keine Gewerblichen Nutzflächen festgesetzt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb dieses Gestaltungsraumes liegt, entspricht die Planung den Festsetzungen des LEP HR.

Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven Priorität haben. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Die vorliegende Bebauungsplanung steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen.

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

A.3.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

A.3.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

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

Die übergeordneten Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

A.3.3 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 Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur

Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum städtischen Flächennutzungsplan neu aufgestellt worden (Stand: 19.09.2012). Er beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen. Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam erfüllt entsprechend § 4 Abs. 4 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) für das Stadtgebiet auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplans gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und wurde als solcher von der obersten Naturschutzbehörde mit Genehmigungsvermerk vom 25.04.2017 bestätigt.

Der Ortsteil Neu Fahrland wird im Landschaftsplan dem Teilbereich Nr. 29 Neu Fahrland/ Kirchberg / Krampnitz zugeordnet. Dieser Bereich ist der Teilraumtypisierung Wald- bzw. Dorfgebiet und Urbanisierungsraum zugeordnet. Das Leitbild definiert zentrumsnahe, in die Kulturlandschaft eingebundene Ortslagen und durchgrünte Siedlungsbereiche in attraktiver Wald- und Gewässerlage mit dementsprechend angepassten baulichen Strukturen und Nutzungen.

Hierfür werden folgende Vorgaben definiert:

- Freihaltung der Uferbereiche von Lehnitz- und Krampnitzsee sowie Fahrländer und Weißem See von weiterer Bebauung, Förderung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit (resp. Schaffung von Aussichtspunkten) für die Allgemeinheit (z.B. Ufer Insel Neu Fahrland), Erhaltung bzw. Entwicklung naturnaher Uferabschnitte und Biotopverbundelemente (z.B. Stichkanal)
- Neuordnung und gestalterische / naturschutzfachliche Aufwertung brachgefallener Bauflächen auch im Bereich der Insel Neu Fahrland
- Verbesserung der Erlebbarkeit der Fahrländer Feldflur und der Sichtachsen insbesondere vom Kirchberg aus, Erhaltung naturnaher Erholungswaldflächen
- Reduzierung der Trenn- und Störwirkungen der B2, Erneuerung bzw. Ergänzung des Begleitgrüns

Der vorliegende Bebauungsplan hält die Uferbereiche frei von Bebauung und schafft durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen punktuelle Zugänglichkeiten zur Potsdamer Seenlandschaft. Gleichzeitig sichert der Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Reaktivierung der brachgefallenen Flächen auf der Insel Neu Fahrland ist das zentrale Ziel des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine naturnahen Erholungswaldflächen und liegt nicht innerhalb der Fahrländer Feldflur.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Landschaftsplans.

A.3.4 Überörtliche Fachplanungen

A.3.4.1 Bundesverkehrswegeplan

Die im Geltungsbereich liegende Tschudistraße/ B2 ist nicht Bestandteil des Bundesverkehrswegeplans 2030 vom August 2016.

A.3.4.2 Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam

Die durch den Geltungsbereich verlaufende Tschudistraße/ B2 liegt im Untersuchungsgebiet des Luftreinhalte- und Aktionsplans für die Landeshauptstadt Potsdam vom November 2007. Über die B2 verläuft der Binnen- und Quell- Ziel- Verkehr mit 25.000 KFZ (DTV) gemäß VISUM Netzmodell von 2005. Werktags wurde eine Linienbusbelastung von 375 Bussen pro Tag auf Grundlage von VIP und HGV 2005 ermittelt. Folgende Jahresmittelwerte wurden von IVU Freiburg 2005 mit dem Programm IMMIS ermittelt: PM10 unter $28 \mu\text{g}/\text{m}^2$ und NO2 unter $20,0 \mu\text{g}/\text{m}^2$ auf der Hauptverkehrsstraße B2.

A.3.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – 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 (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M 2 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,5 und 0,8, sowie als Wohnbaufläche W 3 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,2 und 0,5 dargestellt. Der Uferbereich der gesamten Insel ist als Grünzug mit symbolischer Breite dargestellt.

Da der Bebauungsplan 143 nicht aus den wirksamen Darstellungen des FNP zu entwickeln ist, wird der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ geändert. Es ist vorgesehen im



Abb. 1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 2 geänderte Darstellung FNP

östlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Gemischte Baufläche der Dichtestufe M 1 (GFZ 0,8-1,6) und im westlichen und nördlichen Bereich eine Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8-1,6) darzustellen.

Im FNP wird nur das Straßenhauptnetz dargestellt, Zufahrten und Einmündungsbereiche hingegen nicht.

Das MI4 hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Für solche Flächen gilt, dass sie überschritten werden können, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist und der Charakter des im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleibt (vg. FNP-Begründung, Seite 27 und 33). Dies ist der Fall. Die Verkehrsfläche und das MI4 lassen sich aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

FNP, Seite 27:

„Die im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtestufen geben eine Spannweite für das in Bebauungsplänen festzusetzende Maß der Nutzung an. Sie können in einem Bebauungsplan unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur eines Baugebietes dies erfordern, und sie können für Teile eines Baugebietes mit einer Größe unter 2 ha - wenn besondere

städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für größere Flächen - überschritten werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist und der Charakter des im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleibt.“

FNP, Seite 33:

„Für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes (2 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha kann in einem Bebauungsplan eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist und der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben.“

A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.6.1 INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) wurde am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (Drucksachenummer 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, wissenschaftsbasiert 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 richtungweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind. Zudem wird das INSEK i.d.R. als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln benötigt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 143 verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

Aktionsfeld 1: Wachstum

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

Aktionsfeld 2: Wohnen

- Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Sicherung der Bezahlbarkeit

Aktionsfeld 3: Mobilität

- Multimodales Mobilitätsangebot und attraktiverer Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln schaffen
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung eines benutzerfreundlichen Lade- und Parkkonzepts
- Unterstützung alternativer Antriebsformen
- Erstellung von Mobilitätskonzepten
- Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Verringerung der Emissionen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

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. 143 folgt mit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

A.3.6.2 Wohnungspolitisches Konzept

2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und wurde am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz, trägt aber insbesondere dem Ziel Rechnung, das Wohnungsangebot durch Neubau zu erhöhen. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept vom Juli 2015 wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen aus dem Jahr 2009 als Leitfaden für wohnungspolitisches Handeln abgelöst. Das Konzept soll eine zielgerichtete integrierte Wohnungspolitik zur Bewältigung der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen in Potsdam ermöglichen.

In den letzten Jahren ist die Zahl der Einwohnenden in Potsdam stark gestiegen. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen, so dass eine erhöhte Dringlichkeit zur Aktivierung zusätzlicher Wohnbaupotenziale und einer möglichst schnellen Umsetzung von Wohnbauvorhaben besteht.

Gemäß der Bevölkerungsprognose 2020 – 2040 für die Landeshauptstadt Potsdam wächst die Zahl der Einwohnenden, ausgehend von einer Bevölkerungszahl von 180.503 im Basisjahr 2019, bis zum Jahr 2035 auf 210.727 und bis zum Jahr 2040 auf 217.894 Einwohnende. Bei der Deckung dieses Bedarfs stellen insbesondere die Bauvorhaben einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar, die zu einer Nachverdichtung bestehender Quartiere führen oder bisher als Freifläche genutzte Brachen in Anspruch nehmen.

Gemäß der Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse (2020) können auf den erfassten Flächen 14.986 neue Wohnungen entstehen. Für 7.938 Wohnungen besteht bereits Baurecht. Hier können Wohnungen kurzfristig realisiert werden. Ein Teil der Potenzialflächen wird derzeit schon bebaut, die Wohnungen sind in Teilen noch nicht fertiggestellt. Flächen für weitere 6.318 Wohnungen werden derzeit in prioritären Bauleitplanverfahren mit hoher Priorität für eine Bebauung vorbereitet. Davon 4.769 Wohneinheiten im Verfahren in Priorität 1 – hierzu zählt unter anderem auch die Fläche „Westliche Insel Neu Fahrland“ (Basis: Prioritätenliste der verbindlichen Bauleitplanung 2021/2022). Unter der Voraussetzung, dass die prioritären Verfahren zeitnah abgeschlossen werden, ist auch für diese Flächen eine kurz - bis mittelfristige Realisierung möglich.

A.3.6.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 liegt nicht im Bereich einer im STEK Gewerbe oder im Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) ausgewiesenen gewerblichen Potenzialfläche. Im Bebauungsplan werden an der Tschudistraße/ B2 Mischgebiete auf Grundlage des Flächennutzungsplans festgesetzt, in denen die nicht störenden gewerblichen Ansiedlungen zulässig sind.

A.3.6.4 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen. Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der anhaltende Bevölkerungszunahme und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr. Deshalb müssen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsarten des Umweltverbundes ausgerichtet werden. Zu den Verkehrsarten des Umweltverbundes gehören der öffentliche Personennahverkehr, Radverkehr sowie der Fußverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunehmen.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 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 dies insbesondere, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht notwendig werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Die Tschudistraße/ B2 ist zu Teilen im Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ enthalten. Diese Verkehrsbelastung entstand vor allem durch Quell-Ziel-Verkehr sowie Binnenverkehr. In der „Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Potsdam“, welche im Jahr 2020 erstellt wurde, werden ausgehend vom Analysejahr 2015 mit 19.450 Kfz/24h, für Entwicklungsstufe 2 in Krampnitz mit ca. 5.000

Einwohnern (im Jahr 2029) 21.600 Kfz/24h und für Entwicklungsstufe 3 in Krampnitz mit ca. 10.000 Einwohnern (im Jahr 2037) 23.550 Kfz/24h an einem durchschnittlichen Werktag ermittelt.

Hinweis: Die Entwicklung an der Dauerzählstelle Südbrücke (Brücke des Friedens) zeigt zudem eine gleichbleibende Entwicklung über die letzten Jahre. Die Abweichung zwischen höchstem Wert in 2014 und niedrigsten Wert in 2017 beträgt ca. 5 % und liegt damit deutlich unter einer üblichen Schwankungsbreite von 10 %. Diese Entwicklung ist insofern bemerkenswert, da im gleichen Zeitraum die Bevölkerung in den nördlichen Ortsteilen Potsdam um ca. 15 % gestiegen ist.

Zudem ist die Bundesstraße 2 durch Busse in das ÖPNV-Netz (Buslinien 609, 638 und 697) integriert. Rund 3.600 Personen nutzten im Jahr 2010 werktags den ÖPNV entlang der Tschudistraße/ B2 (Haltestelle Neu Fahrland Römerschanze). Die Lärmbelastung entlang der Tschudistraße/ B2 liegt tags bei 65 bis 70 dB (A). Für die Nacht werden Werte von 55 bis 60 dB (A) angegeben.

Der Motorisierungsgrad, im Stadtteil Neu Fahrland und dem südlich angrenzenden Stadtteil Nedlitz liegt bei über 500 PKW pro 1.000 Einwohner und besetzt somit den höchsten Motorisierungsgrad in der Landeshauptstadt. Im südlich an den Stadtteil Nedlitz angrenzenden Stadtteil Bornstedt liegt der Motorisierungsgrad unter 400 PKW pro 1.000 Einwohner. Die Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt vom Plangebiet aus, wird im STEK Verkehr mit 20 bis 25 Minuten angegeben. Diese Angaben gelten auch für den ÖPNV.

Im Szenario „Nachhaltige Mobilität 2025“ wird die Bundesstraße 2 im Streckenabschnitt des Plangebiets als Trassenfreihaltefläche für den ÖPNV mit weiterem Untersuchungsbedarf eingestuft.

A.3.6.5 Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Potsdam hat das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel erarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung hat es am 05.05.2021 beschlossen. Es löst damit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 ab.

Das STEK Einzelhandel ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar, das in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

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.

Im Rahmen des Zentrenkonzepts wurden folgende übergeordnete Ziele für die Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Potsdam formuliert:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung

- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln
- Zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierende Gewerbe

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung wird das Zielsystem durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien gestützt, die eine sortiments-, größen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts Einzelhandel ermöglicht.

Das Einzelhandelskonzept trifft für den Standort Insel Neu Fahrland Insel konkret folgende Aussagen (vgl. EHK Seite 160 f.): Seitens Teilen der Einwohner im nahen Umfeld besteht der Wunsch nach der Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes anstelle der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Der Bereich Neu Fahrland Insel/ Tschudistraße/ B2 weist eine Insellage auf und sei derzeit überwiegend gewerblich geprägt, Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld sei nahezu nicht existent.

Auf Grund des nicht-integrierten Standortes würde die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung widersprechen, wonach nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur an integrierten Standorten zulässig ist. Zudem wäre vor dem Hintergrund der sehr geringen Einwohnerzahl im unmittelbaren Umfeld des Standortes - selbst bei Errichtung von Wohnbebauung am Standort selbst - ein Lebensmittelbetrieb (Discounter, Supermarkt) nicht standortgerecht dimensioniert. Die Nahversorgung der Einwohner in den Siedlungsbereichen von Neu Fahrland sollte, aufgrund der geringen Einwohnerzahlen, durch kleinteilige Angebote erfolgen.

Diese Einschätzung ist teilweise zu revidieren. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die hinzukommende Wohnbebauung entsteht ein Standort, der als städtebaulich integriert zu bewerten ist und an dem Nachbarschaftsläden grundsätzlich möglich sein sollen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam im Wesentlichen entsprechen und nur sehr untergeordnete Betriebe mit anderen Sortimenten ermöglichen (vgl. Kapitel B.2.2).

A.3.6.6 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Folgekosten 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 und Kindergarten) sowie Grundschulen und Horten zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird standardisiert berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung werden berücksichtigt.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung regelmäßig nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen vollständig zu kompensieren, die insbesondere aus der Differenz zwischen potentieller Marktmiete und der preisgebundenen Einstiegmiete entstehen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben als sozialer Wohnungsbau gemäß Landesförderung oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine sogenannte „Angemessenheitsprüfung“ durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen einen Anteil von zwei Dritteln der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, werden entsprechend reduziert („gekappt“), um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells im vorliegenden Verfahren ist in Kapitel D.3 „Soziale Auswirkungen“ dargestellt.

A.3.6.7 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung näher erläutert werden.

A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

A.3.7.1 Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland)

Unmittelbar östlich an das Plangebiet des Bebauungsplans 143 grenzt der Geltungsbereich des seit dem 30.04.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) an.

Wesentliche Planungsziele für das 1,5 ha große Gebiet sind:

- der Neubau von Wohn- und Gewerbebebauung,
- die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und Beachtung der vorhandenen Bebauungsstruktur durch Staffelung der Nutzung, der Bebauungsdichte und der Geschossigkeit und
- die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage als Bürgerpark.³

A.3.7.2 Bebauungsplan Nr. 83 „Campus am Jungfernsee“

Südöstlich, in etwa 200m Entfernung zum Plangebiet des Bebauungsplans 143, grenzt der Geltungsbereich des seit dem 25.02.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 83 „Campus am Jungfernsee“ an. Hier sollen auf ca. 43 ha Fläche Wohn- und Gewerbenutzungen mit einem Schwerpunkt auf Büros und Dienstleistungen entwickelt werden. Ein wesentlicher Teilbereich des Geltungsbereiches besteht aus Flächen der aufgegebenen Nedlitzer Kasernen.

Bisher umgesetzt ist das Forschungs- und Entwicklungszentrum des Software-Herstellers SAP im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Weitere Flächen sind bereits erschlossen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt; der südliche Teil als Reine Wohngebiet nach § 3 BauNVO.

A.3.7.3 Bebauungsplans Nr. 177 “Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg“ mit Veränderungssperre

Nördlich nördlich der Insel Neu Fahrland befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 “Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg“. Er umfasst im Wesentlichen die Straßenflächen der Straßen Am Wiesenrand (Bundesstraße B2) ab der Nordbrücke der Insel bis zum Kreuzungsbereich Heinrich-Heine-Weg sowie Teile des Heinrich-Heine-Weges und der Straßen Am Lehnitzsee und Am Rehweg.

Anlass für die Planung ist die aktuelle Planung zur Straßenbahnerweiterung nach Norden. Hierfür sind weitreichende verkehrliche Neuordnungen unter anderem in den Straßen Am Wiesenrand, Am Lehnitzsee, Heinrich-Heine-Weg und Am Rehweg erforderlich. Die vorhandene Anbindung dieser Straßen an die Bundesstraße 2 (Am Wiesenrand) wird sich grundlegend ändern. Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Verkehrsflächen vor der geplanten Einleitung des Planfeststellungsverfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Ziel der Planung ist die Sicherung der Verkehrsflächen für den

³ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (Ortsteil Neu Fahrland), S. 15

Ausbau der Tramtrasse im Abschnitt zwischen der Nordbrücke der Insel Neu Fahrland und dem Kreuzungsbereich Am Wiesenrand (B2)/Am Lehnitzsee/Am Rehweg. Im Zusammenhang mit verkehrlichen Neuorganisation der Bundesstraße 2 sind zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verkehrlichen Anbindung der Grundstücke westlich und östlich der Straße Am Wiesenrand zu schaffen. Weiter sollen planungsrechtliche Festlegungen zu den angrenzenden Grundstücken unter Berücksichtigung der künftigen Trassenführung der Tramtrasse nach Krampnitz und deren Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen getroffen werden.

In ihrer Sitzung am 02.03.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg“ (OT Neu Fahrland) beschlossen (DS-Nr. 22/SVV/0137). Zur Sicherung dieser Planung wurde für das Gebiet „Am Wiesenrand/Am Lehnitzsee/Am Rehweg/Heinrich-Heine-Weg“ am 01.03.2023 eine Veränderungssperre erlassen.

A.3.7.4 Sonstige Planungen im unmittelbaren Umfeld

An den südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans 143 östlich angrenzend wird jenseits der Tschudistraße/ B2 die Wohnanlage „Seeterrassen Jungfernsee“ nach § 34 BauGB errichtet. Das Vorhaben besteht aus einem dreigeschossigen Gebäude mit einem seezugewandten Seitenflügel. Das Projekt beinhaltet 19 Wohnungen, vier Penthäuser, ein Wellness Center sowie eine Büroeinheit am Wasser. Der Rohbau wurde im Oktober 2017 fertiggestellt. Die öffentliche Uferpromenade am Jungfernsee ist bereits fertiggestellt.

Nördlich des Bebauungsplans 143 liegt das Entwicklungsgebiet Krampnitz. Das Vorhaben sieht ca. 4.900 Wohneinheiten mit ca. 10.000 Einwohnern vor. Zur Erschließung des Quartieres durch ÖPNV wird die Tramlinie 96 bis nach Krampnitz verlängert. Dieser Ausbau hat unmittelbare Auswirkungen auf den Bebauungsplan 143 (z.B. hinsichtlich der Verbreiterung der Tschudistraße/ B2 etc.). Die Stadtverordnetenversammlung hat in seiner Sitzung am 03.04.2019 den Masterplan für das neue Stadtquartier im Entwicklungsbereich Krampnitz bestätigt (19/SVV/0205).

A.3.8 Sonstige Satzungen

A.3.8.1 Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 01.12.2021 die neue Stellplatzsatzung beschlossen. Mit der Stellplatzsatzung wurden unter anderem Minderungsgebiete eingeführt, die Anwendung von Mobilitätskonzepten gestärkt, Abstellplatzbedarfe von Sonderfahrrädern definiert und die Richtzahlenliste angepasst. Die Stellplatzsatzung regelt u.a.:

- den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich
- den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und
- den Abstellplatzbedarf für Fahrräder

Die Stellplatzsatzung trat am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie wurde im Amtsblatt 43/2021 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 30. Dezember 2021

veröffentlicht. Mit In-Kraft-Treten dieser Satzung trat die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam aus dem Jahr 2012 zuletzt geändert am 05.12.2018 außer Kraft.

Innerhalb des Plangebietes werden genügend Flächen für Stellplätze bereitgehalten, um den Bedarf der Stellplatzsatzung entsprechend zu decken.

A.3.8.2 Kinderspielplatzsatzung

Für die Stadt Potsdam besteht seit dem 22. September 2021 eine Kinderspielplatzsatzung. Das Plangebiet des Bebauungsplans 143 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Satzung trifft insbesondere Regelungen

- zu Arten, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung von Kinderspielplätzen und
- zur Pflicht zur Herstellung und Instandhaltung von Kinderspielplätzen.

Die Satzung bezieht sich auf zu schaffende Spielmöglichkeiten auf privaten Baugrundstücken und ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 143 lassen genügend Spielraum, um die satzungsgemäße Anlage von Spielflächen zu ermöglichen.

A.3.8.3 Werbesatzung

Für die Landeshauptstadt Potsdam besteht seit dem 04. Juli 2006 für Teilbereiche der Stadt eine Werbesatzung. Mit ihr wird die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen geregelt. Die Teilbereiche sind: „Nördliche Vorstädte – Bornstedt“, „Babelsberg“, „Brandenburger Vorstadt – Potsdam West“, „Bornim – Grube – Eiche“, „Innenstadt“, „Sacrow“, „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ und „Am Stern-Drewitz“. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich der Werbesatzung. Es ist keine Werbesatzung in diesem Bereich geplant.

Zur Sicherstellung der angestrebten stadtgestalterischen Qualitäten der neuen Baugebiete werden im Bebauungsplan Gestaltungsregelungen zu Werbeanlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) getroffen.

A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.9.1 Denkmalschutz

UNESCO- Welterbe

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der so genannten "weiteren Pufferzone" des UNESCO Kulturerbes in Potsdam. Die Pufferzone dient dem Schutz des Welterbes vor negativen Einwirkungen.

Gemäß den Richtlinien der UNESCO-Welterbekommission wird die Pufferzone als ein Bereich definiert, der das UNESCO-Kulturerbe umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einen zusätzlichen Schutz für das Fährgut bilden.

Die Pufferzone stellt eine Orientierungshilfe für die verantwortlichen Behörden dar, etwa für die Welterbestätte drohende negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen und hierauf im Rahmen der bestehenden rechtlichen Instrumentarien zeitgerecht und angemessen zu reagieren.

Die Pufferzone ist in eine weitere und in eine engere Pufferzone unterteilt. Die festgelegte (weitere) Pufferzone hat eine Ausdehnung von 5.308 ha, davon 987 ha in der engeren Pufferzone. Sie besteht in ihrer Nutzungsstruktur aus Wald-, Acker-, Grün-, Wasser-, Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Seit dem 17. Jahrhundert sind die Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Schloss- und Parkanlagen sowie den landschaftlichen Höhenpunkten ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption für den Kernbereich des Welterbes und für die umgebende Kulturlandschaft. Daher bezieht die Pufferzone die Seeufer und Höhenpunkte mit ein, zu denen unter anderem das Fährgut Nedlitz zählt. Es gehört zu einer Aneinanderreihung von Solitären in der Landschaft, die das Bild Potsdams und den Eingang zur Insel Potsdam prägen. Der Turm des Fährguts Nedlitz ist im Winter vom Wasser aus und vom gegenüberliegenden Ufer am Sacrower Königswald sichtbar. Innerhalb der weiteren Pufferzone sollen Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten, auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden.

Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgendes Baudenkmal aufgeführt:

- Das Fährhaus Tschudistraße 1, das, auch Müllersches Gutshaus (Dokumentnummer 09156760) genannt, entstand 1780 nach den Entwürfen von Persius und steht heute mit Wirtschaftsgebäude, Stall und Heizhaus sowie den Resten der Einfriedung (Dokumentnummer 09157018) unter Denkmalschutz.

Das Baudenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 143 übernommen.

Das östlich des Geltungsbereichs liegende Gebäude Tschudistraße 5, ein Parkrestaurant, Restaurantgebäude mit Saalbau, Kiosk und Gartenpavillon aus dem Jahr 1886 / 1900, ist ebenfalls denkmalgeschützt.

Bodendenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG)

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ist als Bodendenkmal ausgewiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg Stand 31. Dezember 2015 folgende Bodendenkmale aufgeführt:

- nördliches Plangebiet: Bodendenkmal 2055 Nedlitz - Neu Fahrland „Weg Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Gräberfeld Bronzezeit“
- an vorgenanntes Bodendenkmal südlich angrenzend: Bodendenkmal 2066 Nedlitz - Neu Fahrland „Siedlung Ur- und Frühgeschichte“
- Bodendenkmal 2243 Nedlitz - Neu Fahrland „Siedlungsplatz der Jungsteinzeit, Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit, Geländenuutzung Mittelsteinzeit“

In Eintragung befindet sich das Bodendenkmal 2243 „Siedlungsplatz der Jungsteinzeit, Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit.“

Auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, falls bisher noch unbekannte Bodendenkmäler entdeckt werden sollten (Anzeigepflicht, Unveränderbarkeit für mindestens eine Woche, Sicherungspflicht, Eigentumsvorbehalt, Unterrichtungspflicht der Bauausführenden).

Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 143 übernommen.

A.3.9.2 Bundeswasserstraße

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bundeswasserstraße Sacrow-Paretzer Kanal und im Westen die Nedlitzer Alte Fahrt. Die genannten Fließgewässer sind Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).

A.3.9.3 Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Der nordwestliche Uferbereich des Plangebietes ist als „standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern“ (Biotopcode 07190) ausgewiesen und wird als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingestuft, das einem besonderen Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen unterliegt.

Die Wasserflächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs sind als „polytrophe Flusseen“ (Biotopcode 021032) ausgewiesen und werden als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingestuft, das einem besonderen Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen unterliegt.

A.3.9.4 Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Im Landschaftsschutzgebiet sind nach den §§ 4 und 5 der Schutzgebietsverordnung Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist entsprechend nachrichtlich übernommen.

A.3.9.5 Wasserschutzgebiet Schutzzone II und III

Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz. Gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nedlitz vom 19. August 2003 gelten für den Geltungsbereich der § 4 Schutz der Zone III. Die dort genannten Verbote sind zu beachten. Schutzzweck des § 4 Nr. 45 WSG-VO ist einerseits der Schutz der Qualität des Wassers durch Verminderung anthropogen belasteter Flächen als auch die Förderung der Grundwasserneubildung. Eine Versiegelung weiterer Flächen führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung sowie zur Schädigung der belebten Bodenzone und somit zur Gefährdung des Schutzgutes Wasser.

Grundsätzlich gilt in der Trinkwasserschutzzone III der Schutz des Grundwassers vor weitreichenden Beeinträchtigungen im gesamten Einzugsgebiet, besonders vor nicht oder

nur schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen und vor Einflüssen aus der Landwirtschaft. Im Bebauungsplan-Entwurf kann die Beeinträchtigung des Grundwassers durch entsprechende Festsetzungen bzw. Maßnahmen vermieden werden.

Sollten Nutzungen in ein Überschwemmungsgebiet eingreifen oder das Vorhaben direkt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, so sind Verbote und Regelungen des WHG § 78 zu beachten. In jedem Fall ist aber die Hochwasserneutralität zu gewährleisten, d.h. unter anderem, dass der ungehinderte Hochwasserabfluss z.B. durch Bauwerke oder Einbauten nicht behindert werden darf.

Nach § 4 Nr. 45 WSG-VO ist die Festsetzung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung nur unter bestimmten Bedingungen zulässig. So dürfen die geplanten Baugebiet der weder der - im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in der am 31. August 2001 genehmigten Fassung - Nutzungsart entgegenstehen, noch das Maß überschreiten. Im Flächennutzungsplan - Neu Fahrland vom März 2000 ist die westliche Fläche des Geltungsbereiches von der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil (Versiegelungsanteil < 30% der Gesamtfläche) angegeben. Diese Grundflächenzahl von 0,3 stellt nun den Ausgangszustand der maximalen baulichen Flächennutzung i.S.d. § 4 Nr. 45 WSG-VO dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan vom 31.08.2001 umfasst nur teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ein ca. 60 m breiter Bereich entlang der Tschudistraße/ B2 (als gemischte Baufläche dargestellt) ist nach § 34 BauGB entwickelbar. Die Bestandsgebäude der MEAB genießen Bestandsschutz. Dieser Bereich ist von der Beschränkung der GRZ von 0,3 ausgenommen. Die westlich des ca. 60 m breiten Bereiches liegenden Flächen werden durch die geplante Bebauung eine rechnerische GRZ von 0,2 und unter Berücksichtigung der Tiefgaragenflächen eine sog. Neben-GRZ von 0,3 aufweisen. Die Brutto-GRZ für die gesamte westliche Insel liegt bei 0,22.

Gegenüber der Bestandssituation vor Beginn der Planung (vgl. Kapitel C.2.1.2) kommt es durch die Planung zu einer Verringerung vollversiegelter Flächen um 15,7 % und zu einer Zunahme teilversiegelter Flächen um ebenfalls 15,7%. Der Anteil unversiegelter Böden bleibt gleich. Aufgrund der höheren Teilversiegelung wird die Speicherfunktion der Böden für das Niederschlagswasser verbessert und die Grundwasserneubildung gefördert. Durch den Austausch und die fachgerechte Entsorgung schadstoffbelasteter Böden im Bereich flächenhafter Versickerungsanlagen wird das Grundwasser vor Verunreinigungen geschützt. Durch die Festsetzung von Gründächern und aufgrund der vollständigen Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird die Grundwasserneubildung gesichert.

Trotz der tiefen Lage der Unterkante der geplanten Tiefgarage, in Höhe des mittleren Grundwasserspiegels, ist unter Einhaltung der gutachterlichen Stellungnahme⁴ keine nachteilige Auswirkung auf Grundwasserstände, die Hydrodynamik des Grundwassers und die Grundwasserqualität erwartet.

Die südlichen Uferbereiche liegen sogar in der Schutzzone II, deshalb sind für die südlichen Uferbereiche der Erweiterungsfläche zusätzlich zu den Verboten des § 4 (Schutzzone III)

⁴ Baugrund-Stellungnahme zur geplanten Tiefgarage 04.06.2020, BBiG

auch noch die Verbote des § 5 (Schutzzone II) der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Potsdam-Nedlitz einzuhalten.

A.3.9.6 Hochwassergefährdung

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 (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>). Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan 143 gekennzeichnet.

Sollten Nutzungen in ein Überschwemmungsgebiet eingreifen oder das Vorhaben direkt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, so sind Verbote und Regelungen des WHG § 78 zu beachten. In jedem Fall ist aber die Hochwasserneutralität zu gewährleisten, d.h. unter anderem, dass der ungehinderte Hochwasserabfluss z.B. durch Bauwerke oder Einbauten nicht behindert werden darf. Der Bebauungsplanentwurf setzt keine Bauwerke in hochwassergefährdeten Bereichen fest.

A.3.9.7 Munitionsbergung

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GBVI. I Nr. 12 S. 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

Nach eingehender Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine landschaftsbildverträgliche und der historischen Bedeutung der Insel angemessene Einbindung der geplanten Bebauung gewährleistet werden, die den gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten, entspricht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein attraktiver Wohnstandort mit einem geordneten Stadtraum als nördliche Eingangssituation in die Landeshauptstadt Potsdam und eine Identifikation des Ortsteils Neu Fahrland geschaffen werden. Es werden Bauungsstrukturen von hoher städtebaulicher Qualität entwickelt, die eine Abschirmung von den zu erwartenden Immissionsbelastungen durch die Tschudistraße/ B2 sicherstellen sollen.

Die Neubebauung soll sich an der Maßstäblichkeit des denkmalgeschützten, ehemaligen Fährhauses, als zentrales städtebauliches Element und hervorstechender Solitär der zukünftigen Bebauung, orientieren. Die historischen Strukturen der Hofanlage des alten Gutshofes und der denkmalgeschützte Bestand werden im Bebauungsplan miteinbezogen. Die Bebauung des Bereiches wurde bereits bauaufsichtlich genehmigt.

Weitere Planungsziele sind

- der Neubau von Wohn-, Büro- und Einzelhandelsflächen,
- die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und Beachtung des Vorhandenen,
- eine Bauungsstruktur durch Staffelung der Nutzung, der Bauungsdichte und der Geschossigkeiten,
- die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage,
- die Erschließung der Uferlandschaft aus dem Zentrum des Plangebietes,
- die Sicherstellung einer angemessenen ÖPNV-Anbindung über eine Straßenbahntrasse und
- Berücksichtigung der umweltbezogenen und grünplanerischen Aspekte und Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Erste planerische Überlegungen für die Entwicklung des Bereiches westlich der Tschudistraße/ B2 gehen auf das Jahr 1994 zurück. Die damalige Gemeindevertretung von Neu Fahrland fasste am 23. Februar 1994 den Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 05 „Ortszentrum Insel“. Für den Bereich östlich der Tschudistraße/ B2 wurde am 16. Mai 2002 der Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 7 „Nordufer Insel“ gefasst.

Die Grundintention war dabei, dem Ortsteil Neu Fahrland einen räumlichen und funktionalen Schwerpunkt auf der Insel zu geben und eine geordnete städtebauliche, räumliche Struktur zu entwickeln. Unter Beachtung der historischen Spuren und der denkmalgeschützten Gebäude sowie in Ausnutzung der reizvollen Ufersituation wurde ein bis heute gültiger Strukturansatz entwickelt, der eine lockere Bebauung sowie eine starke Durchgrünung des Gebietes vorsieht.

Nach der Gemeindegebietsreform wurden die beiden vorgenannten Bebauungsplanverfahren von der Landeshauptstadt Potsdam zusammengefasst und als Bebauungsplanung unter dem Arbeitstitel „Insel Neu Fahrland“ weitergeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im November 2006; die förmliche Behördenbeteiligung wurde im Dezember 2007 durchgeführt. Aufgrund eines Insolvenzverfahrens des Entwicklers der Grundstücksflächen sind anschließend keine weiteren Verfahrensschritte erfolgt.

Im Jahr 2010 wurde ein Baugesuch für ein Grundstück auf der östlichen Seite der Tschudistraße/ B2 nach § 15 BauGB zurückgestellt, weil es die Durchführung der Planung wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht hätte. Im Oktober 2011 erfolgte der Erlass einer Veränderungssperre.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde für den nördlichen Teilbereich östlich der Tschudistraße/ B2 die Planung als Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (Ortsteil Neu Fahrland) fortgeführt; der Bereich westlich der Tschudistraße/ B2 wurde zunächst ausgeklammert. Der genannte Bebauungsplan ist seit dem 30. April 2014 rechtsverbindlich. Festgesetzt sind hier Mischgebiete nach § 6 BauNVO unter Beachtung der vorhandenen Bauungsstruktur und Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten. Der ehemalige Fährmüller-Park wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für den westlich der Tschudistraße/ B2 gelegenen Bereich wurde 2013/ 2014 der städtebauliche Masterplan „Insel Neu Fahrland“ erarbeitet. Damit sollten insbesondere die Planungsüberlegungen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zusammengefasst dargestellt und wesentliche Handlungsfelder aufgezeigt werden. Berücksichtigt wurden dabei auch die Überlegungen zur Sanierung und Nutzung des historischen Gebäudeensembles (Fährhaus nebst Wirtschaftsgebäuden) auf der Nordspitze der Insel.

Sodann wurde im Jahr 2015 ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens bilden eine wesentliche Grundlage für die Planinhalte dieses Bebauungsplanes. Eingeflossen ist auch die Vorentwurfsplanung für den nicht weiter verfolgten Bebauungsplan Nr. 05 „Ortszentrum Insel“.

Grundlage der Entwurfsfindung waren die örtlichen Gegebenheiten (Topographie und baulicher Bestand), denkmalpflegerische Belange (historischer Gebäudebestand im Geltungsbereich und auf der östlichen Seite der Tschudistraße / B 2), bereits bestehende Grün- und Freiflächen und naturschutzfachliche Belange (Vorkommen des Heldbocks und von Bebauung freizuhaltende Ufersäume).

Der Gewinnerentwurf des Gutachterverfahrens von SMAQ Architektur und Stadt GmbH betrachtet die Insel Neu Fahrland im kulturlandschaftlichen Kontext der Wasserflächen der Havel. Der Entwurf sieht ein städtebaulich abwechslungsreiches Raumangebot mit einer kompakten und homogenen städtebaulichen Struktur vor. Das städtebauliche Konzept ist geprägt durch die Bildung von Raumkanten, orientiert an der Bauflucht des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des denkmalgeschützten Fährgutes, entlang der Tschudistraße/ B2 in Verbindung mit dem historischen Fährgut an der Nedlitzer Nordbrücke. Der „Brückenkopf“ an der Brücke des Friedens im Süden sowie das „Leuchthaus“ am Sacrow-Paretzer-Kanal stellen die Sichtbezüge in der Havellandschaft dar. Durch Aufnahme von Sichtbeziehungen, die sich an dem historischen Fährgut orientieren, fügt sich der städtebauliche Entwurf in die Stadt- und Seenlandschaft Potsdams ein.

Entlang der Tschudistraße/ B2 entstehen hochwertige Bebauungsstrukturen des Geschosswohnungsbaus. Am Sacrow-Paretzer-Kanal wird hingegen durch eine lockere Bebauung (zum Teil mit Reihenhäusern) eine klare Raumkante gebildet. Hinsichtlich der Bebauungshöhe und der Kubatur wurde das städtebauliche Konzept zudem mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und nach deren Vorgaben angepasst. Der Maßstab des Fährguts wird durch eine angrenzende zweigeschossige Bebauung im direkten Gegenüber respektiert. Die Verwaltung hält dieses städtebauliche Konzept für durchaus geeignet und umsetzbar, insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Landeshauptstadt Potsdam.

Der baumbestandene Landschaftsraum der Robinsonbucht soll räumlich und vegetativ in das Gebiet „hineingezogen“ und im Zentrum des Quartiers zum nachbarschaftlichen Grünraum mit markanten Einzelbäumen entwickelt werden. Die parkartige Gestaltung der privaten Grundstücke soll eine visuelle Durchlässigkeit erlauben. Ergänzt wird dies durch die öffentliche Grünfläche.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet von der Tschudistraße/ B2 aus in Form einer ringförmigen Quartiersstraße. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen nachgewiesen.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Potsdam soll die Nutzungsstruktur neben der Wohnnutzung auch kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschoss und Büroflächen entlang der Tschudistraße/ B2 enthalten.

Die Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude soll zwischen zwei und fünf variieren.

Die Bebauung an der Tschudistraße/ B2 soll, den Verkehrslärm abschirmend ausgebildet werden.

Im Zuge der Planung wurden die vorliegenden Gutachten (insbesondere das Artenschutzgutachten) hinsichtlich des erweiterten Geltungsbereiches aktualisiert. Hierbei stellte sich heraus, dass die drei im südlichen Plangebiet gelegenen Alteichen als Habitatbäume bzw. potenzielle Habitatbäume des Heldbocks fungieren. Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit dieser Alteichen wurde ein gesondertes Gutachten erstellt, um die Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume einschätzen zu können. Das Ergebnis der Untersuchung hat Einfluss auf die Gestaltung der städtebaulichen Strukturen im südlichen Plangebietsbereich. Die zu schützenden Bäume wurden zeichnerisch im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt, der favorisierte Entwurf aus dem Gutachterverfahren wurde angepasst.

Eine weitere Anpassung des Siegerentwurfs aus dem Gutachterverfahren erfolgte durch den verbreiterten Straßenquerschnitt der Tschudistraße/ B2 im Zuge der Straßenbahnverlängerung nach Krampnitz/ Fahrland.

Am 08.05.2019 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss (19/SVV/0520) gefasst, dass der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zu überarbeiten und hinsichtlich der Dichtewerte zu reduzieren ist. Im Verfahren wurde sowohl vom Ortsbeirat Neu Fahrland als auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes Kritik am städtebaulichen Konzept geäußert und eine Überarbeitung gefordert.

Im Frühsommer 2021 wurde daraufhin eine Planungswerkstatt für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) durchgeführt. Gemeinsam mit Vertreter*innen des Ortsbeirates, der im Ausschuss für

Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vertretenden Fraktionen, des Gestaltungsrates und des Investors wurden Planungsziele konkretisiert und städtebauliche Ideen für den westlichen Bereich der Insel Neu Fahrland als Alternative zum Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren aus dem Jahr 2015 entwickelt.

Ziel der Planungswerkstatt ist für die Westliche Insel Neu Fahrland eine angemessene städtebauliche Lösung im konstruktiven Austausch von Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses, des Ortsbeirats, des Gestaltungsrats, des Projektträgers und der Verwaltung zu finden und in diesem Zusammenhang auch die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan erneut zu überprüfen.

Im Ergebnis verständigte man sich auf eine grundsätzliche städtebauliche Figur. Zudem konnten die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert werden. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 143 wird auf dieser Grundlage fortgeführt.

Die auf der Planungswerkstatt entwickelten Planungsziele sind in ein städtebauliches Konzept eingeflossen, welches die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden soll. Dieses Konzept berücksichtigt die zur Beschlussvorlage dargelegten Planungsziele und setzt sie städtebaulich um.

Leitidee

- Wertschätzung des historischen Fährgutensembles und der ländlichen Geschichte des Ortes,
- öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Insel,
- Berücksichtigung der geplanten Straßenbahnplanung und
- klare Adressbildung (keine „zweite Reihe“).

Städtebauliches Konzept

Der Entwurf orientiert sich an der grundsätzlichen städtebaulichen Struktur des SMAQ-Entwurfes; insbesondere hinsichtlich der Baufelder, der Erschließungs- und Freifächensituation. Die abwechslungsreichen und räumlich spannend gestalteten Raumtypen bleiben grundsätzlich erhalten:

- kompakte, überwiegend 3-geschossige Bebauung an der Tschudistraße (Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Nutzungen),
- lockere 3-geschossige, gegliederte Bebauung entlang des Sacrow-Paretzer Kanals (Reihenhäuser mit Blicken auf das Wasser und die Grünfläche) und einer Höhendominante als baulichen Abschluss im Westen,
- 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschossen zur räumlichen Fassung der zentralen öffentlichen Grünfläche, die den baumbestandenen Landschaftsraum der Bucht in das Plangebiet hineinzieht und so zum Zentrum des Quartiers wird.

Im weiteren Verfahren sind die verschiedenen Raumtypen, Wohnformen und Freiräume weiter zu qualifizieren und die Adressbildung klar zu definieren. Der Straßenraum der Tschudistraße/B2 wird nochmals verbreitert und so durch zusätzliche Baumpflanzungen und attraktive Geh- und Aufenthaltsbereiche auf der Westseite aufgewertet. Hierfür ist die nachgeordnete Bebauung weiter nach Westen versetzt. Damit rückt die Bebauung hinter die Bauflucht des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des Fährguts und damit auch weiter von der Lärmquelle ab. Zum Schutz des gesetzlich geschützten Uferbiotops werden punktuelle Zugänge zum Wasser ermöglicht. Auf einen durchgängigen Uferweg wird verzichtet.

Gebäude-/Nutzungskonzept

Entlang der Tschudistraße ist ein Nutzungsmix aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe (Nahversorgung, Praxen, Dienstleistungen) und öffentlichen Funktionen vorgesehen. Die durchschnittliche Bebauungshöhe ist dreigeschossig. Vis à vis des Wirtschaftsgebäudes des Fährgutes steht ein zweigeschossiger Baukörper in ähnlicher Kubatur. Der Turm der Villa mit 51,80 m über NHN verbleibt als höchster Punkt der Insel. Alle anderen Gebäude ordnen sich, auch auf Grund der vorherrschenden topografischen Situation, unter. Es sind Wohneinheiten in verschiedenen Größen und Typologien im Miet- und Eigentumssegment geplant. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht insgesamt etwa 29.200 m² Bruttogeschossfläche.

Erschließung

Das Quartier wird von der Tschudistraße aus erschlossen. Eine ringförmig verlaufende Quartiersstraße erschließt das Plangebiet. Die nötigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans besteht in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den westlichen Teil der Insel Neu Fahrland (zwischen der Tschudistraße/B2, dem Sacrow-Paretzer Kanal, dem Weißen See und der Robinson-Bucht) durch die Schaffung eines attraktiven, begrünten Wohnstandortes sowie die Sicherung der für die Straßenbahnverlängerung erforderlichen Verkehrsflächen. Der geplante Wohnstandort soll durch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe und Grünbereiche ergänzt und ein Ort der Begegnungen werden. Die öffentliche Zugänglichkeit ist hierfür zu gewährleisten.

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen weiterhin fort. Ausgenommen hiervon sind:

- das Ziel der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerte der Bebauung (GFZ 0,2 bis 0,5). Analog des städtebaulichen Konzeptes (Anlage 2 zur BV) ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern. Es ist hierfür parallel zur Tschudistraße/B2 die gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) und westlich daran anschließend die Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5 – 0,8) darzustellen. Damit wird der prognostizierten baulichen Dichte des städtebaulichen Entwurfs entsprochen.
- ein durchgängiger Uferweg, der auf Grund des gesetzlich geschützten Uferbiotops nicht umsetzbar ist. Im Bebauungsplan-Entwurf sind stattdessen punktuelle Zugänge zum Wasser zu sichern.
- eine großräumige Umfahrung des Ortsteils Neu Fahrland im Norden (sogen. „Nordumfahrung“), die wegen der prognostizierten Zuwächse des Kfz-Verkehrs im Rahmen des künftigen Wohnstandortes nicht verhältnismäßig ist und daher nicht weiterverfolgt wird.

Es ist jedoch hervorzuheben, dass diese Planungsziele auf der Planungswerkstatt nicht im Konsens vereinbart wurden. Es gab eine Minderheitenmeinung, die eine deutlich niedrigere und lockerere Bebauung zum Schutz des ländlichen Charakters favorisierte (Einfamilienhäuser und Villen mit maximal 2 Vollgeschossen). Dieser Planungsgedanke entspricht nicht der Meinung der Mehrheit.

B.2.1 Planungsalternativen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die städtebauliche Entwicklung eines gemischten Wohnstandortes mit Nahversorgungseinrichtungen entlang der Tschudistraße/ B2. Hohe Priorität hat dabei die Nutzung der großen landschaftlichen und kulturellen Potenziale der Insel Neu Fahrland, welche derzeit durch die vorhandene Bebauung und Nutzung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Planungsalternativen wurden durch das Gutachterverfahren und die vorherigen Planungsüberlegungen geprüft. Die Schaffung von Wohnraum ist ein prioritäres Ziel. Die Planung findet zum großen Teil auf bereits bebauten bzw. genutzten Flächen statt, was den unmittelbaren Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes verringert und damit einer unerwünschten Zersiedlung der freien Landschaft entgegenwirkt. Somit entspricht die Planung den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Aufgrund der aktuellen Eigentümerstruktur besteht die Möglichkeit, dass nicht das gesamte Bebauungsplangebiet gleichzeitig entwickelt werden kann. Daher wurde im Verfahren eine Variante ohne das Flurstück 12/10, im südlichen Teil des Geltungsbereichs und dem Flurstück 13/5 im südlichen Teil betrachtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt in der Variante über die nördliche Zufahrt in die Planstraße A und B. Das städtebauliche Konzept bleibt wie im Gesamtentwurf bestehen.

Das Betriebsgelände auf dem Flurstück 12/10 genießt Bestandsschutz. Die betriebliche Nutzung kann auch künftig fortgeführt werden. Bis zum Ausbau der Tschudistraße/ B2 ist das Betriebsgrundstück über die bestehende Zufahrt (MI 3/ Am Durchstich) erschlossen und danach über die Planstraßen A und B bzw. eine im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens entwickelte gesonderte Zufahrt.

Im Frühsommer 2021 wurde eine Planungswerkstatt für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) durchgeführt. Gemeinsam mit Vertreter*innen des Ortsbeirates, der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vertretenden Fraktionen, des Gestaltungsrates und des Investors wurden Planungsziele konkretisiert und städtebauliche Ideen für den westlichen Bereich der Insel Neu Fahrland als Alternative zum Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2015 entwickelt.

Hierbei wurden in drei Arbeitsgruppen drei unterschiedliche städtebauliche Varianten entwickelt. Im Ergebnis verständigte man sich auf eine grundsätzliche städtebauliche Figur. Zudem konnten die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert werden. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 143 wird auf dieser Grundlage fortgeführt.

B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird über die Tschudistraße/ B2 erschlossen, mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Eine verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 143 liegt vor⁵.

⁵ Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 143 in Potsdam in Neu Fahrland vom 15.08.2023, Ramboll Deutschland GmbH (ehemals LK Argus GmbH)

Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke auf Höhe des Plangebiets liegt bei rund 19.400 Kfz/ 24h im Jahr 2015⁶. Sie ist südlich und nördlich der Insel Neu Fahrland geringer, da der Verkehr aufgrund der wenigen Querungsmöglichkeiten des Sacrow-Paretzer Kanals auf Höhe des Plangebiets gebündelt wird.

Auf der Tschudistraße/ B2 ist die Straßenbahnverlängerung zum Entwicklungsgebiet Krampnitz geplant. Im Zuge dessen ist auf der Höhe des Plangebietes eine Haltestelle vorgesehen.

Die künftige Trassenführung der Straßenbahn ist Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens. Verfahrensträger und Straßenbaulastträger sind die Verkehrsbetriebe Potsdam (ViP). Auch wenn detaillierte Planunterlagen für Teilabschnitte der vorgesehenen Straßenbahntrasse derzeit noch nicht vorliegen, steht zumindest der räumliche Umfang der künftigen Verkehrsfläche fest. Diese Flächen liegen zum Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Verkehrskonzept und die Erschließung wurde auch hinsichtlich einer zweistufigen Entwicklung des Plangebietes entwickelt und gutachterlich betrachtet.

Aufgrund der Eigentümerstruktur besteht die Möglichkeit, dass der südliche Bereich des Geltungsbereiches zeitlich versetzt umgesetzt wird. Bei der Teilentwicklung entfällt die südliche Zufahrt vorerst, sodass der gesamte Verkehr über die nördliche Zufahrt (Planstraße A) abgewickelt wird.

Die Prüfung zur Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten durch die verkehrstechnische Untersuchung ergaben gute Qualitätsstufen für den Kfz-Verkehr, sofern zusätzliche Abbiegefahrstreifen eingeplant werden.

Für die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wurden Hinweise zur Straßenraumaufteilung- und -gestaltung gegeben. Die Anzahl der Pflichtstellplätze wurde auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt. Da das Plangebiet über eine nahegelegene und regelmäßige ÖV-Anbindung verfügt, müssen 25% weniger Pflichtstellplätze nachgewiesen werden (vgl. Stellplatzsatzung Potsdam § 3, Abs. 4 in Verbindung mit Anlage 4).

In den Tiefgaragen der Mischgebiete sollten daher diese Stellplätze für Beschäftigte und Kunden angeboten werden. Im öffentlichen Straßenland sind bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes weitere Stellplätze vorgesehen, die den Stellplatzbedarf ergänzen. Die Parkstände sollten zeitlich beschränkt werden.

Kfz-Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über zwei Zufahrten an der Tschudistraße/ B2, die als Teil der Bundesstraße 2 eine überörtliche Funktion erfüllt und eine wichtige Verbindung zwischen Potsdam und dem Berliner Bezirk Spandau sowie dem nördlichen Umland darstellt. Durch die Insellage erfolgen Zu- und Abfahrten über die Nedlitzer Nord- und Südbrücke. Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke auf der

⁶ Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Potsdam - Ist-Zustand 2015 vom Juni 2020

Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 18.200 Kfz pro Tag⁷. Durch das Entwicklungsvorhaben Krampnitz wird ein deutlicher verkehrlicher Zuwachs auf der B2 prognostiziert. Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke steigt dadurch von 18.200 auf 23.550 Kfz pro Tag an.

Die verkehrstechnische Untersuchung mit Stand vom 15.08.2023 berechnete für die zukünftigen Nutzungen ein durchschnittliches werktägliches Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 673 Kfz-Fahrten / Tag, davon 9 Lkw-Fahrten / Tag, erwartet wird. Für das Szenario ohne MEAB werden durchschnittlich ca. 549 Kfz-Fahrten / Tag, davon 7 Lkw-Fahrten / Tag erwartet.

Öffentlicher Personenverkehr

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Römerschanze“. Sie wird von den Buslinien 609, 638 und 697 bedient. An durchschnittlichen Werktagen werden im Bereich des Plangebietes 3.600 Personen befördert.

Der nächstgelegene überregionale Bahnhof ist der Potsdamer Hauptbahnhof, der vom Plangebiet ohne Umstieg mit der Buslinie 638 innerhalb von 15 Minuten erreicht werden kann.

Zukünftig wird die Straßenbahnstreckenverlängerung vom Jungfernsee über die Insel Neu Fahrland bis zum Geltungsbereich des Entwicklungsbereiches Krampnitz im Norden von Fahrland verlängert. Mit Inbetriebnahme der neu geplanten Straßenbahnhaltestelle auf der Insel Neu Fahrland, wird der Busverkehr ersetzt und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wesentlich verbessert.

Radverkehr

Auf der Insel Neu Fahrland ist stadtauswärts ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorhanden. Stadteinwärts ist der Gehweg für Radfahrer freigegeben. Aufgrund der geringen Breite werden die Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer im gesamten Straßenverlauf bei gemeinsamer Nutzung nicht ausreichend erfüllt. Nach derzeitigem Stand der Straßenbahnplanung ist für den Radverkehr Richtung Norden ein separater Radfahrstreifen geplant. Richtung Süden lassen die Platzverhältnisse lediglich einen gemeinsamen Geh- und Radweg zu.

Pflichtstellplätze

Die Anzahl der Pflichtstellplätze wird auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt. Die Anzahl der Pflichtstellplätze für Behinderte legt die Bauaufsichtsbehörde fest⁸. Der private Stellplatzbedarf der Anwohner wird auf den Grundstücken bzw. in den Tiefgaragen gedeckt. Der Stellplatzbedarf für Besucher, Beschäftigte und Kunden beläuft sich auf ein Tagesmaximum von 43 in der Stunde. Im öffentlichen Straßenland sind nach der vorhandenen Planung Parkstände vorgesehen.

⁷ Quelle: Stadtentwicklungskonzept Verkehr für die Landeshauptstadt Potsdam: Kfz-Verkehrsbelastung im Straßennetz 2010, Stand Oktober 2013.

⁸ Quelle: Brandenburgische Bauordnung BrbBO

B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes besteht darin, das Plangebiet in den kulturlandschaftlichen Kontext der Flusseen der Havel zu integrieren.

Das historische Fährgut Nedlitz im Norden des Plangebietes, der „Brückenkopf“ an der Südbrücke und das sogenannte „Leuchthaus“ am Pier im Westen des Plangebietes wirken jeweils mit großräumlichen Sichtbezügen in die Havellandschaft hinein und verankern das Quartier in der Stadt- und Seenlandschaft Potsdams.

Der Maßstab des Fährguts wird im städtebaulichen Konzept der unmittelbaren Umgebung miteinbezogen. Dabei ist als höchstes Gebäude das denkmalgeschützte Fährgut Nedlitz festgesetzt. Die Neubebauung ordnet sich der Höhe des Fährgutes unter.

Das Areal im Süden, das derzeit noch gewerblich genutzt wird, wird ebenfalls in die Entwicklung der Insel einbezogen. Aufgrund der geplanten Ringerschließung ist eine Entwicklung der Insel auch ohne das südliche Verwaltungsareal möglich.

Für das Plangebiet ist überwiegend eine Wohnnutzung geplant. Die durchschnittliche Bebauungshöhe ist dreigeschossig. Es können ca. 250 Wohnungen in verschiedenen Größen und Typologien realisiert werden.

Entlang der Tschudistraße/ B2 entstehen Bebauungsstrukturen des Geschosswohnungsbaus, die bereits nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig wären.

Diese Bebauung wird den Lärm abschirmend ausgebildet. Hier wird die Wohnnutzung gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt durch kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschoss ergänzt. Der Bebauungsplan setzt demnach straßenbegleitend Mischgebiete fest. Die Bebauung liegt in der Bauflucht der ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Fährguts. Mit leichten Rück- und Höhengsprüngen (zwei- bis viergeschossig) werden weitere Gliederungsmaßstäbe eingeführt und Eingänge in das neue Quartier formuliert.

Die westlich der Mischgebiete gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sollen mit Blick auf eine qualitätsvolle städtebauliche Gesamtkonzeption für die Insel Neu Fahrland eine Bauweise ermöglichen, die sinnvoll auf den Landschaftsraum und die angrenzende Bebauung reagiert und sich in die Umgebung einfügt.

Zudem steht der geplante Gebäudetypus in einem räumlichen Zusammenhang mit den hochwertigen Bebauungsstrukturen des Geschosswohnungsbaus entlang der Tschudistraße/ B2. Die räumliche Zonierung wurde von der Jury des Gutachterausschusses als identitätsstiftend angesehen.

Der landschaftliche Schnitt des Sacrow-Paretzer-Kanals mit dem sich anschließenden linearen Schiffsanlegerdamm wird durch eine klare Bebauungskante herausgearbeitet. Hier sieht der städtebauliche Entwurf „Kanalvillen“ vor. Diese sind gekennzeichnet durch ihre Ausrichtung auf den Kanal und haben ihren Eingangsbereich und erhöhten Vorbereich zur Promenade.

Der baumbestandene Landschaftsraum der Robinsonbucht im Westen wird räumlich und vegetativ in das Gebiet hineingezogen und im Zentrum des Quartiers zum nachbarschaftlichen Grünraum mit markanten Einzelbäumen.

Hinsichtlich der Dichte und mit Blick auf das Potenzial der Robinson-Bucht wurden die im Gewinnentwurf dargestellten drei Villen zugunsten der öffentlichen Grünfläche aufgegeben.

Durch die Beteiligung verschiedener Behörden, Fachbereiche und Träger öffentlicher Belange im Laufe des Planverfahrens wurde der Entwurf aktualisiert.

Im südlichen Geltungsbereich ist eine Solitäreiche landschaftsbildprägend. Zwei weitere Alteichen befinden sich auf dem MEAB-Gelände in unmittelbarer Nähe zur Solitäreiche.



Abb. 3 Gesamtkonzept SMAQ Architekten

Diese drei im südlichen Plangebiet gelegenen Alteichen wurden als Habitat- bzw. Potenzialbäume des Heldbocks kartiert. Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit dieser Alteichen wurde im Januar 2018 ein gesondertes Gutachten hinsichtlich der Standfestigkeit erstellt, um die Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume einschätzen zu können. Im Ergebnis wird den untersuchten Bäumen keine Beeinträchtigung der Standfestigkeit und Bruchsicherheit bestätigt. Altersbedingt werden Baumerhaltungs- und -pflfegemaßnahmen empfohlen; inklusive eines weiterführenden dreijährigen Monitorings. Aufgrund der Erhaltungswürdigkeit der drei solitären Alteichen aus artenschutzrechtlichen, baumschutzrechtlichen und städtebaulichen Gründen wurde die Planung im Frühjahr 2018 im südlichen Planbereich angepasst.

Die Maßnahmenfläche D wurde festgesetzt, um eine Freistellung und Besonnung der vorhandenen Alteichen zu gewährleisten und so den Lebensraum des Heldbocks (einer holzbewohnenden Käferart) zu erhalten.

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Funktionaler Freiflächenplan

Um die erforderlichen Ausgleichsflächen, die Versorgung mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie Spielflächen im Plangebiet nachweisen zu können, wurde ein funktionaler

Freiflächenplan (vgl. Anlage 3) erarbeitet. Dieser Plan basiert auf dem vorgegebenen städtebaulichen Konzept und greift die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten der Insel auf.

Wesentliches Element ist der zu erhaltende Ufersaum entlang der nordwestlichen Seite der Insel, der sich auch auf der Nordostseite der Insel noch fortsetzt. Der Ufersaum fasst die Insel und bindet sie in den landschaftlichen Kontext der Havellandschaft ein.

Im zentralen Bereich der Insel weitet sich der grüne Rahmen der Insel auf und wird als großzügige öffentliche Parkanlage (Fläche A) gestaltet. Dieser Bereich dient der Versorgung der Bewohner mit Naherholungsfläche und bietet Raum für Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Darüber hinaus werden hier Ausgleichsmaßnahmen integriert. Ein Wegesystem wird zur Erschließung der Parkanlage vorgeschlagen. In der Grünfläche A wird ein ca. 388 m² großer öffentlicher Spielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren angeordnet. Zur Abdeckung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche wird ein weiterer Spielbereich im südlichen Teilbereich der Grünfläche A angeordnet. Hier gibt es ein Angebot von ca. 388 m² für ältere Kinder und Jugendliche. Insgesamt beläuft sich die Fläche für öffentliche Spielplätze auf ca. 776 m².

Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich im Süden des Geltungsbereichs (Fläche C). Hier befindet sich eine alte Eiche, die vom Heldbock besiedelt wird. Um den Lebensraum dieser holzbewohnenden Käferart zu erhalten, wird innerhalb der Grünfläche C die Maßnahmenfläche D festgesetzt, die eine Freistellung und Besonnung der Eiche gewährleisten soll.

Bei den teilweise hofartigen Bebauungen entlang der Tschudistraße werden die zugehörigen wohnungsnahen Freiflächen dargestellt. Sie liegen zum großen Teil oberhalb von Tiefgaragen. Gemäß Festsetzung ist in diesen Bereichen eine Überdeckung von 60 cm mit Substrat vorzusehen. Dies lässt eine Bepflanzung mit Gehölzen zu. In den wohnungsnahen halböffentlichen Freiräumen (nutzbar für die Anwohner) sind die Spielbereiche und die erforderlichen Flächen zur Regenwasserretention und -versickerung dargestellt. Dies betrifft sowohl die Bebauung entlang der Tschudistraße als auch auf der Südseite zum Sacrow-Paretzer Kanal.

Im funktionalen Freiflächenplan werden auch die Erschließungsflächen, die PKW-Stellplätze und das Wegesystem dargestellt. An der Planstraße B, an der Tschudistraße sowie innerhalb der Baugebiete werden Baumreihen/ Baumpflanzungen angeordnet. Sie dienen zur Gliederung der Baugebiete und zur Aufwertung der städtebaulich/ freiraumplanerischen Struktur.

Nordwestlich des öffentlichen Parks befindet sich ein Teilbereich des geschützten Ufergehölzsaums, der zurzeit keinen dichten Baumbestand aufweist. Durch die Neuanlage einer naturnahen Wiese bei Erhalt der vorhandenen Bäume wird hier für die Öffentlichkeit ein direkter Zugang zum Wasser (Nedlitzer Alte Fahrt) geschaffen.

Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen im Wesentlichen aus Baum- und Gehölzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche A sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Die gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Festgesetzt ist der Erhalt von drei Eichen an der Südspitze des Geltungsbereichs, bei denen das Vorkommen des gesetzlich geschützten Heldbocks festgestellt wurde. In der östlichen Maßnahmenfläche wird die Neupflanzung einer weiteren Eiche zur Erweiterung/ Kompensation der Biotopfläche für den Heldbock vorgesehen.

Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen im geplanten Wohnquartier sollen eine überwiegend extensive Begrünung der Dachflächen in den Wohn- und Mischgebieten sowie die intensive Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendächer vorgenommen werden. Diese dient der Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und trägt dazu bei, die Entwässerung zu gewährleisten. Gleichzeitig wird durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers die klimatische Situation durch Kühlung und Erhöhung der Luftfeuchte verbessert. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

B.3 Begründung der Festsetzungen

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans einen attraktiven, ausgewogenen innenstadtnahen Wohnstandort mit kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen zu schaffen und eine Abschirmung des westlichen Teilbereichs vor Verkehrslärm der Tschudistraße/ B2 zu erreichen, erfolgt eine räumlich differenzierte Festsetzung von Baugebieten des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“.

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (WA 1). Dieser Bereich eignet sich besonders für eine vorrangige Wohnnutzung, weil er von der lärmbelasteten Tschudistraße/ B2 abgewandt liegt und zu den die Insel umgebenden Gewässern orientiert ist.

Für den nördlichen Teilbereich mit dem denkmalgeschützten ehem. Fährhaus samt Wirtschaftsgebäuden erfolgt ebenfalls die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA 3).

Ergänzt wird dieses Gebiet um eine südlich anschließende Teilfläche (WA 2), die eine Verbindung zum WA 1 herstellt.

Der westlich an der Tschudistraße/ B2 gelegene Teilbereich bis zur Nedlitzer Südbrücke (Brücke des Friedens) wird mit Ausnahme des vorgenannten Areals des ehem. Fährhauses als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hier soll gemäß den planerischen Zielen eine Mischung aus Wohnen, kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen, Gewerbeeinheiten, Büros und Anlagen für Verwaltungen und andere Versorgungszwecke entstehen. Gleichzeitig wird durch diese Bebauung der westliche Teilbereich, der vorrangig dem Wohnen dienen soll, von den Immissionsbelastungen, die von dem Kfz-Verkehr auf der Tschudistraße/ B2 ausgehen, abgeschirmt.

Der östlich der Tschudistraße/ B2 gelegene Teilbereich wird ebenfalls als Mischgebiet (MI 4) festgesetzt. Das Mischgebiet soll vielfältig genutzt werden, mit einem hohen Freizeitwert für die Besucher. Es entstehen ein Café mit kleinem Biergarten, ein Hide-away- Hotel, ein Kunst- und Coaching- Atelier, ein Restaurant mit Außenterrasse zur Seeseite und eine kleine Musik-Bar. Die Hotelgäste haben die Möglichkeit auf der Uferterrasse zu entspannen, mit Kanus oder Stand-up-paddles auf den See zu fahren oder mit dem Rad in die nahegelegene Innenstadt.

Ergänzt wird das Plangebiet u.a. durch öffentliche Grünflächen die eine qualitativ hochwertige Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sichern sowie dem grünen Uferstreifen (private und öffentliche Grünfläche).

B.3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3)

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete dient dem planerischen Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes, der Deckung des Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum und der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen. Die denkmalgerechte Sanierung des im WA 3 liegenden Fährgrundes mit den dazugehörigen Umbauten werden entsprechend des bereits nach § 34 BauGB genehmigten Bauantrages in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Unterstützung dieses Ziels werden einzelne der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen; ebenso werden einzelne der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Der Standort ist insbesondere aufgrund seiner Lage in einem besonderen Landschaftsraum für Wohnnutzungen prädestiniert. Durch die Nähe zur Seenlandschaft, wird an diesem Standort innerhalb des Bebauungsplans ein qualitativ hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden, der durch kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Nutzungen ergänzt werden kann. Ergänzt werden diese Nutzungen durch die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Da der westliche Bereich des Bebauungsplans vorrangig als Wohnstandort entwickelt werden soll, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

Um die gemischte Funktion der Mischgebiete weiter zu stärken und weil die immissionsempfindliche Nutzung Wohnen eine übergeordnete Stellung einnimmt, werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für nicht zulässig erklärt:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Der Bevölkerungszuwachs der Landeshauptstadt Potsdam wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Dabei wirken sich die Bevölkerungsgewinne und die noch stärker zunehmenden Haushaltszahlen der vergangenen Jahre schon heute spürbar am Wohnungsmarkt aus. Hier zeichnet sich eine zunehmende Marktanspannung ab.

Gemäß Bevölkerungsprognose 2020 bis 2040 der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen (Herausgegeben 2020) wird bis 2040 ein stetes Bevölkerungswachstum erwartet. Im Jahr 2040 werden voraussichtlich 218.000 Einwohner in der Landeshauptstadt Potsdam leben. Das bedeutet eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 20,7 % bis 2040. Daher ist die Schaffung neuen Wohnraums in Potsdam unabdinglich.

Durch die Allgemeinen Wohngebiete wird dem Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen und es werden brachliegende Flächen reaktiviert. Die von der Landeshauptstadt Potsdam entwickelte Wohnungspotenzialstudie (2017/2018) weist für die Insel Neu Fahrland eine Potenzialfläche von ca. 213 Wohneinheiten aus.

Der Versorgung dienende Läden, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Durch den Ausschluss von der Versorgung dienenden Läden und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zum einen eine hohe Wohnqualität in den Allgemeinen

Wohngebieten, und zum anderen die Funktion der sich in der Nähe befindlichen Mischgebiete gesichert werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III. Nach der entsprechenden Trinkwasserschutzverordnung sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen in dieser Zone nicht zulässig.

Um eine konkurrierende Flächeninanspruchnahme zu verhindern, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Darüber hinaus haben Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der Regel einen größeren Flächenbedarf und widersprechen daher dem Ziel, das Plangebiet, insbesondere die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, vorrangig dem Wohnen vorzubehalten.

Hinzu kommt, dass derartige Einrichtungen das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Insbesondere in einem herausragenden Landschaftsraum, wie er sich innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung darstellt, würden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als störende Fremdkörper empfunden. Darüber hinaus haben gerade Tankstellen ein erhebliches Störpotenzial aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung. Dies ist mit dem Ziel eines attraktiven Wohnstandortes nicht vereinbar.

In zwei Kilometer südlicher Entfernung vom Plangebiet an der Nedlitzer Straße befindet sich die nächste Tankstelle, die die Versorgung mit Treibstoff sicherstellt.

Gleichzeitig würde durch die Ansiedlung einer Tankstelle die geschlossene Bebauung entlang der Tschudistraße/ B2 so nicht realisierbar sein und stünde damit im Konflikt mit dem städtebaulichen Konzept.

Die Insel Neu Fahrland soll die Eingangssituation zur Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam darstellen, die durch einen geordneten Wohnstandort mit einer hohen Aufenthaltsqualität geprägt sein soll. Diese Nutzung wird durch das hohe landschaftliche und kulturelle Potenzial der Insel gefördert.

Anlagen für Verwaltungen

Anlagen für Verwaltungen sollen vorrangig in den zentralen Ortslagen untergebracht werden. Derartige Einrichtungen können im Einzelfall in erheblichem Maße verkehrserzeugend wirken. Zentrale Ortslagen sind in der Regel besser durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen und daher aus Gründen der Vermeidung zusätzlichen Kfz-Verkehrs besser für die Unterbringung von Verwaltungen geeignet.

Darüber hinaus würden die mit der Ansiedlung von Verwaltungen verbundenen Verkehre zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe innerhalb des Plangebietes führen, indem erhebliche Ziel- und Quellverkehre ausgelöst werden können. Eine Ansiedlung derartiger Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen im Allgemeinen Wohngebiet nicht realisierbar ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Im vorliegenden Fall widerspricht eine Zulassung von Verwaltungen in den Allgemeinen Wohngebieten dem Ziel, diese Gebiete vorrangig dem Wohnen vorzubehalten und damit den Gebietscharakter zu wahren.

Derartige Anlagen sollen daher z.B. eher in den angrenzenden Mischgebieten oder aber in anderen geeigneten Bereichen untergebracht werden. Anlagen für Verwaltungen werden in

den benachbarten Mischgebieten zugelassen. Durch die gute verkehrliche Anbindung an die Tschudistraße/ B2 und den dort zur Verfügung gestellten Tiefgaragen, wird der Stellplatzbedarf des aufkommenden Zielverkehrs gedeckt. Das innere Plangebiet wird dadurch nicht belastet.

B.3.1.2 Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4)

Die Mischgebiete sind vorrangig dem Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, als auch Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben vorbehalten. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetrieben sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience Store) entsprechen angesiedelt werden. Die Mischung der zulässigen Nutzungen fördert die Entwicklung eines ausgewogenen und für die Insel Neu Fahrland adäquaten Nutzungsverhältnisses. Zusätzlich wird durch das höhere zulässige Maß der Nutzung in Mischgebieten den lärmempfindlicheren Nutzungen im westlichen Bereich des Bebauungsplans als auch den weniger lärmempfindlicheren Nutzungen gemäß TA Lärm für Mischgebiete Rechnung getragen.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung und Weiterentwicklung der Nutzungsstrukturen in Neu Fahrland. Sie sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung und Ansiedlung von Wohnnutzungen als auch zur Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglichen.

Nachbarschaftsläden

Den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes folgend, werden die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet eingeschränkt. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 soll lediglich der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ zulässig sein. Dies auch nur ausnahmsweise, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob es sich bei dem konkret ansiedlungswilligen Betrieb aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich um einen Nachbarschaftsladen handelt.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, den sog. „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Diese sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Im konkreten Fall sind unter dem Nachbarschaftsladen aber auch kleinteilige Hofläden für Bioprodukte oder für Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (jeweils bis 150 m² Verkaufsfläche) zu zählen. Außerdem sind kleinteilige Läden für Eisen- und Haushaltswaren (bis ca. 50 m² Verkaufsfläche) sowie Bootsbedarf / Wassersport / Angeln (bis ca. 300 m² Verkaufsfläche) darunter zu fassen. Läden mit diesen Sortimenten stehen im Zusammenhang mit den erholungsrelevanten Potenzialen der Insel und des Ortsteils Neu Fahrland.

Der Ortsteil Neu Fahrland im Norden von Potsdam stellt einen fast vollständig vom Wasser umschlossenen „Fünf-Seen-Ortsteil“ dar (Kramnitzsee, Lehnitzsee, Jungferensee, Weißer See und Fahrländer See). Hier gilt es die wassertouristische Infrastruktur zu nutzen und diese wirtschaftlichen Potentiale zu stärken sowie gleichzeitig eine Identifikation der Insel mit dem Ortsteil herzustellen.

Zudem ist die Insel umgeben von Buchen- und Mischwäldern und in südwestlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und weite Obstbauplantagen an. Kleinteilige Hofläden mit regionalen/saisonalen Produkten (Obst, Gemüse, Brot, Eier etc.) und kurzen Transportwegen nehmen Bezug auf den Ortsteil und seine Charakteristik.

Die Erreichung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele des Bebauungsplans, eine Eingangssituation in die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam von Norden zu gestalten sowie eine Identifikation des Ortsteils Neu Fahrland zu schaffen, wird durch die Zulässigkeit dieser Sortimente unterstützt. Die aufgezeigten Betriebe sind städtebaulich sinnvoll, auch wenn sie insbesondere hinsichtlich der beiden zuletzt genannten Sortimentsgruppen nicht zur Nahversorgung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu zählen sind.

Dennoch ist eine flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsnutzung erforderlich, um sicherzustellen, dass das Zentrumsystem nicht beeinträchtigt wird. Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Bornstedter Feld - Nedlitzer Straße“ südlich des Planungsgebietes übernimmt die Versorgungsfunktion für Neu Fahrland. Um das Nahversorgungszentrum hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken, ergibt sich der Bedarf, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einzuschränken. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die konzeptionell empfohlene Verkaufsflächengröße für einen Nachbarschaftsladen wird zukünftig voraussichtlich kleiner sein (vgl. Kapitel A.3.7.4). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes konterkarieren jedoch die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht. Im Ansiedlungsfall würde aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen Ansiedlungen das Nahversorgungszentrum nicht geschädigt werden. Es würde vielmehr zu einer untergeordneten und im oben genannten Sinne sinnvollen Ergänzung der Nahversorgungsstruktur kommen. Dies trägt dazu bei, das städtische Ziel, trotz der dispersen Siedlungsstruktur eine möglichst flächendeckende Grund-/Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu erreichen.

Die genannten Läden mit Sortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant sind, lassen aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächengröße ebenfalls nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums beeinträchtigen. Sie sollen ausnahmsweise zulässig sein, um den Belang der Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau des Ortsteils Neu Fahrland im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB angemessen zu berücksichtigen. Hintergrund ist Eingemeindungsvertrag 2002 zwischen der ehemaligen eigenständigen Gemeinde Neu Fahrland und der Landeshauptstadt Potsdam, in dem Neu Fahrland die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich vertraglich zu gesichert

wurden. Dem Ortsbeirat Neu Fahrland wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2008 – in Ausformung des Eingemeindungsvertrags – die konkreten Nutzungen zugesagt.

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dies gilt ebenso für bestimmte Planinhalte. Davon unberührt sollen aus städtebaulichen Erwägungen die genannten Läden ausnahmsweise zulässig sein. Sie sind städtebaulich sinnvoll.

Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosse und die Ausrichtung auf die Tschudistraße/ B2 wird dem raumordnerischen Agglomerationsverbot (siehe Ziel Z 2.14 des LEP HR in Kapitel A.3.1.2) Rechnung getragen. Die Feindifferenzierung auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO wirkt Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegen.

Diese Betriebe und Größenordnungen sind städtebaulich vertretbar, auch wenn Sie insbesondere hinsichtlich der beiden zuletzt genannten Sortimentsgruppen nicht zur Nahversorgung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu zählen sind. Alle weiteren vereinbarten Betriebe und Verkaufsflächengrößen sind dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen zuzurechnen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Gartenbaubetriebe stellen aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung eine Nutzung dar, die sich nicht mit der geplanten städtebaulichen Struktur vereinbaren lässt. Da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III liegt, sind Gartenbaubetriebe nach § 4 Nr. 13 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nedlitz vom 19. August 2003 ausgeschlossen (GBVI. II/3, Nr. 23, S.501).

Tankstellen sind aufgrund ihrer verkehrsanziehenden und -stärkenden Wirkung (u.a. aufgrund der Beisortimente in den dazugehörigen Shops), ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials nicht zulässig. In zwei Kilometer südlicher Entfernung vom Plangebiet an der Nedlitzer Straße befindet sich die nächste Tankstelle, die die Versorgung sichert.

Die geplanten Festsetzungen der Mischgebiete dienen der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen auf der Insel Neu Fahrland. Diese sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung und Schaffung eines charakterbildenden Quartiers auf der Insel sichern. Dies beinhaltet neben der Stärkung der Wohnnutzung auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die eine Gebietsversorgung gewährleistet.

Vergnügungsstätten

Mit dem Ausschluss der nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, soll der funktionelle und strukturelle Charakter der vier Mischgebiete gesichert werden. Vergnügungsstätten stehen dem Ziel der Schaffung einer hochwertigen und differenzierten Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe entgegen. Es kann zu einem Attraktivitätsverlust durch Zunahme von erheblichen Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie eine negative Änderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Plangebiet kommen, dem durch die

Festsetzungen vorgebeugt werden kann. Mit diesen Festsetzungen soll der durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwartende Trading-Down-Effekt vermieden werden.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl eine teilweise Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

In der folgenden Tabelle sind die genannten Maßfestsetzungen des Bebauungsplanes den Obergrenzen der BauNVO gegenübergestellt. Die Überschreitungen, die sich durch die Festsetzungen ergeben und die entsprechenden Obergrenzen der BauNVO sind grau hinterlegt:

Tabelle 2 Maß der Nutzung

Baugebiet	beabsichtigte Festsetzungen des Bebauungsplanes		Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO	
	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
WA 1	0,4	1,2	0,4	1,2
WA 2	0,4	1,2	0,4	1,2
WA 3	0,2	0,5	0,4	1,2
MI 1	0,5	1,2	0,6	1,2
MI 2	0,5	1,3	0,6	1,2
MI 3	0,4	1,2	0,6	1,2
MI 4	0,6	1,2	0,6	1,2

Es ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte der BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) in keinem der Baugebiete überschritten werden. Sogar wird die nach der BauNVO zulässige GRZ im WA 3 und in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, also in vier von insgesamt sieben Baugebieten, unterschritten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO beschränkt sich in diesem Bebauungsplan auf die Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet MI 2. Es ist erkennbar, dass es sich um geringfügige bis moderate Überschreitungen handelt.

B.3.2.1 Städtebauliche Gründe der Überschreitungen

Für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Teilen des Plangebietes liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

Umsetzung eines abgestimmten Wettbewerbsergebnisses

Für den westlich der Tschudistraße/ B2 gelegenen Bereich wurde 2013/ 2014 der städtebauliche Masterplan „Insel Neu Fahrland“ erarbeitet. Damit sollten insbesondere die Planungsüberlegungen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zusammengefasst dargestellt und wesentliche Handlungsfelder aufgezeigt werden.

Im Jahr 2015 wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Im Abschlussbericht des Gutachterverfahrens heißt es über den Siegerentwurf: „Mit der vorgeschlagenen Bebauung entlang der Bundesstraße wird ein selbstverständlicher und gut proportionierter Auftakt gebildet.“ Im Bauausschuss, in Anwesenheit der Vertreter des Ortsbeirates Neu Fahrland, am 08.12.2015 wurde der Siegerentwurf vorgestellt und diskutiert. Maßgebliche kritische Bewertungen sind nicht erfolgt.

Die Ergebnisse dieses Gutachterverfahrens bilden eine wesentliche Grundlage für die Planinhalte dieses Bebauungsplanes. Eingeflossen ist auch die Vorentwurfsplanung für den nicht weiter verfolgten Bebauungsplan Nr. 05 „Ortszentrum Insel“.

Grundlage der Entwurfsfindung waren die örtlichen Gegebenheiten (Topographie und baulicher Bestand), denkmalpflegerische Belange (historischer Gebäudebestand im Geltungsbereich und auf der östlichen Seite der Tschudistraße/B 2), bereits bestehende Grün- und Freiflächen und naturschutzfachliche Belange.

Der Gewinnerentwurf des Gutachterverfahrens von SMAQ Architektur und Stadt GmbH betrachtet die Insel Neu Fahrland im kulturlandschaftlichen Kontext der Wasserflächen der Havel. Der Entwurf sieht ein städtebaulich abwechslungsreiches Raumangebot mit einer kompakten und homogenen städtebaulichen Struktur vor. Das städtebauliche Konzept ist geprägt durch die Bildung von Raumkanten, orientiert an der Bauflucht des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des denkmalgeschützten Fährgutes, entlang der Tschudistraße/ B2 in Verbindung mit dem historischen Fährgut an der Nedlitzer Nordbrücke.

Entlang der Tschudistraße/ B2 entstehen hochwertige Bebauungsstrukturen des Geschosswohnungsbaus, die die kleinteiligen Bebauungen in den Allgemeinen Wohngebieten ergänzen.

Die räumliche Zonierung wurde von der Jury des Gutachterausschusses als identitätsstiftend angesehen

Hinsichtlich der Bebauungshöhe und der Kubatur wurde das städtebauliche Konzept mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und nach deren Vorgaben angepasst.

Vorrang der Innenentwicklung

Der Gesetzgeber hat als einen wesentlichen Grundsatz der Bauleitplanung formuliert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Als ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz hat er einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden postuliert und zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme u.a. insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung als vorrangig erklärt (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Zur weiteren Unterstützung dieser Ziele sind im Zuge der Novellierung der BauNVO die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO wesentlich erleichtert worden.

Die Stadt Potsdam hat sich die Zielsetzung der vorrangigen Innenentwicklung auch im Flächennutzungsplan zu eigen gemacht.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Zielen in besonderer Weise, indem ein baulich bereits geprägter Bereich mit erheblichen städtebaulichen Mängeln einer qualitätsvollen Entwicklung zugeführt wird. Innerhalb des Plangebietes wird ein kompaktes Nebeneinander von Wohnen und wohnnahen Nutzungen ermöglicht.

Durch die geplante verkehrliche Erschließung des Gebietes mit der Straßenbahn wird zudem eine verkehrsvermeidende Siedlungsentwicklung gefördert. Die geplante Tramerweiterung war ein konkretes Planungsziel im Gutachterverfahren.

Die Standortentwicklung entspricht in hohem Maße insbesondere den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verkehrsvermeidung.

Lagegunst

Das baulich vorgeprägte Plangebiet liegt an einer bedeutenden Verkehrsachse. Künftig wird das Gebiet durch die beabsichtigte Einrichtung einer Straßenbahntrasse im Verlauf der Tschudistraße/ B2 sehr gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Die Planung trägt damit zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei und ermöglicht eine Abwicklung eines großen Teils des entstehenden Verkehrs über die umweltschonende Straßenbahn.

Schaffung von Wohnraum

Auch in Potsdam ist der Wohnungsmarkt seit vielen Jahren von Engpässen geprägt. Mit einer Entspannung der Situation ist mittelfristig nicht zu rechnen. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass durch Bevölkerungszug, Erhöhung der Wohnfläche je Haushalt bzw. Person und den Rückgang der Personenzahl je Haushalt der Wohnflächenbedarf weiter steigen wird.

Damit würden bereits jetzt zu beobachtende Preiserhöhungen und Verdrängungsprozesse noch verschärft und die Schaffung neuen Wohnraums in Potsdam unabdinglich.

Der große Wohnflächenbedarf erfordert im Einzelfall eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Bezogen auf den Bebauungsplan ist diese Überschreitung der GFZ im Bereich der Tschudistraße (MI 1, MI 2 und MI 3) auch der notwendigen Abschirmung der westlich anschließenden Bebauung vor dem Verkehrslärm geschuldet.

B.3.2.2 Ausgleichende Umstände

Der Aufstellungsbeschluss forderte eindeutig, dass der Verlauf der Straßenbahntrasse verbindlich einzubeziehen ist. Durch die Lages des Plangebietes an einem geplanten Haltepunkt der Straßenbahn mit Anbindung an die Innenstadt wird eine umweltschonende Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet.

Die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten ermöglicht eine kleinräumige Zuordnung der Wohnfunktion zu wohnnahen Nutzungen und unterstützt eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur und ist ebenfalls als ausgleichender Umstand zu werten.

Die in Teilen erhöhte Nutzungsdichte wird auch dadurch aufgewogen, dass innerhalb des Plangebietes öffentliche Grünflächen hergerichtet werden wird, die von den künftigen Bewohnern in kürzester Zeit fußläufig erreichbar ist. Für einen großen Teil von ihnen liegt dieser Grünbereich praktisch „vor der Haustür“. Ergänzt wird diese grüne Infrastruktur durch einen bis zu ca. 20 m breiten Uferstreifen zwischen dem WA 3 und den westlich

angrenzenden Wasserflächen, der als private Grünfläche dient. Den Bewohnern des Gebietes wird mit diesem Grünangebot eine herausragende Ausstattung an Erholungsflächen zur Verfügung gestellt, was unter dem Gesichtspunkt der Wohnqualität als ausgleichender Umstand zu beurteilen ist.

Auch in Bezug auf die Umweltsituation ist das Angebot an Grünflächen von ausgleichendem Charakter. Ergänzt wird dies noch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und zur Anlage von naturnahen Wiesen auf privaten bzw. öffentlichen Grünflächen sowie durch Regelungen zur Dachbegrünung und zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien bei der Erstellung der Verkehrsflächen, Zufahrten und Zuwegungen.

Der erhöhte Vegetationsanteil bewirkt im Zusammenspiel mit Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine Begünstigung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes.

Die Erholungsgebiete im Norden des Plangebietes und zum südlich gelegenen Volkspark Bornstedter Feld sind gut zu erreichen. Die Anlage von Tiefgaragen und der weitgehende Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wirkt ausgleichend, weil die Bewohner und Beschäftigten innerhalb des Plangebietes dadurch vor Kraftfahrzeuglärm weitgehend geschützt werden.

B.3.2.3 Ausgleichende Maßnahmen

Eine weitere Voraussetzung zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs 1 der BauNVO ist der Ausgleich der Überschreitungen durch ausgleichende Maßnahmen.

Mit der geplanten lärmabschirmenden Bebauung an der Tschudistraße/ B 2 wird erreicht, dass die dahinterliegenden Bauflächen vor dem Lärm geschützt werden können.

Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Grundflächenzahlen des § 17 BauNVO gewährleistet, dass ausreichend begrünte Freiflächen in den Baugebieten zur Verfügung gestellt werden können. Die Anlage von Spiel- und Aufenthaltsflächen auf zur Verfügung stehenden Flächen wird durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unterstützt. Die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf Tiefgaragen bzw. Anlagen, durch die die Grundstücke lediglich unterbaut werden, beschränkt.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Schutzgüter Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, des Sozialabstandes und des Brandschutzes kann von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, wenn die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang die Lärm- und Luftschadstoffbelastung sowie die Freifächensituation von Belang.

Schutzgüter des Abstandsflächenrechts:

Die erforderlichen Abstandsflächen sind in § 6 der Brandenburgischen Bauordnung geregelt. Die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden vor Gebäuden beträgt demnach 0,4

der jeweiligen Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mind. jedoch 3 m (§ 6 Abs. 5 BbgBauO).

Der Bebauungsplan setzt keine Abstandsflächenreduzierungen fest. Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Randbereich der an den Geltungsbereich grenzenden Flächen werden die Abstandsflächen eingehalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Schutzgüter, die durch das Abstandsflächenrecht geschützt werden, gewahrt bleiben und die entsprechenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Ausreichender Schallschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des Straßenverkehrs, der geplanten Tram und der Schiffsbewegungen untersucht hat. Da die gutachterlichen Empfehlungen zum aktiven Schallschutz, wie Abschaltung der Lichtsignalanlage im Nachtzeitraum, Einschränkung der Höchstgeschwindigkeit und der Einsatz einer lärmindernden Deckschicht auf der Tschudistraße/ B2 nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden kann, wurden umfangreiche Schallschutzfestsetzungen getroffen (vgl. Kapitel B.3.8).

Luftqualität

Wie aus den Luftgütedaten in Kap. C 2.1.4 erkennbar ist, liegen alle gemessenen Werte für das Jahr 2017 unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV. Es ist davon auszugehen, dass der planungsrelevante Bereich der Tschudistraße diese Werte ebenfalls nicht übersteigen wird. Aufgrund der Verkehrsmengen liegt zwar eine Belastung mit Luftschadstoffen vor, diese befindet sich jedoch unterhalb der Immissionsgrenzwerte.

Freiflächen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch hinsichtlich der Freifächensituation erfüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen große öffentliche Grünflächen vor.

Ergänzt werden diese Einrichtungen insbesondere durch Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zum weitgehenden Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Insgesamt ergibt sich durch die vorgenannten Regelungen eine ausgesprochen gute wohnungsbezogene Freifächensituation, die durch entsprechende Gestaltung der privaten Freiflächen noch verbessert werden kann.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke, die Dachbegrünung, der weitgehende Ausschluss oberirdischer Stellplätze sowie die Beschränkung der möglichen Versiegelung durch Festsetzung einer max. überbaubaren Grundstücksfläche dienen in besonderem Maße der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Der Anteil unversiegelter Freiflächen im Plangebiet bleibt vor und nach Umsetzung der Planung gleich. Durch die Bebauung einer bereits baulich erheblich vorgeprägten Fläche wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen vermieden, was ebenfalls der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen dient.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass eine angemessene Begrünung im Geltungsbereich umgesetzt und damit eine aufgelockerte, gliedernde Wirkung der Bebauung erreicht wird. Durch die Anpflanzungen wird die ökologische Qualität der Freiflächen erhöht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

B.3.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist für das jeweilige Baugebiet zeichnerisch festgesetzt.

Der jeweiligen GRZ liegt der Entwurf des Gutachterverfahrens zugrunde.

Sie orientieren sich an den Vorgaben der Trinkwasserschutzzone und dem im Gutachterverfahren dargestellten Geschosswohnungsbau entlang der Tschudistraße/ B2, der einerseits einen Auftakt zur Landeshauptstadt darstellen soll und andererseits dem lärmempfindlicheren Wohnen der Reihenhäuser im westlichen Bereich des Bebauungsplans Lärmschutz bieten soll.

Um die aus städtebaulichen Gründen beabsichtigte Anordnung der notwendigen Stellplätze überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche zu ermöglichen, wird durch textliche Festsetzungen 2.1 geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Mischgebiet MI 2 die errechneten Grundflächenzahlen durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Dies dient der angestrebten Freihaltung von Flächen, von oberirdischen Stellplätzen, der Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird außer im Mischgebiet MI 2 beschränkt auf Terrassen, Tiefgaragen bzw. Anlagen, durch die die Grundstücke lediglich unterbaut werden, um die Baugebiete frei von weiterer Versiegelung zu halten.

Um eine qualitätsvolle Architektur umsetzen zu können, dürfen auskragende Gebäudeteile und gliedernde Architekturelemente die Grundfläche um bis zu 10 von Hundert überschreiten.

B.3.2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächenzahlen variieren in den Allgemeinen Wohngebieten zwischen 0,5 und 1,2. Sie entsprechen dem städtebaulichen Konzept des favorisierten Entwurfes aus dem Gutachterverfahren. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze wird in den Allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

Die Umsetzung des Gewinnerentwurfes und die Zuordnung des geschützten Biotopes als Grünfläche (öffentlich/ privat) bedingt die baugebietsbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen des Dichtewertes im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.

Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächenzahlen variieren in den Mischgebieten zwischen 1,2 und 1,3. Die nach § 17 Abs.1 BauNVO Obergrenze wird im MI 2 überschritten. Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der Bebauungshöhe und der Kubatur mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und an deren Vorgaben angepasst. Dabei reagiert das Konzept respektvoll auf die Bauhöhen des denkmalgeschützten Fährgutes.

Die Obergrenze von 1,2 wird im Mischgebiet MI 2 mit einer GFZ von 1,3 geringfügig überschritten.

Diese Überschreitung resultiert aus der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und insbesondere aus der Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche Tschudistraße/ B2 für die geplante Tramverlängerung. Durch die Übertragung von Baugebietsflächen zu einer

öffentlichen Verkehrsfläche haben sich die Geschossflächenzahlen erhöht. Die Übertragung des gesetzlich geschützten Biotops als öffentliche Grünfläche hat das Maß der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich erhöht.

Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn sie durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies wird entsprechend im Kapitel C Umweltbericht dargestellt.

Planungsziel Aufstellungsbeschluss

Im Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2014 wurde als Planungsziel u.a. die Sicherung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewert von einer GFZ 0,2 - 0,5 der Bebauung definiert. Diese im Planungsziel angegebene GFZ betrifft nicht die komplette westliche Insel Neu Fahrland, sondern ausschließlich die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche W3 im Westen der Insel. Entlang der Tschudistraße/ B2 stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche M2 mit einer GFZ von 0,5 - 0,8 dar. Die Sicherung des Dichtewertes des M2 war nicht Ziel des vorliegenden Bebauungsplans, da die tatsächliche planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB bereits eine weitaus dichtere und höhere Bebauung zuließ, als im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Daher stellt diese Erhöhung lediglich die Abbildung der Bestandssituation dar. Das Maß des westlichen Bereichs wurde erhöht, um einen städtebaulich harmonischen Entwurf zu ermöglichen.

B.3.2.6 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung der lärmempfindlicheren Nutzungen im westlichen Bereich werden entlang der Tschudistraße/ B2 zwingende Gebäudehöhen festgesetzt.

Um sicher zu stellen, dass die Denkmale im WA 3 durch die Planung nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden, werden Oberkanten über Normalhöhe Null (OK ü NHN) im System DHHN2016 als Wandhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Hierbei orientieren sich die Höhe der Gebäude und die maximale Anzahl der Vollgeschosse an der maximalen Höhe des Fährgutes mit einer OK ü NHN von 51,80 m. Die geplante Bebauung unterschreitet in ihrer Höhe, die Höhe des Fährgutes im gesamten Bebauungsplan. Durch das natürliche Gefälle werden die westlich der Tschudistraße/ B2 gelegenen Baugebiete zusätzlich noch niedriger sein, als der Bereich an der öffentlichen Verkehrsfläche Tschudistraße/ B2.

Für die Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 erfolgt eine zeichnerische Festsetzung mit variierender Geschossigkeiten zwischen drei- (WA 2, WA 1) und maximal fünfgeschossigen (WA 1) Gebäuden. Um die markante Architektur aus dem Gewinnerentwurf des Gutachterverfahrens umzusetzen, wird die markante Landmarke des V-geschossigen Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch eine zwingende Geschossigkeit gesichert.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 erfolgt eine zeichnerische Festsetzung mit variierender Geschossigkeiten zwischen zwei- bis maximal viergeschossigen Gebäuden. Die festgesetzten Oberkanten über Normalhöhe Null variieren zwischen 38,1 m und 51,8 m.

Für die Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3 erfolgt die zeichnerische Festsetzung von drei- bis vier variierenden Geschossigkeiten, diese orientieren sich am Nedlitzer Fährgut im WA 3 mit vier Geschossen. Die variierenden Geschossigkeiten in den Mischgebieten dient einer abwechslungsreichen Gliederung entlang der Tschudistraße/ B2, um somit eine nachhaltige ortsbildprägende Silhouette zu erzeugen.

Als Oberkante gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Dadurch können Drempele nicht verwirklicht werden.

Die festgesetzten Geschossigkeiten resultieren aus dem abgestimmten Gutachterverfahren. Die Höhen der geplanten Gebäude orientieren sich an der Höhe des denkmalgeschützten Fährgutes und ordnen sich diesem unter.

Zudem sind die Geschossigkeiten entlang der Tschudistraße/ B2 aus Lärmschutzgründen zwingend festzusetzen, damit die sensibleren Nutzungen im westlichen Bereich vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Mit der Festsetzung zur Höhe und Verortung der technischen Aufbauten in den Mischgebieten wird das Ziel verfolgt, dass die notwendigen Dachaufbauten vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind bzw. nur untergeordnet wahrgenommen werden sollen. Aufgrund der Entfernung des Mischgebiets MI 3 zum denkmalgeschützten Fährgut kann dort die zwingend festgesetzte OK ü NHN ausnahmsweise überschritten werden. Die Dominanz des Fährgutes soll somit gesichert werden.

Durch die Reaktivierung der brachgefallenen Flächen wird eine innenstadtnahe Fläche, im Gegensatz zu vorher, ihrer Lage entsprechend qualitativ genutzt und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht.

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Die Baulinien entlang der Tschudistraße/ B2, in den Mischgebieten - ausgenommen dem MI 4 - dienen der Sicherung der Bauflucht, die ein prägendes Merkmal des Gewinnerentwurfes aus dem Gutachterverfahren darstellt.

Um eine vollständige Bebauung der Gebäudelängsseiten an der Tschudistraße/ B2 sowie darüber hinaus die prägenden Gebäudekubaturen aus dem Gewinnerentwurf insgesamt zu sichern, werden durch die textlichen Festsetzungen 3.2 bis 3.4 die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, in deren Form die Gebäude zwingend zu errichten sind. Die textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 sichern zusätzlich die empfindlichen Nutzungen, die in Mischgebieten möglich sind und die Aufenthaltsqualität innerhalb der entstehenden Blockinnenbereichen. Die jeweiligen Baufelder sind getrennt zu betrachten und müssen nicht zeitgleich errichtet werden, wenn die Voraussetzung der textlichen Festsetzung 7.6 erfüllt werden.

Ergänzt wird dies durch die lärmbedingten textlichen Festsetzungen 7.4 und 7.5, die sicherstellen, dass o.g. Gebäude in zeichnerisch zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse errichtet werden, dies sichert den robusten Städtebau, der ein Ziel des Gutachterverfahrens darstellt.

Die bestehenden bzw. sich im Bau befindlichen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden eng durch Baugrenzen umfasst. Dadurch kann der Bestand der denkmalgeschützten

Gebäude des Fährgutes und deren Ergänzungsbauten gesichert und geringfügig ergänzt werden.

Zur Wahrung einer gewissen Flexibilität für die Gebäudeplanung, werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen durch Terrassen in einem bestimmten Maß zugelassen.

B.3.4 Bauweise

Um verschiedene Haustypen im Plangebiet zu verwirklichen und unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen, werden durch die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Haustypen ermöglichen eine kosten- und flächensparende Bauweise und schaffen zudem abgeschirmte private Grünbereiche. Zusammen mit dem angrenzenden kleinteiligen Geschosswohnungsbau wird somit ein gemischtes Quartier für verschieden Wohnformen geschaffen.

Mit der textlichen Festsetzung 3.4 wird die prägende Gebäudekubatur aus dem Gewinnerentwurf („Leuchthaus“) gesichert.

B.3.5 Verkehrsflächen

Um die Erschließung und Versorgung des Plangebietes gewährleisten zu können, werden innerhalb des Geltungsbereiches öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die Planstraße A wird mit einer Straßenraumbreite von 12,5 m festgesetzt. Die Breite der Planstraße B beträgt 11,5 m.

Im Zielverkehr kann nur in die Planstraße A eingefahren werden. Im Quellverkehr können die Planstraßen A und B zur Ausfahrt auf die Tschudistraße/ B2 genutzt werden.

Die vollständige Realisierung des Wohngebiets ist nur mit zweifacher Anbindung über die Planstraßen A und B möglich, um die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen mit der zweiten Erschließungsstufe umzusetzen, muss ein späterer Erschließungsvertrag mit den Eigentümern des Flurstückes 12/10 gemacht werden.

B.3.6 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Um die Parkraumnachfrage ausgleichen zu können und um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, sind zwei Tiefgaragen im Plangebiet festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt der großen Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Planstraßen A und B.

Oberirdische (ebenerdige) Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 und in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. In den o.g. Baugebieten können Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 trifft dies nicht zu. Im Plangebiet ist im Wesentlichen eine Freihaltung der Flächen und somit eine erhöhte Aufenthaltsqualität beabsichtigt. Durch die festgesetzten Tiefgaragen und der innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Garagen und Carports in den Allgemeinen Wohngebieten sowie den Stellplätzen im öffentlichen Raum wird der Parkraumnachfrage für Bewohner und Besucher entsprochen. Die Parkstände in der öffentlichen Verkehrsfläche sollten hauptsächlich dem Liefer- und

Besucherverkehr dienen und deshalb zeitlich beschränkt werden. Grundsätzlich empfiehlt sich eine wechselseitige Anordnung von Parkständen, da dies geschwindigkeitsmindernde Wirkung hat. Die Parkstände sollten markiert werden, um regelkonformes Parken zu fördern. Die Parkstände können mit Begrünungselementen, Radabstellanlagen, Ladestation für Elektrofahrzeuge oder weiteren straßengestalterischen Elementen kombiniert werden. Das erhöht die Funktionalität der Straße für verschiedene Gruppen und bricht die optische Dominanz des ruhenden Verkehrs im Straßenraum.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 aufgrund der angestrebten Freihaltung von Flächen, des städtebaulichen Konzeptes und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und gebäuderückwärtig zulässig. Davon ausgeschlossen sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO lediglich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auch hier sind davon ausgeschlossen die Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege. Die beabsichtigte Freihaltung der Flächen dient der Erhaltung der städtebaulichen Qualität und des öffentlich wahrgenommenen Raumes. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die Erhaltung der städtebaulichen Qualität wird durch diese Nebenanlagen nicht beeinträchtigt.

B.3.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der im WA 3 entlang der Tschudistraße/ B2 verlaufenden Stützwand sind die Flächen GFL 1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baulastenträgers zur Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche zu belasten. Die Baulast der Stützwand ist in kommunaler Hoheit, welche vom Bereich Verkehrsanlagen (474) wahrgenommen wird. Die Stützwand wird regelmäßigen Bauwerksprüfungen und Instandsetzungsarbeiten unterzogen.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit für die Bewohner und Ver- und Entsorgungsträger sind die Flächen GFL 2 und GFL 6 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Aufgrund der Tiefe der Baugebiet und der bestehenden bzw. geplanten Leitungen wird dadurch gesichert, dass bspw. Entsorger wie Müllfahrzeuge, die Baugebiet gut erreichen.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit für Fuß- und Radverkehr, sind die Flächen GFL 3 und GFL 5 mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Dies stellt sicher, dass die hinteren Baugebiete entsprechend ver- und entsorgt werden können.

Gleichzeitig stellen die Geh- und Radfahrrecht (GFL 3 und GFL 5) für die Allgemeinheit sicher, dass die fußläufige Zugänglichkeit der Uferbereiche für die Allgemeinheit gesichert wird. Hierfür schließt das GFL 3 an das GFL 4 an und das GFL 5 an das GFL 7.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Betriebsweges des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (WSA) ist die Flächen GFL 5 zudem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des WSA zu belasten.

Zur Pflege der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist die Zugänglichkeit für die

Verfügungsberechtigten dieser Flächen durch das GFL 4 mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert. Das GFL 4 sichert zudem die Zugänglichkeit der Uferflächen außerhalb der öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit für Fuß- und Radverkehr, ist die Flächen GFL 7 mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit und zur Sicherung der Zugänglichkeit des Betriebsweges des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (WSA) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des WSA zu belasten.

B.3.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet ist erheblich von Schallimmissionen betroffen. Zu nennen ist insbesondere der Straßen- und Schienenverkehrslärm. Die Hauptquelle stellt die Tschudistraße/ B2 dar. Relevanter Gewerbelärm liegt nicht vor und ist aufgrund der Insellage auch zukünftig nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 143 wurde eine Untersuchung zur Beurteilung der schalltechnischen Situation durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch Lärmkontor erarbeitet.⁹ Diese berücksichtigt die durch den Straßenverkehr, die geplante Straßenbahn und die Schiffsbewegungen auf dem Sacrow-Paretzer-Kanal verursachten Geräuschauswirkungen auf das Untersuchungsgebiet.

Es wurden zwei unterschiedliche Ausbaustufen in Varianten untersucht. In der Variante 1 ist der südöstliche Planbereich, die Flurstücke 12/10 und 13/5 noch nicht entwickelt. Gegenwärtig befindet sich hier der Unternehmenssitz der „Märkische Entsorgungsanlagen-Betriebsgesellschaft mbH“, kurz „MEAB“ und Flächen im Besitz der Landeshauptstadt Potsdam. Der vollständige Planstand wird in Variante 2 untersucht (s. Anlagen 1a und 1b der schalltechnischen Untersuchung).

Es wird im Gutachten darüber hinaus zwischen den Nullprognosen 1 und 2 unterschieden. In der Nullprognose 1 wird davon ausgegangen, dass der Ortsteil Krampnitz bis zum Jahr 2029 entweder mit ca. 5.000 Einwohnern hinzukommt oder statt dieser Planung 5.000 zusätzliche Einwohner in den nördlichen Ortsteilen und im angrenzenden Landkreis hinzukommen. Die Nullprognose 2 stellt die Schallwirkung auf das Plangebiet durch Tram- und Autoverkehr mit dem Endausbau Krampnitz im Jahr 2037 mit ca. 10.290 Einwohnern dar.

Aus den beiden Nullprognosen werden verschiedene Planprognosen mit und ohne Bebauung der südlich im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 12/10 und 13/5 abgeleitet.

B.3.8.1 Verkehrslärm ohne den Bebauungsplan 143 (Nullprognose 1)

Das Gutachten zeigt auf, dass Lärmkonflikte durch Verkehrslärm bereits in der Nullprognose ohne das Vorhaben des Bebauungsplans und das Vorhaben Krampnitz mit der Tramverlängerung bestehen. Es werden rechnerisch nachweisbare planbedingte Verkehrslärmzunahmen aber auch in der Nachbarschaft des Plangebiets erwartet, die aber nur punktuell beurteilungsrelevant sind.

Im Nahbereich der Tschudistraße/ B2 wird die Gesundheitsgefährdungsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) bereits in einzelnen Bereichen (s. Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung) überschritten, dazu zählt auch das nach § 34 BauGB

⁹ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 143, 25.09.2023, Lärmkontor

genehmigte Allgemeine Wohngebiet WA 3. Hierzu wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt, die entsprechende Auflagen zur Nutzung der verlärmten Gebäudeseiten beinhaltet.

Ergebnis der gutachterlichen Prüfung ist, dass sich vor und nach Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere das bestehende Wohngebäude Tschudistraße Nr. 6 außerhalb des Geltungsbereiches im Einwirkungsbereich gesundheitsgefährdenden Verkehrslärms von 60 dB(A) und mehr im Nachtzeitraum befindet. Im Nachtzeitraum werden laut Gutachten jedoch keine relevante Pegelsteigerung von > 0,5 dB erwartet werden.

B.3.8.2 Verkehrslärm verursacht durch den Bebauungsplan 143

In der Anlage 8f der schalltechnischen Untersuchung wird dargestellt, dass eine Pegelsteigerung der ohnehin schon überschrittenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch das Vorhaben zwischen 0,1 bis 0,5 Dezibel variieren.

Die wesentliche Ursache von Pegelsteigerungen, stellt die Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) an der nördlichen Planstraße A dar, die gemäß den Berechnungsvorschriften die Vergabe eines „Ampelzuschlages“ von bis zu 3 dB erfordert. Andere Faktoren wie Reflexionen durch die geplante Bebauung oder Verkehrsmengenzunahme spielen rechnerisch nur eine untergeordnete Rolle. Bei der zusätzlichen Installation einer LSA an der südlichen Planstraße B, wären allerdings noch höhere Pegelsteigerungen in der Nachbarschaft zu erwarten, da sich mehr schallkritische Immissionspunkte im Bereich der Lichtsignalanlage befänden.

Die ungestörte Kommunikation auf Außenbereichen östlich der Tschudistraße/ B2 ist schon in der Nullprognose 1 überschritten und wird durch die Pegelzunahme durch Ampelzuschläge weiter erhöht.

Für den Fall einer zeitlich versetzten baulichen Entwicklung des Flurstücks 12/10 und den bleibenden Verwaltungsbauten der MEAB wurden die Pegelsteigerung betrachtet. Für die Nacht werden aufgrund fehlender Nutzung keine Pegel ausgewiesen.

Als kritische relevante Marke wäre die Überschreitung des Grenzwertes für Gewerbe in der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags und der Richtwert der DIN 18005 von 65 dB(A) anzusetzen. Aus der Anlage 8c ist zu entnehmen, dass durch den Bebauungsplan 143 beide Richtwerte nicht überschritten werden.

Höhere Lärmpegel können durch das Heranrücken der Trasse der Tschudistraße/ B2 entstehen, wenn die Tram verlängert werden sollte. Diese Steigerungen wären jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan verursacht, sondern der Verlängerung der Straßenbahn nach Norden zuzurechnen.

B.3.8.3 Verkehrslärm durch das Vorhaben Krampnitz und die Tramverlängerung nach Norden (Nullprognose 2)

Aus den Untersuchungsergebnissen geht hervor, dass in den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Baugebieten die maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV wie auch die Orientierungswerte der 18005 sowohl für den Tag als auch die Nacht nur teilweise eingehalten werden. Im Nahbereich zur Tschudistraße/ B2 sind zum Teil die Grenzwerte der 16. BImSchV wie auch die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Untersucht wurden die durch den Straßenverkehr, die Straßenbahn und die Schiffsbewegungen auf dem Sacrow-Paretzer-Kanal verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet.

Die Straße stellt die dominante Verkehrsquelle dar und erreicht eine Schallintensität, die planerischen Schallschutz erfordert.

Der Schifffahrtslärm stellt keine relevante Lärmquelle dar. Der Schienenlärm liegt unter dem Straßenlärm und steigert der Straßenlärm lediglich um wenige Zehntel Dezibel.

An der Planbebauung ist der relative Einfluss der Schiene nicht relevant. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass die Straße auf eigener Trasse unmittelbar an die Planbebauung herangeführt wird.

Im Nahbereich der Tschudistraße/ B2 wird die Gesundheitsgefährdungsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) bereits in der Nullprognose 1 in einzelnen Bereichen (s. Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung) überschritten. Durch die Entwicklung des Ortsteils Krampnitz und der Tramverlängerung nach Norden werden diese Überschreitung innerhalb eines Bereichs der ca. 12 – 24 m entfernt von der Mittelachse des jeweils nächstgelegenen durchgehenden Fahrstreifens liegt, noch steigen (s. Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung). Durch die sog. „Ampelzusschläge“ erhöhen sich die Werte im Einwirkungsbereich der Kreuzungssampeln um 3 Dezibel. Das ist ein schallschutzfachlich kritischer Bereich.

Schallschutz von Verkehrslärm ist darüber hinaus auch in weiterer Entfernung von der Tschudistraße/ B2 noch ein Problem. Sofern keine Abschirmung durch Gebäude gegeben ist, kann bis in einer Entfernung von rund 100 m von der Tschudistraße/ B2 mit einem Taglärmpegel von über 55 dB(A), dem Orientierungswert der DIN 18005, gerechnet werden.

Eine Wohnnutzung an Gebäudeseiten an denen 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten werden, sollte vermieden werden. Die betrifft im vorliegenden Bebauungsplan die Mischgebiete und das Allgemeine Wohngebiet WA 3.

An einigen Fassadenabschnitten des Hauptgebäudes der MEAB werden punktuell Steigerungen des Straßenverkehrslärms von ca. 1 dB berechnet (s. Anlagen 8c und 8f der schalltechnischen Untersuchung). An den übrigen Fassadenabschnitten des Hauptgebäudes und am straßennahen Bürocontainer (MEAB 2) bewegen sich die vorhabenbedingten Pegelsteigerungen an der rechnerischen Nachweisgrenze. Ein kritischer Lärmpegel von 69 dB(A) oder mehr wird nicht erreicht. Dies resultiert aus dem Mehrverkehr des Ausbaus des nördlich gelegenen Krampnitz.

B.3.8.4 Mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen an der Tschudistraße/ B2

Gutachterlich wurden aktive Lärminderungsmaßnahmen empfohlen, die eine Verringerung der Pegel an der wesentlichen Lärmquelle – der Tschudistraße/ B2 – verringern können.

- Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Tschudistraße/ B2 von 50km/h auf 30 km/h (Minderungspotenzial 2-3 Dezibel)
- Aufbringung einer lärmmindernden Deckschicht auf der Tschudistraße/ B2 (Minderungspotenzial 2-3 Dezibel)
- Abschaltung der Lichtsignalanlagen (LSA) im Nachzeitraum 22- 6 Uhr (Minderungspotenzial 1-3 Dezibel nachts)

Diese können durch den Bebauungsplan nicht gesichert werden, sollten aber durch die Stadt bzw. die Untere Straßenverkehrsbehörde – insbesondere im Zuge der Tram-Verlängerung - geprüft werden.

Der Knoten Tschudistraße / Planstraße Süd wäre auch in einer nicht signalisierten Variante leistungsfähig. Auf die Lichtsignalanlage könnte daher ggf. verzichtet werden. Hierbei ist allerdings die Qualität des Fußverkehrs zu prüfen. Auch diese Maßnahme kann nicht durch den Bebauungsplan gesichert werden, sollten aber durch die Stadt bzw. im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens im Zuge der Tram-Verlängerung geprüft werden.

Ein weiterer Lärminderungseffekt ließe sich durch das Abrücken der Bebauung von der stark lärmbelasteten Straße erzielen, allerdings würde dies eine erhebliche Änderung des städtebaulichen Gewinnerentwurfes nach sich ziehen und damit auch vom städtebaulichen Ziel, der Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes im vorgesehenen Umfang. Im Interesse einer ausdrücklich erwünschten Verdichtung innerhalb des Bebauungszusammenhangs, vor dem Hintergrund einer unzureichenden Wohnraumversorgung und um das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu verwirklichen, ist im vorliegenden Einzelfall eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 unvermeidbar.

Um den Gewinnerentwurf umsetzen zu können, und hier aus besonderen städtebaulichen Gründen Wohnnutzungen in den Mischgebieten und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zu ermöglichen, werden strenge Auflagen in Form von textlichen Festsetzungen getroffen. Diese stellen die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher und werden im folgenden Kapitel detailliert erläutert.

Als besonderer städtebaulicher Grund für eine Bebauung direkt an der Tschudistraße/ B2 spricht aus Sicht der Umweltplanung die Abschirmung der rückwärtigen allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 vor unverträglichem Verkehrslärm. Hierbei wird davon ausgegangen, dass durch eine möglichst geschlossene und ausreichend hohe Bebauung mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen an der Tschudistraße/ B2 ein wesentlicher städtebaulicher Beitrag zur Konfliktlösung erfolgen kann, um so einen lärmbedingten städtebaulichen Missstand auf den rückwärtigen Baufeldern zu vermeiden.

B.3.8.5 Schallschutzmaßnahmen

Passiver Schallschutz

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm sind derartige Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen die Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018:01 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ heranzuziehen.

Die entsprechenden Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109, die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgibt. Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind. Die Anforderungen an die

Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln (s. Anlagen 6a-f und 7a-f der schalltechnischen Untersuchung) einzuhalten.

Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Entsprechende Regelungen sind für die besonders vom Verkehrslärm belasteten Bereiche erforderlich.

Die ermittelten Außenlärmpegel stellen die worst case Situation der Lärmbelastung dar. Sollte der Einzelnachweis ermitteln, dass die tatsächliche Lärmbelastung niedriger und innerhalb der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2 liegt, kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Die planerische Vorsorge für Schlafräume und Kinderzimmer sollte nicht erst beim Überschreiten der Grenzwerte der 16. BImSchV oberhalb von 49 bzw. 54 dB(A) nachts einsetzen. Bereits in den Bereichen, in denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) zur Nachtzeit überschritten wird, sollte aus lärmschutztechnischer Sicht in Bezug auf besonders ruhebedürftige Schlaf- und Kinderzimmer planerische Vorsorge getroffen werden. Hier ist ein Einzelnachweis nicht erforderlich.

An den von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-2 Kapitel 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB reduziert werden.

An den von der maßgeblichen Lärmquelle Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-2 Kapitel 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel bei geschlossener Bebauung und Innenhöfen um 10 dB reduziert werden.

Planerischer Schallschutz

Im Nahbereich der Tschudistraße/ B2 wird die Gesundheitsgefährdungsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Wohnen sollte hier ausgeschlossen werden. Aus besonderen städtebaulichen und wohnungspolitischen Gründen wird die Wohnnutzung unter strengen Auflagen dennoch zugelassen, wenn die Festsetzungen der Grundrissgestaltung und der baulichen Maßnahmen erfüllt werden.

An den hoch verlärmten Gebäudeseiten sind Schlaf- und Kinderzimmer sowie Ein-Zimmerwohnungen unzulässig. Lediglich Aufenthaltsräume, die mind. ein Fenster zur Gebäudeseite aufweisen, die Lärmpegel unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unterschreiten, sind mit einem oder mehreren Fenstern zur verlärmten Gebäudeseite zu orientieren. Dabei sind diese mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Durch diese Festsetzung bleibt zusätzlich die Möglichkeit Funktionsräume, wie Treppen, Bäder, Küchen oder Abstellkammern an den verlärmten Bereichen zu orientieren.

Innerhalb des Plangebietes ist zur Gewährleistung des Immissionsschutzes durch die geplante Straßenrandbebauung in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sicherzustellen, dass die abschirmende Bebauung zeitlich vor der zu schützenden Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 errichtet wird.

Da sich die Flurstücke 117 und 12/1 in unterschiedlichem Eigentum befinden und eine Teilbebauung ermöglicht wird, wurde der bedingte Festsetzungsvorschlags der schalltechnischen Untersuchung konkretisiert.

Zur Steuerung der maximalen Gebäudehöhen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten in Metern über Normalhöhe Null und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden für die Gebäude entlang der Tschudistraße/ B2 neben den Maximalhöhen auch Mindesthöhen festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass diese Gebäude eine schallabschirmende Wirkung für die lärmempfindlicheren Nutzungen im westlichen Teil des Plangebietes haben.

Die Nutzungsaufnahme der lärmempfindlicheren Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und den auf dem Flurstück 117 verorteten Gebäuden des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf erst aufgenommen werden, wenn die zwingend festgesetzten 3- und 4-geschossigen Gebäudeteile der Mischgebiete MI 1 und den auf dem Flurstück 117 verorteten Gebäuden des MI 2 innerhalb der festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen errichtet wurden.

Aus den Anlagen 5a und 5b der schalltechnischen Untersuchung ist ablesbar, dass aufgrund der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 12/10 die Lärmpegel für die Wohnnutzung eingehalten werden. In Bereichen, in denen Überschreitungen zu erwarten sind, sind die Festsetzungen 7.1, 7.2 und 7.3 anzuwenden.

Auf dem Flurstück 12/10 ist die Nutzungsaufnahme der lärmempfindlicheren Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erst zulässig, wenn die 3- und 4-geschossigen Gebäudeteile der Mischgebiete MI 2 und MI 3 in voller zeichnerisch zwingend festgesetzter Geschossigkeit errichtet wurden.

Gleichzeitig bildet die Bebauung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 die Möglichkeit zur Anlage eigener, straßenlärmabgewandter Fassaden und geschützter Hofsituationen.

Auch die Außenwohnbereiche und ungeschützten Freisitze sind von Lärm betroffen. Da diese der Erholung dienen sollen, sollten sie immer lärmabgewandt orientiert sein bzw. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, dass ein Tagpegel von höchstens 55 dB(A) erreicht wird (WHO-Empfehlung). Aus den Anlagen 5e und 5c der schalltechnischen Untersuchung ist abzulesen, welche Bereiche davon betroffen sind. Damit wird sichergestellt, dass Außenbereiche errichtet werden können, um die Wohnqualität zu steigern.

In Mischgebieten sind die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Die Schallschutzwerte für die Aufenthaltsräume der Gewerbenutzung werden im Zuge der Baugenehmigung geprüft, hier werden bei Nichteinhaltung auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen.

Damit werden die gesunden Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Das bereits nach § 34 BauGB genehmigte Allgemeine Wohngebiet WA 3 weist insbesondere an der Persiusvilla und dem Müllerschen Gutshaus im Nahbereich der Tschudistraße/ B2

Lärmpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf. Aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung der Tschudistraße/ B2 kam der Schalldämmung in der Baugenehmigung eine besondere Bedeutung zu. Hier wurden bereits entsprechende Schallschutzmaßnahmen als Auflage formuliert, so dass der Gesundheitsschutz (nach 16. BImSchV) gewährleistet ist. Zusätzlich werden durch den Mehrverkehr durch den Ausbau des Gebietes Krampnitz, die Außenwohnbereiche mit Pegelsteigerungen belastet, die zum Zeitpunkt der nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung nicht zu erfassen waren.

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse in den denkmalgeschützten Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 nach der Entwicklung des Gebietes Krampnitz und der daraus resultierenden Mehrverkehre, sollte die Möglichkeit der ggf. notwendigen Lärmsanierung in Betracht gezogen werden. Dies sollte erfolgen, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wurde, dass die tatsächliche Lärmbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich sein sollte.

Da bereits derzeit die Trasse der Tschudistraße/ B2 sehr dicht an der Persiusvilla vorbeiführt, wird sich durch die Verlängerung der Tram die Schallsituation kaum verschlechtern. Die vom damaligen Schallgutachter formulierten Schutzmaßnahmen werden daher in etwa den heutigen Schutzmaßnahmen entsprechen. Da Denkmalschutz hier Vorrang hat, konzentrieren sich die Schutzmaßnahmen hier ausnahmsweise auf den passiven Schallschutz. Es ist keine zusätzliche Festsetzung zur Sicherung der Bestandsnutzungen bzw. der Aufenthaltsqualität im Inneren (DIN 4109) erforderlich

Da ein nachträglicher Schutz der Außenwohnbereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 voraussichtlich nicht möglich ist, sind Außenwohnbereiche nur unter Einhaltung der gutachterlich empfohlenen 55 dB(A) zugelassen werden. Die im östlichen Bereich des gemäß Baugenehmigung zugelassenen Terrassen nach Norden und Süden liegen teilweise über 60 dB(A). Die akustische Auswirkung der zusätzlichen Verkehrsmenge vom südlich angrenzenden Plangebiet auf das Fahrgut ist schalltechnisch nicht relevant. Einfriedungen der Terrassen und anderer Außenwohnbereiche, zur Abschirmung des Verkehrslärms der Tschudistraße/ B2 können einen Beitrag leisten, den „Lärmstress“ zu reduzieren.

Durch die Festsetzungen 7.6 wird zukünftig sichergestellt, dass Außenwohnbereiche mit den entsprechenden baulichen Auflagen zur Einhaltung der 55 dB versehen werden müssen und so das Ziel der Sicherung gesunder Lebensverhältnisse im Bestand berücksichtigt wurde.

Auf den Flächen auf der östlichen Seite der Tschudistraße/ B2 sind zwar keine Wohngebiete vorhanden, aber es werden Wohnnutzungen betroffen. Teilweise liegen diese betroffenen Wohnnutzungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland). Der Bebauungsplan Nr. 7 schließt schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Lärmseite aus.

Durch die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 143 vorgesehene Bebauung wird für die bestehende umgebende Bebauung östlich der Tschudistraße/ B2 eine Erhöhung der Beurteilungspegel an den ausgewählten Immissionsorten prognostiziert. Diese Erhöhung wird weniger durch die Reflexionen aufgrund der geplanten Baukörper als durch die notwendigen Lichtsignalanlagen hervorgerufen („Ampelzuslag“). Laut der verkehrstechnischen Untersuchung vom 19.08.2019 ist am nördlichen Knoten ist zwingend eine Lichtsignalanlage notwendig. Der südliche Knoten, da in Planstraße Süd nur ein- aber nicht ausgefahren werden kann, kommt auch ohne Lichtsignalanlage aus. Dadurch werden die Pegelüberschreitungen vermieden.

Bei der Untersuchung der Reflexionen des Straßenverkehrslärms durch die Planbebauung wurde ermittelt, dass die zu erwartende Pegelsteigerung durch die Mehrfachreflexion sehr gering ausfallen. Da die breite Tschudistraße/ B2 einschließlich der Trasse für die Tram einen erheblichen Abstand der Gebäudezeilen an der Straße induziert und demgegenüber die Gebäudehöhe vergleichsweise niedrig ist, fallen die berechneten Pegelsteigerungen durch Mehrfachreflexion mit bis zu 0,01 dB aus. Eine Vergleichsberechnung an allen Immissionsorten hat in Einzelfällen eine rundungsbedingte Pegelsteigerung von bis zu 0,2 dB ergeben. Die meisten auftretenden Reflexionen werden nach oben in den Himmel oder nach unten auf den Boden reflektiert bzw. absorbiert, bevor sie ein zweites oder drittes Mal auf die gegenüberliegende Fassade treffen. Der Faktor kann somit bei der Beurteilung vernachlässigt werden, da er sich im Bereich modellimmanenter Toleranzen bewegt.

B.3.9 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden öffentliche Grünflächen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die große öffentliche Grünfläche A im Westen des Plangebietes wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert und dient als Naherholungsfläche für die Bewohner der umgebenden Wohnquartiere. Darüber hinaus besitzen die öffentlichen Grünflächen die Funktion von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A wird ein öffentlicher Spielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren sowie eine Spielfläche für ältere Kinder und Jugendliche vorgesehen. Im Uferbereich der Grünfläche A wird der gesetzlich geschützte uferbegleitende Gehölzbestand erhalten und entwickelt. Für die Öffentlichkeit wird die Anbindung und Erfahrbarkeit der Wasserfläche durch die Anlage einer naturnahen Wiese im Bereich der Fläche B2 ermöglicht.

Die öffentliche Grünfläche D an der Südspitze des Geltungsbereichs dient ebenfalls der Naherholung.

B.3.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

Auf der Grundlage der in der Umweltprüfung aufgeführten erforderlichen Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes und der Maßnahmen des Artenschutzes werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen vorgesehen. Sie dienen der Minderung des Eingriffs und zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

B.3.10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Dachbegrünungsanteil von mindestens 60 %, die Herstellung von Retentionsdächern in den Wohn- und Mischgebieten sowie die intensive Begrünung der Tiefgaragendächer dienen der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Zusammen mit der Anlage von Entwässerungsmulden und Sickerschächten wird hierdurch die vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers die klimatische Situation durch Kühlung und Erhöhung der Luftfeuchte verbessert. Weiterhin bieten die begrünten Dachflächen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sorgen für eine Durchgrünung des Wohnumfeldes und fungieren als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Bereich der mit dem Buchstaben F gekennzeichneten Fläche wird ein bereits fachgerecht hergerichteter Ersatzbrutraum für gebäudebewohnende Brutvogelarten festgesetzt und

planungsrechtlich gesichert. Der Ersatzbrutraum wurde als Ersatz für die Beseitigung von Rauchschnalben-Niststätten eingerichtet. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung nach § 44 BNatSchG lag vor.

Auf den mit den Buchstaben D und E gekennzeichneten Flächen werden naturnahe Wiesenflächen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Hierzu ist zweimal jährlich eine Mahd durchzuführen, um Gehölzaufwuchs zu vermeiden und somit die Freistellung und Besonnung der Habitatbäume zu gewährleisten. Die Anpflanzung einer weiteren Stiel-Eiche auf der Fläche D soll ermöglichen, dass dieser Baum im Fall des Absterbens der Altbäume als Ausweichhabitat für den Heldbock zur Verfügung steht.

B.3.10.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten sowie der Grünfläche A stellen sicher, dass die planbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt vor Ort ausgeglichen werden und eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgt. Die zu pflanzende Vegetation trägt durch Verdunstung zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Gleichzeitig wird insbesondere durch die Baum- und Strauchpflanzungen eine Auflockerung und Gliederung der Bebauung erreicht. Durch die Anpflanzungen wird die ökologische Qualität der Freiflächen erhöht und Lebensraum für baum- und gebüschbrütende Vogelarten geschaffen.

B.3.10.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Erhaltungsbindungen für die drei Alteichen in den mit den Buchstaben D und E gekennzeichneten Flächen dient der Sicherung der Habitatfunktion dieser Bäume für den Heldbock. Darüber hinaus soll die ortsbildprägende Wirkung dieser Bäume erhalten bleiben. Bei Abgang der Bäume sollen die genannten Funktionen durch Nachpflanzung wiederhergestellt werden.

Am Nordwestufer der Insel wird im Bereich der Flächen B1, B2 und B3 eine Erhaltungsbindung in Kombination mit Pflanzmaßnahmen festgesetzt, um den ökologisch wertvollen, standorttypischen Gehölzsaum, der auch für das Landschaftsbild prägend ist, zu sichern und zu entwickeln. Innerhalb der Fläche B2 wird die Anlage einer naturnahen Wiese mit Krautsäumen festgesetzt, um hier einen direkten Zugang zum Wasser zu ermöglichen. Dieser Bereich ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt worden.

B.3.11 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um eine vollständige Bewirtschaftung des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers nach dem Schwammstadt-Prinzip zu ermöglichen, werden die Dächer der Gebäude und der Tiefgaragen als Retentionsdächer ausgebildet und begrünt. Auf diese Weise kann Niederschlagswasser im Substrat der Dachbegrünung und in den darunter befindlichen Retentionselementen zurückgehalten werden, so dass ein Teil des Regenwassers verdunsten kann, der andere Teil wird zeitverzögert der Muldenversickerung zugeführt.

Die Entwässerung der Straßenflächen erfolgt ebenfalls über Mulden oder über Tiefbeete. Eine Versickerung über Filterschächte oder Reinigungsrippen kommt nur dort zum Einsatz,

wo die Möglichkeit eine Muldenversickerung herzustellen nicht gegeben ist. Für Wege und Zufahrten wird ein versickerungsfähiges Pflastersystem mit Schadstoffrückhalt eingesetzt.

Die geplanten dezentralen Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen eine Entlastung von Oberflächengewässern, verhindern eine Verringerung der Grundwasseranreicherung, wirken sich durch die entstehende Verdunstungskühle entlastend für das Stadtklima aus und die Begrünung von Dächern der Gebäude und Tiefgaragen ermöglicht eine größere Artenvielfalt sowie eine erhöhte Freiraumqualität.

B.3.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept sieht Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 15° vor. Dies begünstigt die Schaffung der für die Entwässerung notwendigen Dachbegrünung und sorgt für ein einheitliches städtebauliches Bild.

Durch die vorhandenen Baudenkmale, die einen Umgebungsschutz genießen sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Farbgebung von Fassaden und Dacheindeckungen festgesetzt. Diese orientieren sich an den Fassaden der Baudenkmäler und sollen sich diesen unterordnen.

Die Festsetzung der NCS Natural Color System wird ein einheitliches Farbkonzept mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet.

Um keine dominante Fernwirkung und damit Leuchtkraft der Neubebauung zu erzeugen, wird ein max. Hellbezugswert von 30% für großflächige Fassaden festgesetzt.

Tradiertere Gestaltungsformen wie unverputzte gemauerte Fassaden sind ebenfalls möglich.

Um eine differenzierte Fassadengestaltung gewährleisten zu können, können geringfügige Bau- und Architekturteile wie z.B. Fenster- und Türrahmen, Gesimse usw. von dem festgesetzten Farbspektrum und dem Hellbezugswert abweichen, somit sind auch nicht gedeckte Farben und weiß möglich.

Dadurch ordnet sich die neue Bebauung farblich dem denkmalgeschützten Fahrgut unter.

Die festgesetzten gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die Baudenkmale. Diese unterliegen den Anforderungen des Denkmalschutzes. Die farbliche Gestaltung der Baudenkmale wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

Festgesetzt ist eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 von max. 1,5 m. Diese dient dazu die privaten Bereiche von Nachbarbereichen wie auch öffentlich zugänglichen Bereichen abschirmen zu können. Die Höhenbeschränkung dient dem Erscheinungsbild. Bei einer Höhe von 1,5 m bleibt gewährleistet, dass ein „Einmauerungseffekt“ vermieden wird.

Durch die Festsetzung zur Eingrünung von Müllstandorten wird die landschaftlich-gestalterische Einbindung sichergestellt. Die Überdachung der Müllstandorte soll dem Schutz des Grundwassers dienen.

B.3.13 Sonstige Festsetzungen

Um die Biotope und die geschützten Uferbereiche zu sichern werden Steganlagen, Bootshäuser und bauliche Anlagen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Auf der südöstlichen Seite der Tschudistraße Nr. 6-9 sind Steganlagen zulässig und vorhanden.

Anlagen zur Außenwerbung – insbesondere – eigenständige Werbeanlagen – die keinen Bezug zur Stätte der Leistung innerhalb des Plangebietes erkennen lassen, sind unzulässig, um das Image des Standortes nicht unnötig durch Fremdwerbung in Frage zu stellen.

Mit der textlichen Festsetzung werden Werbeanlagen in ihrem äußeren Erscheinungsbild beschränkt. Für die Einschränkung sprechen folgende städtebauliche Gründe:

Werbeanlagen werden bevorzugt an Fassadenflächen in großer Höhe angebracht oder auf Freiflächen errichtet, von denen sie möglichst weiträumig wahrgenommen werden können. Durch ihr typisches Erscheinungsbild treten Werbeanlagen außerhalb der Stätte ihrer Leistung in Konkurrenz zur Eigenwerbung der hier ansässigen Ladengeschäfte mit ihren, i.d.R. situationsgerechten Werbeauftritten. Bei Zulassung derartiger Werbeanlagen wären Konflikte mit der Wohnnutzung sowie mit dem Ortsbild zu befürchten. Auch blinkende Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Lichtern drängen sich in den Vordergrund. Sie sind ebenfalls geeignet, das Ortsbild zu beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen.

Das vom öffentlichen Straßenland wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen soll nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert werden („Schilderwald“), die geeignet sind die städtebauliche und architektonische Qualität einer künftigen Bebauung nachhaltig zu beeinträchtigen. Die Dach- und Fernwirkung der Gebäude soll zudem nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

B.3.14 Nachrichtliche Übernahmen

B.3.14.1 Bundeswasserstraße

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bundeswasserstraße Sacrow-Paretzer Kanal und im Westen an die Nedlitzer Alte Fahrt. Die genannten Fließgewässer sind Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).

Die Verwaltungszuständigkeit liegt bei der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 des Grundgesetzes. Entsprechend der Widmung als Bundeswasserstraße werden die Wasserflächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 PlanzVO).

B.3.14.2 Wasserschutzgebiet Schutzzone III

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz. Die Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz vom 19. August 2003 (GVBl. II/03, [Nr. 23], S. 501) sind zu beachten.

B.3.14.3 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriges Ereignis – HQ200)“ dargestellt. Die betroffenen HQ 200 Flächen sind im Bebauungsplan 143 gekennzeichnet

(200jährliches Ereignis – HQ200)“dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB werden die betroffenen Flächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

B.3.14.4 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG Abs. 1 und 2).

Die Wasserflächen sowie der uferbegleitende Gehölzbestand im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs sind nach § 30 BNatSchG geschützt. Dabei handelt es sich um die Biotoptypen „polytrophe Flusseen“ (Biotoptypcode 021032) sowie „standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern“ (Biotoptypcode 07190). Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

B.3.14.5 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Eingetragene Baudenkmale unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auf deren äußere Gestaltung bezieht. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans im Einzelfall eingeschränkt werden können. Gemäß § 2 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgendes Baudenkmal aufgeführt:

- Das Fährhaus Tschudistraße 1, das, auch Müllersches Gutshaus (Dokumentnummer 09156760) genannt, entstand 1780 nach den Entwürfen von Persius und steht heute mit Wirtschaftsgebäude, Stall und Heizhaus sowie den Resten der Einfriedung (Dokumentnummer 09157018) unter Denkmalschutz.

Bodendenkmale (§ 2 (2) Nr. 4 BbgDSchG)

Veränderungen und Maßnahmen im Bereich der im Plan gekennzeichneten Bodendenkmale bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§§ 9, 19 BbgDSchG) und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). 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 vom 24. Mai 2004 (GBVI. I S. 215) unter Schutz und sind gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ist als Bodendenkmal ausgewiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg Stand 31. Dezember 2015 folgende Bodendenkmale aufgeführt:

- Bodendenkmal 2055 Nedlitz - Neu Fahrland „Weg Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Gräberfeld“

- Bodendenkmal 2243 Nedlitz - Neu Fahrland „Siedlungsplatz der Jungsteinzeit, Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit, Geländedenutzung „Mittelsteinzeit der Bronzezeit“.
- Bodendenkmal 2066 Nedlitz - Neu Fahrland „Siedlung Ur- und Frühgeschichte“

B.3.14.6 Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG-2037 Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ umfasst u.a. den Weißen See sowie den Lehnitz- und Jungferensee. In der Planzeichnung erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (BVBl. II/99, [Nr. 01], S. 2) ist zu beachten.

B.3.15 Hinweise (ohne Normcharakter)

B.3.15.1 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Potsdam in der jeweils gültigen Fassung. Eingriffe in den Baumbestand sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Baumschutzverordnung zu beantragen. Ersatzpflanzungen sind im Stadtgebiet der Stadt Potsdam vorzunehmen.

B.3.15.2 Artenschutzhinweis

Vor Durchführung der Abriss- und Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) eingehalten werden. Andernfalls sind bei der für Naturschutz zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auslagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

B.3.15.3 Munitionsbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

B.3.15.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und das Farbspektrum

Die der Planung zugrundeliegenden DIN Vorschriften sowie das Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

B.3.15.5 Pflanzliste

Laub- und Obstbäume

Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllus
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris
Kultur-Apfel	Malus domestica
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Walnuss	Juglans regia

Sträucher / Hecken

Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Johannisbeere	Ribes alpinum
Brombeere	Rubus spec.
Hundsrose	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus

Rotbuche	Fagus sylvatica
----------	-----------------

Ufergehölzbereich (Bäume und Sträucher)

Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Begrüntes Tiefgaragendach (Sträucher / Hecken und artenreicher Parkrasen)

Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Johannisbeere	Ribes alpinum
Brombeere	Rubus spec.
Hundsrose	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

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. 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 Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit. Das Leitbildszenario des Konzepts bildet den Orientierungsrahmen für die Klimaschutzpolitik der Landeshauptstadt Potsdam.

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.

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 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ 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 ist das Plangebiet als Siedlungsraum mit Wärmeinseleffekt in Gelb bis Orange dargestellt. Zudem wird dem für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung dargestellt.

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* wird das Plangebiet eine Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung zugeschrieben.

Die *Bewertungskarte Tag* weist für das Plangebiet eine mäßige bioklimatische Belastung aus. Es werden sowohl bioklimatisch unbelastete als auch belastete versiegelte und teilversiegelte Fläche im Siedlungsraum dargestellt.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet keine bioklimatische Belastung ausweist.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit gegenwärtiger nächtlicher Wärmebelastung dargestellt.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für das Plangebiet, bei Wassertiefen kleiner gleich einem Meter, keine Überflutungsgefahr und ein mäßiges Überflutungsrisiko dargestellt.

Im **Gutachten zur Stadtklimakarte** wird für Potsdam ein **Katalog aus 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen** zusammengefasst, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmensets 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.

Das im Bebauungsplan über Baugrenzen geregelte Bebauungskonzept sichert ausreichend Freiflächen zwischen der Bebauung um eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten. Zudem wird im Bebauungsplan geregelt, dass ein Teil der Dachflächen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden sind. Da soll zur Verbesserung des unmittelbar angrenzenden Außenraumklimas beitragen aber auch Synergien zum Niederschlagsmanagement, Biodiversität und Klimaschutz bilden.

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 Masterplan 100 % Klimaschutz 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 und 08 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt – siehe auch nachfolgende Kapitel.

1. 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. Aktionsplan 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.4.1.5 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 Beschlusses 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.4.2 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.

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.1 erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.2.2 und B.4.2.3 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden.

B.4.2.1 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“¹⁰ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitenden Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);

¹⁰ „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2016 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung; gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Es werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer für die Installation solartechnischer Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

Die festgesetzte Dachneigung von max. 15° dient der notwendigen Dachbegrünung zur Niederschlagsentwässerung. Die Dachbegrünung dient zudem der Verbesserung des Mikroklimas.

Aufgrund der Bodendenkmale die im Plangebiet liegen, kann die Nutzung von Geothermie nicht erfolgen. Durch die Vorlagen des Denkmalschutzes können aus gestalterischen Aspekten keine Solaranlagen auf den Dächern der geplanten Bebauung angebracht werden.

B.4.2.2 Klimaschutz

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes enthalten:

- Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO) mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien der die unbebauten Flächen und die Grünflächenanteile sichert und damit die Versiegelung beschränkt.
- Festsetzungen zu Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO). Ziel: Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; maximale Baukörpertiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen; Ermöglichen von Dämmstandards (Mindestannahme Außenwandbreiten 50 cm).

B.4.2.3 Klimaanpassung

Der Klimaanpassung an die Folgen des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden:

- Verkehrsgünstige Lage: Die Ausweisung von Wohnen unterstützt an diesem mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Standort (Straßenbahnerweiterung nach Krampnitz) die CO₂-freie Mobilität durch Fußgänger und Radfahrer und stärkt damit den Klimaschutz.
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO) Mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) in Kombination mit einer GRZ von 0,2 bis 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und einer GRZ von 0,5 bis 0,6 in den Mischgebieten wird die Versiegelung beschränkt.
- Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) – Ziel: Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen; Beschränkung der Versiegelung.
- 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) – Nachrichtliche Übernahme von Trinkwasserschutzzonen; Regelungen des Wasserabflusses; technische Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung.
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: mit den textlichen Festsetzungen zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten aber auch zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird den Klimaschutz- und Klimaanpassungsanforderungen Rechnung getragen.
- Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzung von Dachbegrünungen: Mit den detaillierten flächenhaften und auch standortgenauen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, aber auch den Regelungen zur Neupflanzung und der Festsetzung zu Dachbegrünungen wird das Kleinklima im Sinne der Klimaanpassung gestärkt.
- Nachrichtliche Übernahme als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriges Ereignis – HQ200)“ gemäß (§ 9 Abs. 6a BauGB). Die betroffenen HQ 200 Flächen sind im Bebauungsplans 143 gekennzeichnet

B.5 Flächenbilanz

Tabelle 3 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Baugebiete	Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA 2, WA 3)	24.931

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m²)
	Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4)	13.539
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße A, Planstraße B, Tschudistraße/ B2)	14.902
	WSA Betriebsweg	2.160
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche (Flächen A, B, C,D)	5.865
	Private Grünfläche	1.868
Wasserflächen	Wasserfläche	4.176
	Bundeswasserstraße	3.498
Flächen für Versorgungsanlagen	Pumpwerk, Elektrizität	222
Geltungsbereich gesamt		71.161

Tabelle 4 Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet	Flächen- größe (m²)	davon bebau- bar gemäß GR/GRZ (m²)	max. zulässige Überschrei- tung der GR/GRZ (m²)	Gesamte, maximal überbau- bare Fläche (m²)	Unversie- gelte Freiflä- chen (m²)
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	13.297	5.319	2.659	7.978	5.319
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	2.162	865	432	1.297	865
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)	9.472	1.894	947	2.842	6.630
Mischgebiet 1 (MI 1)	3.566	1.783	892	2.675	892
Mischgebiet 2 (MI 2)	3.227	1.614	807	2.420	807
Mischgebiet 3 (MI 3)	2.538	1.015	508	1.523	1.015
Mischgebiet 4 (MI 4)	4.208	2.525	1.262	3.787	421

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). Diese Themenbereiche sind mit dem Symbol ➤ gesondert gekennzeichnet.

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

C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes, der entlang der Tschudistraße/ B2 durch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden soll. Dabei soll die nördliche Eingangssituation in die Landeshauptstadt Potsdam mit der Gestaltung der Insel Neu Fahrland und Bezügen zur historischen Bebauung des Fährgutes hervorgehoben und gestärkt werden. Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten wird sich die Bebauungsstruktur durch Staffelung der Nutzung, der Bebauungsdichte und Geschossigkeiten auszeichnen. Mit der Ausweisung öffentlicher Parkanlagen sowie Spielbereichen werden wohnortnahe Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sichergestellt.

C.1.1.2 Angaben zum Standort

Die Insel Neu Fahrland verfügt über ein hohes landschaftliches und kulturelles Potential. Im Norden der Insel befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble des alten Fährgutes Nedlitz mit verschiedenen, teilweise noch vorhandenen Sichtbezügen zu weiteren historischen Anlagen im Umfeld der Insel. Die Gebäude auf dem Gelände des Fährgutes wurden auf Grundlage eines nach § 34 BauGB genehmigten Bauantrages denkmalgerecht saniert und das Gelände wird als Wohngebiet genutzt. Südlich des Fährgutes schließen sich große, ehemals gewerblich genutzte Brachflächen sowie aktuell von der Märkischen Entsorgungsanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (MEAB) genutzte Gewerbeflächen an. Die verkehrsbedingten Schallimmissionen der Tschudistraße/ B2 sind weithin wahrnehmbar. Die derzeitige, ungeordnete städtebauliche Situation wird der Bedeutung der Insel als nördlichem Eingang zur Landeshauptstadt Potsdam nicht gerecht.

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

Tabelle 5 Geplante Nutzungen und Flächengrößen

Geplante Nutzung	Flächen- größe (m ²)	davon bebaubar (m ²) / gemäß GRZ	max. zulässige Überschrei- tung der GRZ (m ²)	Gesamte, maximal überbau- bare Fläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	13.297	5.319 / 0,4	2.659	7.978
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	2.162	865 / 0,4	432	1.297
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)	9.472	1.894 / 0,2	947	2.841
Mischgebiet 1 (MI 1)	3.566	1.783 / 0,5	892	2.675
Mischgebiet 2 (MI 2)	3.227	1.614 / 0,5	807	2.420
Mischgebiet 3 (MI 3)	2.538	1.015 / 0,4	508	1.523
Mischgebiet 4 (MI 4)	4.208	2.525 / 0,6	1.262	3.787
Öffentliche Stra- ßenverkehrsfläche (Planstraßen A, B und Tschudistraße)	14.902			
WSA-Betriebsweg	2.160			
Bundeswasser- straße	3.498			
Öffentliche Grün- fläche (Fläche A, B, C, D)	5.865			
Private Grünfläche	1.868			
Wasserflächen	4.176			
Flächen für Ver- sorgungsanlagen (Pumpwerk, Elektrizität)	222			
Geltungsbereich gesamt	71.161			

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 6 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	0	X	X	X	X	X	X	X
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	0	X	X	X	X	X	0	0
BNatSchG § 29: geschützte Landschaftsbestandteile	0	0	0	0	X	0	0	0
BNatSchG § 30: gesetzlicher Biotopschutz	0	0	0	0	X	0	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)	0	0	0	0	X	0	0	0
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1: Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen	0	X	X	X	X	0	X	X

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1: Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	0	X	X	X	X	0	X	0
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1: Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen	0	X	X	X	X	0	X	X
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) § 18: Schutz bestimmter Biotope	0	0	0	0	X	0	0	0
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) § 54 (4): Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser	0	X	X	X	X	0	X	0
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) § 1: Schutz und Erhalt von Denkmalen	0	0	0	0	0	0	0	X
Trinkwasserschutzverordnung „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ § 1: Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Potsdam-Nedlitz	0	0	X	0	0	0	X	0
Landschaftsschutzgebietsverordnung „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ § 3: Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	0	X	X	X	X	X	X	0
Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) § 1: Schutz bestimmter Bäume	0	X	X	X	X	X	X	0

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 7 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
Landesentwicklungsplan (LEP HR) Grundsatz G 4.1: Identifizierung und Weiterentwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften (hier: weitere Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“)	0	0	0	0	0	X	X	X
Landesentwicklungsplan (LEP HR) Grundsatz G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung (hier: Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen sowie ausgewogene Zuordnung von Wohnen, Versorgung, Erholung)	0	X	0	0	0	X	X	0
Landesentwicklungsplan (LEP HR) Grundsatz G 6.1 / Z 6.2: Freiraumentwicklung / Freiraumverbund (hier: Neuanlage von Grünflächen, Erhalt des uferbegleitenden Gehölzbestands)	0	X	X	X	X	X	X	0
Landesentwicklungsplan (LEP HR) Grundsatz G 8.1: Klimaschutz, Vermeidung / Verringerung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase (hier: Tram-Verlängerung nach Krampnitz, Anlage von Tiefgaragen)	0	0	0	X	X	0	X	0
Landesentwicklungsplan (LEP HR) Grundsatz G 8.3: Anpassung an den Klimawandel, Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung (hier: Dachbegrünung und vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers)	0	0	X	X	X	0	X	0
Landesentwicklungsplan (LEP HR) Grundsatz G 8.4: Vorbeugender Hochwasserschutz (hier: Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Bebauung)	0	0	X	0	X	0	X	0

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Landschaftsprogramm (LaPro): Sicherung und Entwicklung von Gewässern im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung	0	X	X	X	X	X	X	0
Landschaftsprogramm (LaPro): Sicherung gebietstypischer Strukturelemente	0	X	X	X	X	X	X	0
Landschaftsprogramm (LaPro): Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft	0	0	0	0	0	X	X	0
Flächennutzungsplan (FNP) Potsdam, Darstellung: Mischgebiet an B2, westlich davon Wohngebiet, uferbegleitend Grünflächen	0	X	X	X	X	X	X	X
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan, Ziel 1: Erhalt und Entwicklung von Biotopverbundstrukturen	0	X	X	X	X	X	X	0
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan, Ziel 2: Erhalt und Pflege / Wiederherstellung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen	0	X	X	X	X	X	X	X
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan, Ziel 3: Erhalt / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen	0	X	X	X	X	X	X	0
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan, Ziel 4: Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen	0	X	X	X	X	X	X	0
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan, Ziel 5: Sicherung / Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen	0	X	X	X	X	X	X	0
Lärmaktionsplan Potsdam: Erhalt und Weiterentwicklung der Bus- und Bahnangebote, hier: Verlängerung der Tram-Linie nach Krampnitz	0	0	0	X	0	0	X	0
Stadtklimakarte für die Landeshauptstadt Potsdam (November 2022)	0	0	0	X	0	0	X	0

Fachpläne und Ziele	Natura 2000- Gebiet e	Fläche und Boden	Wasse r	Klima	Tiere und Pflanz en	Orts-, Lands chafts bild	Mensch h	Kultur- , Sachg üter
Uferwegekonzept Potsdam für die Ortsteile vom 04.12.2013: Stichwege zum Ufer in Siedlungsbereichen; Verlängerung des Uferwegs im Bereich Insel Neu Fahrland / Nedlitzer Durchstich, Mitnutzung des Betriebswegs entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals	0	0	0	0	0	X	X	0

C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Neben den Daten aus den in Kapitel C.1.2.2. aufgeführten Fachplänen liegen dem Umweltbericht folgende Daten zugrunde:

- Kartierung von Zauneidechsen (Wentzel 2022), s. Anlage 2a
- Faunistische Untersuchung (Ingenieurbüro Kramer und Partner 2023), s. Anlage 2b
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Natur + Text GmbH 2023), s. Anlage 2c
- Funktionaler Freiflächenplan (TOPOS 2023), s. Anlage 3
- Biotoptypenplan (TOPOS 2023), s. Anlage 4
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (TOPOS 2023), s. Anlage 5
- Baumgutachten Alteichen (Beckschulte 2018), s. Anlage 6
- Baugrundgutachten für zwei Teilflächen des Plangebiets (BBiG GmbH 2015 für Gelände südlich Fährgut und 2017 für MEAB-Gelände und Inselsüdspitze)
- Geotechnische Stellungnahme zum Einfluss der geplanten Tiefgarage auf das Schutzgut Grundwasser (BBiG GmbH 2020)
- Entwässerungskonzept (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH 2023)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Ramboll Deutschland GmbH 2023)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH 2023)

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 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)

C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 29 „Sacrower See und Königswald“ befindet sich ca. 250 m östlich des Geltungsbereichs. Zwischen der Insel Neu Fahrland und diesem FFH-Gebiet liegt der Jungfernsee.

C.2.1.2 Fläche und Boden

Naturraum/ Geologie

Das Planungsgebiet gehört großräumig zum Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet, das geprägt ist durch zahlreiche Seen, breite Niederungen und ausgedehnte Waldgebiete, die sich auf Grundmoränen entwickelt haben. Der Bereich des Planungsgebiets ist im Landschaftsplan als Sanderfläche ausgewiesen und besteht aus ärmeren sandigen Substraten. In Abhängigkeit von den Grundwassereinflüssen haben sich Braunerden oder Gley-Braunerden herausgebildet. Die sandigen Böden sind sehr wasserdurchlässig und bieten wenig Schutz für das Grundwasser. Auch ihr Speicher- und Puffervermögen ist gering. Der Bodenaufbau besteht aus anthropogen beeinflussten Auffüllungshorizonten mit Ziegel-, Bauschutt-, Asche-, Müll- und Wurzelresten bis in Tiefen von 3 bis 4 m unter Geländeoberkante. Darunter schließt bis in eine Tiefe von 7 bis 8 m gewachsener Boden aus Fein- und Mittelsanden mit schluffigen Beimengungen an, die ab Tiefen von 7 bis 10 m von Geschiebemergel unterlagert sein können (BBiG GmbH 2015 und 2017).

Relief

Das Planungsgebiet liegt auf einer Insel, die im Norden, Westen und Osten von Havelseen umgeben ist und im Süden durch den Sacrow-Paretzer Kanal begrenzt wird. Das Untersuchungsgebiet weist ein leichtes Gefälle auf. Es fällt von ca. 35,5 m über NN im südöstlichen Teil auf ca. 32 m über NN im Nordwesten ab. An den Uferböschungen fällt das Gelände zum Teil mit einem Gefälle von über 33% ab. Im Plangebiet wären natürlicherweise durch die Ufernähe großflächige Feuchtbereiche zu erwarten. Die natürliche Topografie ist durch Aufschüttungen aus dem Kanalbau und zur Baugrundverbesserung für die vorhandene Bebauung jedoch nahezu vollständig überformt worden (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.5 Insel Neu Fahrland (OT Neu Fahrland)).

Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Bereich der geplanten Neubebauung südlich des Wohngebiets „Am Fährgut“ wurde für die Flächen nach § 34 und § 35 BauGB jeweils getrennt ermittelt, da nur die Flächen nach § 35 BauGB der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Die Abgrenzung dieser Flächen ist aus dem Biotoptypenplan (s. Anlage 4) ersichtlich.

Für die Versiegelungsbilanz wird ein Vergleich zwischen der Versiegelung zu Beginn der Planung und dem Zustand nach Umsetzung der Planung vorgenommen (s. Kapitel C.2.2.2).

Als Grundlage für den Biotoptypenplan, der die Bestandsversiegelung zu Beginn der Planung darstellt (s. Anlage 4), wurde der Vermesserplan (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Thomas Jacubeit vom 27.04.2016) herangezogen. Zwischenzeitlich wurde im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen der größte Teil der versiegelten Flächen entsiegelt. Im Biotoptypenplan werden diese nach Beginn der Planung entsiegelten Flächen durch eine Schraffur gesondert gekennzeichnet.

Zu Beginn der Planung waren in den Flächen nach den §§ 34 und 35 BauGB aufgrund der damaligen gewerblichen Nutzung 52,0 % der Flächen vollversiegelt und 1,5 % der Flächen teilversiegelt, 46,5 % wiesen keine Versiegelung auf (vgl. Tab. 8).

Tabelle 8 Versiegelung in der Bestandssituation

Versiegelung	Bestand			
	Flächen nach § 34 BauGB	Flächen nach § 35 BauGB	Summen	%-Anteile
Vollversiegelte Flächen	8.890 m ²	8.555 m ²	17.445 m ²	52,0 %
Teilversiegelte Flächen	515 m ²	5 m ²	520 m ²	1,5 %
Unversiegelte Flächen	6.375 m ²	9.210 m ²	15.585 m ²	46,5 %
Summen	15.780 m ²	17.770 m ²	33.550 m ²	100,0 %

Altlasten

Orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchungen erfolgten abschnittsweise auf den südlich des Fährgutes angrenzenden Flächen durch das Büro Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG 2015 und 2017). Die Analyseergebnisse der Bodenproben wurden in Bodenbelastungsklassen nach LAGA (Z-Klassen) eingestuft.

Der südlich an das Fährgut angrenzende Bereich wurde im Oktober 2013 untersucht. Die Belastung einer Bodenprobe mit Quecksilber führte zur Einstufung in die LAGA-Zuordnungsklasse Z1. Eine weitere Bodenprobe wurde aufgrund des Schadstoffgehalts von polyzyklischen aromatischen Kohlenstoffen (PAK) in die Zuordnungsklasse Z1.2 eingestuft. Dort, wo diese Stoffe in erhöhten Konzentrationen vorliegen, dürfen die Böden nicht wieder eingebaut werden, sondern müssen fachgerecht entsorgt werden. Die dritte unbelastete Bodenprobe erhielt die Zuordnung Z0 ohne Einschränkungen für den Wiedereinbau. Eine Belastung mit Mineralölen, wie auf den direkt angrenzenden Flächen des Fährgutes nachgewiesen, wurde für diesen Standort nicht festgestellt.

Der südwestlich an das Fährgut angrenzende Bereich wurde im Oktober 2015 untersucht. 4 von 19 Bodenproben wurden in die Bodenbelastungsklasse nach LAGA Z2 eingeordnet. Bei den relevanten Schadstoffen handelt es sich um Blei (Pb), Quecksilber (Hg), Polyzyklische aromatische Kohlenstoffe (PAK), Benzo(a)pyren (B(a)P), Zink (Zn) und organisch gebundene Kohlenstoffe (TOC). Dabei wurden die für die untersuchten Parameter geltenden Prüfwerte für sensibelste Nutzung (Kinderspielflächen) nach BBodSchV eingehalten. 10 von

19 Bodenproben erhielten die Einstufung Z1 und Z1.1 und eine Bodenprobe wurde als Z0 bewertet. Böden mit der Klasse Z2 dürfen nicht wieder eingebaut werden, sondern sind fachgerecht zu entsorgen. Auch die Böden der Klasse Z1 können hier aufgrund des geringen Grundwasserabstandes und der Tatsache, dass das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone III liegt, nicht wieder eingebaut werden. Böden der Klasse Z0 können wiederverwendet werden.

Für den südlichen Geltungsbereich (ab MEAB-Gelände bis zur Inselsüdspitze) wurde im Juni 2017 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. 4 von 12 Bodenproben konnten in die LAGA Klasse Z0 eingestuft werden. 8 von 12 Bodenproben wiesen erhöhte organische Kohlenstoffgehalte und Schwermetalle wie Quecksilber, Zink, Kupfer und Blei auf, die zu einer Zuordnung der LAGA-Klasse Z1 führten. Die hier kartierten Böden der Klasse Z0 sind unter abfallgerechten Aspekten für den uneingeschränkten Wiedereinbau geeignet. Böden, die allein aufgrund ihres erhöhten TOC-Gehaltes die Klasse Z1 erhalten, können in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ggf. vor Ort wieder eingebaut werden. Die Auffüllböden der Klasse Z1 mit erhöhten Schwermetallgehalten im Feststoff und Eluat können nicht wieder eingebaut werden.

C.2.1.3 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Untere Havel 4“. Nach den Angaben des Grundwasserkörper-Steckbriefes des LfU (Stand 8/2021) wird der chemische und der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers mit „gut“ beurteilt. Mengenmäßig liegen keine signifikanten Belastungen vor. Der chemische Zustand wird durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft und anderen diffusen Quellen beeinträchtigt.

Die Grundwasserisohypsen der Karte K 2.2 des Landschaftsplanes Potsdam zeigen für das Planungsgebiet eine Höhe von ca. 29 m ü. NN. In der Baugrunduntersuchung vom 10.12.2015 (BBiG GmbH) wurde das Grundwasser, je nach Höhe des Ansatzpunktes, in Tiefen zwischen 1,64 m und 4,61 m unter OK Gelände eingemessen. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Grundwasserflurabstands und der sandigen, wasserdurchlässigen Böden besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das oberflächennahe Grundwasser korrespondiert hydrodynamisch mit den Wasserständen in den umgebenden Havelgewässern (Lehnitzsee, Weißer See, Sacrow-Paretzer Kanal), die als Vorfluter fungieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz, dessen Wasserfassungen sich südlich des Sacrow-Paretzer Kanals befinden. Die Förderbrunnen liegen unterhalb der stauenden Geschiebemergelablagerungen, sodass die oberflächennahen Grundwasserstände im Plangebiet infolge des Wasserwerksbetriebs nicht beeinflusst werden. Die „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ vom 19.08.2003 ist im gesamten Plangebiet zu beachten.

Das oberflächennahe Grundwasser ist aufgrund des sandigen Bodensubstrats mit einer hohen Versickerungsrate und geringem Filtervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen wenig geschützt.

Oberflächengewässer

Die Insel Neu Fahrland wird an der Südostspitze durch den Jungfernsee, im Nordosten vom Lehnitzsee, im Nordwesten durch die Nedlitzer Alte Fahrt (zum Weißen See) und im Süden durch den Sacrow-Paretzer Kanal begrenzt. Die Gewässer gehören zur unteren Havel-Wasserstraße und damit zu den Binnenwasserstraßen des Bundes. Die Havelseen haben eine geringe Wassertiefe zwischen 2 - 6 m, sind durch Nährstoffeinträge stark belastet und zeigen Eutrophierungserscheinungen. Nach § 27 WHG ist eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands zu vermeiden. Darüber hinaus soll ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Die Uferbereiche des Plangebiets sind in den Hochwasser-Gefahrenkarten des Landes Brandenburg als Gebiete eines 10-jährigen, hundertjährigen und zweihundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 10, HQ 100, HQ 200) dargestellt. Im Rahmen des Hochwasserschutzes und in Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie sind diese Gebiete von Bebauung sowie der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen freizuhalten. Es gelten die Vorschriften und Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG).

Abwasser

Durch den hohen Anteil vollversiegelter Flächen kommt ein Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht der Grundwasserneubildung zugute.

Für eine dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die zum großen Teil anstehenden mittel- bis feinkörnigen Sande geeignet. Punktuell sind im südlichen Inselbereich Geschiebemergelschichten unterlagert, die für eine Versickerung ungeeignet sind (BBiG 2017). Im Bereich geplanter Sickeranlagen sind diese gegen ausreichend sickerfähige Böden auszutauschen. Bodenauffüllungen, die nachweislich schadstoffbelastet sind (vgl. Kapitel C.2.1.2), sollen nicht für die flächige Versickerung beansprucht werden bzw. müssen ausgetauscht werden.

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

Klima / Luft

Die Stadt Potsdam und das Umland liegen in der gemäßigten Klimazone, mit Einflüssen des nördlichen und westlichen atlantischen Klimas sowie des östlichen Kontinentalklimas. Das Klima des Brandenburger Potsdamer Havelgebietes zeichnet sich durch relativ hohe Sommer- und milde Wintertemperaturen aus. Die Hauptwindrichtung ist West. Der jährliche Niederschlag liegt bei etwa 600 mm.

Durch den hohen Versiegelungsanteil der gewerblichen Nutzungen, die stark befahrene Tschudistraße/ B2 und die bestehenden Wohnbebauungen gehört die Insel Neu Fahrland zum belasteten Siedlungsbereich ohne klimatische Ausgleichsfunktionen. Die Karte K 2.3 des Landschaftsplanes Potsdam weist aber auf einen entlang des Sacrow-Paretzer Kanals führenden Strömungskorridor für Frischluft hin. Auch die umgebenden Wasserflächen haben einen günstigen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse in der Umgebung.

Der **Stadtklimakarte** sind für den Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ folgende Informationen zu entnehmen:

Die **Klimaanalysekarte** der Stadtklimakarte stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung, für die Siedlungsräume die Ausprägung des Wärmeinseleffektes sowie das Maß/die Stärke und die Richtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet erfolgt die Kaltluftlieferung hauptsächlich über die Wasserflächen des Sacrow-Paretzer Kanals und der Nedlitzer Alten Fahrt. In den Siedlungsräumen beidseitig der Tschudistraße / B2 ist ein deutlicher Wärmeinseleffekt vorhanden, punktuell mit Temperaturabweichungen von bis zu 5,0 °C im Vergleich zu Freiflächen.

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.

Laut **Bewertungskarte Nacht** haben die Grünflächen an den Gewässerufeln des Plangebiets eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung, weshalb eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sowie eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen angestrebt werden sollte. Die Siedlungsflächen westlich der Tschudistraße weisen ein weniger günstiges Bioklima auf und damit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Eingriffe sollten hier nicht zu einer Verschlechterung des Bioklimas führen. Die Baukörperstellung sollte im Hinblick auf die Durchlüftung des Gebiets beachtet und der Vegetationsanteil erhalten werden. Die östlichen Siedlungsbereiche der Insel Neu Fahrland zeigen ein ungünstiges bis sehr ungünstiges Bioklima. Hier sollte neben den zuvor genannten Maßnahmen eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden.

Die **Bewertungskarte Tag** zeigt für die Siedlungsräume der Insel eine mäßige Belastung des Bioklimas und für den Straßenraum der Tschudistraße eine starke Belastung. Am Nordwestufer der Insel werden Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität am Tage dargestellt.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt. Demnach ist für die Siedlungsflächen auf der Insel Neu Fahrland keine unmittelbare Notwendigkeit von Maßnahmen gegeben.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** werden für das Plangebiet Siedlungsflächen mit gegenwärtiger nächtlicher Wärmebelastung dargestellt. Bei einer baulichen Entwicklung auf der Insel entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) wird bis zum Jahr 2050 eine Temperaturzunahme innerhalb der allgemeinen Klimaveränderung (< 1,7 K) prognostiziert.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für die Gebäude im Bereich des Wohngebiets „Am Fährgut“ ein mäßiges Überflutungsrisiko dargestellt. Hier werden Wassertiefen von 0,1 - 0,3 m angegeben. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets werden bei Starkregen Wassertiefen von weniger als 0,1 m erwartet.

Lufthygiene

Die lufthygienische Situation wird maßgeblich durch den Verkehr der stark befahrenen Tschudistraße/ B2 bestimmt. Am planungsrelevanten Abschnitt der Tschudistraße/ B2 liegt die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVw) bei rund 18.200 Kfz pro Tag (Stadtentwicklungskonzept Verkehr für die Landeshauptstadt Potsdam: Kfz-Verkehrsbelastung im Straßennetz 2010, Stand Oktober 2013. in: Ramboll Deutschland GmbH 2023).

Die Luftgütedaten werden in Potsdam an vier Messstellen ermittelt und im Informationssystem LUIS des Landes Brandenburg erfasst. An der Zeppelinstraße und der Großbeerenstraße liegen die Messstellen in Verkehrsnähe. Die Daten aus dem Informationssystem LUIS zeigten für das Jahr 2017 folgende Luftschadstoffbelastung an den Potsdamer Messstellen:

Tabelle 9 Übersicht der Luftgütedaten für das Jahr 2017, Quelle: LUIS Brandenburg

Potsdam, Messstellen	NO ₂ Jahresmittelwert	NO ₂ -Anzahl Überschreitungen des Stundenmittelwertes (>200 µg/m ³) / Jahr	PM10-Jahresmittelwert	PM10 – Anzahl Überschreitungen des Tagesmittelwertes (> 50 µg/m ³) / Jahr	PM 2,5 Jahresmittelwert
Großbeerenstr. ^V	34	0	19	7	14
Zentrum (Bassinplatz)	15	0	17	8	13
Zeppelinstraße ^V	34	0	18	10	14
Groß Glienicke	17	0	16	6	-
Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV	40 µg/m ³	max. 18 Überschreitungen /Jahr	40 µg/m ³	max. 35 Überschreitungen /Jahr	25 µg/m ³

^V verkehrsnähe Messstelle

Die Insel Neu Fahrland liegt im nördlichen Vorstadtbereich von Potsdam und ist daher bezüglich der Hintergrundbelastung mit der Messstelle Groß Glienicke vergleichbar. Aufgrund des Durchgangsverkehrs mit Verkehrszahlen von rund 18.200 Kfz/24 h liegt sie bezüglich der Schadstoffbelastung in Straßennähe zwischen der Zeppelinstraße mit ca. 27.000 Kfz/24 h und der Großbeerenstraße mit ca. 13.000 Kfz/24 h.

Wie aus den Luftgütedaten in Tabelle 9 erkennbar ist, liegen alle gemessenen Werte für das Jahr 2017 unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV. Es ist davon auszugehen, dass der planungsrelevante Bereich der Tschudistraße diese Werte ebenfalls nicht übersteigen wird. Aufgrund der Verkehrsmengen liegt zwar eine Belastung mit Luftschadstoffen vor, diese befindet sich jedoch unterhalb der Immissionsgrenzwerte.

Licht / Strahlung / Schall

Aussagen zur Bestandssituation bzgl. Licht, Strahlung und Schall erfolgen unter Kapitel C.2.1.7 „Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung“.

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotoptypen

Im Mai 2016 wurde eine Biotoptypenkartierung für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 erstellt (Gelände am Fährgut im Norden sowie südlich anschließende Gewerbebrachen). Nach einer Erweiterung des Geltungsbereichs wurde die Kartierung im Juni 2017 um den südlich angrenzenden Bereich des MEAB-Geländes

ergänzt. Eine weitere Ergänzung erfolgte im Mai 2022 für den Bereich östlich der Tschudistraße an der Einmündung Straße „Am Großen Horn“. Im August 2023 wurde eine Überprüfung und Aktualisierung der vorgenannten Biotoptypenkartierungen vorgenommen.

Ebenfalls im Jahr 2023 wurde das Plangebiet um das Grundstück Tschudistraße 5 (Flurstück 96) erweitert. Hierfür wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt keine Biotoptypenkartierung durchgeführt, da der Bebauungsplan auf diesem Grundstück lediglich den Bestand sichert und keine zusätzliche Bebauung/ Versiegelung geplant ist.

Basierend auf der Liste der Biotoptypen für das Land Brandenburg (Stand 2011) wurden im Untersuchungsgebiet die in Tabelle 10 und im Biotoptypenplan (s. [Anlage 4](#)) dargestellten Biotoptypen ermittelt.

Tabelle 10 Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Stand August 2023)

Zahlencode	Buchstabencode	Biotyp	Schutz
021032	SGEF	Polytrophe Flusseen	(§)
03110	RRS	Sandflächen, vegetationsfrei	
032401	RSB	Zwei- und mehrjährige ruderal Stauden- und Distelfluren (Gehölzdeckung < 10 %)	
051132	GMRA	Ruderal Wiesen, verarmte Ausprägung	
05160	GZ	Zierrasen	
07132	BHB	Hecke, von Bäumen überschirmt	
071531	BEGH	Einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten	
07151	BES	Markanter Solitärbaum	
07190	BG	Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	§
10111	PGE	Gärten	
10270	PH	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	
10113	PGB	Gartenbrache	
12260	OSR	Reihenhausbebauung	
12270	OSV	Villenbebauung	
12310	OGG	Gewerbefläche (in Betrieb)	
12320	OGB	Industrie- und Gewerbebrache – ungenutzte Gebäude oder Gebäudefundamente	
12611	OV2	Teilversiegelte Erschließungsflächen (Pflaster, wasserdurchlässige Befestigung)	
12612	OV1	Vollversiegelte Erschließungsflächen mit Asphalt- oder Betondecken	
12740	OAL	Lagerflächen	
12830	OKS	Sonstige Bauwerke	

Legende:

§ Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG

(§) In bestimmten Ausbildungen oder Teilbereiche nach § 18 BbgNatSchAG geschützt

Nach den Kartierungen im Jahr 2016 haben sich im Untersuchungsgebiet insbesondere im Bereich des Fährguts im Norden des Plangebiets sowie in der südlich gelegenen Gewerbebrache Änderungen ergeben, die eine Aktualisierung des Biotoptypenplans erforderlich machten:

Am Fährgut wurde zwischenzeitlich auf Grundlage von § 34 BauGB ein Wohngebiet entwickelt und in Nutzung genommen. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden saniert und die Außenanlagen neugestaltet. Die Grünflächen werden heute von Zierrasen (Biototyp 05160 / GZ) sowie Anpflanzungen von Hecken, niedrigen Sträuchern und Bodendeckern (Biototyp 10270 / PH) geprägt. Erschlossen wird das Gelände durch die neu angelegte Straße „Am Fährgut“ (Biototyp 12612 / OVSB).

Die ehemals überbauten und versiegelten Flächen im Bereich der südlich anschließenden Gewerbebrache wurden zum größten Teil entsiegelt, so dass sich hier großflächig mehrjährige ruderaler Staudenfluren (Biototyp 032401 / RSB) entwickeln konnten. Die Entsiegelungsmaßnahmen wurden im Vorgriff auf die geplante Neubebauung durchgeführt. Daher werden die ehemaligen Gebäude (Biototyp OGB) sowie die ehemals vollversiegelten Erschließungsflächen (Biototyp 12612 / OVSB und 12643 / OVPV) im Biotoptypenplan durch eine Schraffur gesondert gekennzeichnet (s. [Anlage 4](#)).

In den mehrjährigen ruderalen Staudenfluren dominieren Arten wie Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Graukresse (*Berteroa incana*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weißer Steinklee (*Mellilotus albus*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Schmalblättriger Doppelsame (*Diplotaxis tenuifolia*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*). Der Gehölzaufwuchs innerhalb der Brachfläche nimmt über die Gesamtfläche gesehen weniger als 10 % ein und besteht aus Arten wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Eschenahorn (*Acer negundo*).

Am nordwestlichen Uferbereich der Insel verläuft ein standorttypischer Gehölzsaum mit heimischen Baumarten in unterschiedlichen Altersstufen (Biototyp 07190 / BG). Dieser Biototyp ist gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt. Die Abgrenzung dieses geschützten Biotops wurde dem Datenbestand des Landesamtes für Umwelt (LfU, Stand 18.04.2019, Biotopnummer LU14014-3544SW0255 07190) entnommen, im südwestlichen und im nördlichen Teilbereich wurde allerdings eine Anpassung vorgenommen, da die Situation vor Ort nicht dem Datenbestand des LfU entsprach. Zu den charakteristischen Arten des geschützten Ufergehölzsaums gehören Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Silberpappel (*Populus alba*). Im Unterwuchs sind zahlreiche Jungpflanzen dieser Arten vorhanden. Als nichteinheimische Baumart ist vorwiegend der Eschenahorn (*Acer negundo*) anzutreffen. Des Weiteren haben sich im Unterwuchs nährstoffliebende und anthropogen beeinflusste Arten wie Efeu (*Hedera helix*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Klettenlabkraut

(Galium aparine), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*) angesiedelt.

Ebenfalls gesetzlich geschützt ist das im Nordwesten an den Ufergehölzstreifen angrenzende Gewässer der Nedlitzer Alten Fahrt, das dem Biotoptyp „polytrope Flusseen“ zuzuordnen ist.

Auf dem Gelände der MEAB sind neben den durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelten Bereichen überwiegend Zierrasenflächen (Biotoptyp 05160 / GZ) und gärtnerisch gestaltete Flächen wie Hecken, Ziersträucher und kleinflächig auch Blühstauden (Biotoptyp 10270 / PH) vorhanden. Entlang der Tschudistraße befindet sich eine Baumgruppe (Biotoptyp 071531 / BEGH), bestehend aus Jungbäumen heimischer Arten (Spitzahorn, Linden, Eichen).

Südöstlich an das MEAB-Gelände schließt sich zur Tschudistraße hin eine ruderale Wiese an (Biotoptyp 051132 / GMRA). Die Böschungen entlang des Sacrow-Paretzer Kanals weisen mehrjährige ruderale Staudenfluren (Biotoptyp 03240 / RSB) auf. Teilweise sind hier auch Gehölze, z. B. Pfaffenhütchen und Weiden, vorhanden.

Der Bereich östlich der Tschudistraße / Straße „Am Großen Horn“ wird überwiegend durch die Straßenflächen mit ihrem Begleitgrün, hier ruderale Wiesen (Biotoptyp 051132 / GMRA), geprägt. Zwischen der Straße Am Großen Horn und der Böschung am Sacrow-Paretzer Kanal liegt ein ungenutztes Grundstück, in dessen Randbereichen u. a. Flieder auf eine ehemalige Gartennutzung hinweist (Biotoptyp Gartenbrache 10113 / PGB).

Baumbestand

Der Baumbestand im ursprünglichen Geltungsbereich des Plangebiets wurde durch das Vermessungsbüro Jacubeit 2016 aufgenommen und 2017 um das MEAB-Gelände erweitert. Im Jahr 2019 erfolgte eine Überprüfung / Aktualisierung des Baumbestands durch den Vermesser. Gemäß § 3 der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens ein Stämmling einen Umfang von 45 cm aufweist. Die Stammumfänge aller Stämmlinge werden aufsummiert.

Um die durch die Planung beeinträchtigten Bäume zu ermitteln, wird gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung der Wurzelbereich geschützter Bäume einbezogen, um eine Schädigung oder das Absterben des Baumes zu vermeiden. Der Wurzelbereich umfasst die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Da das Wurzelsystem bei den Baumarten unterschiedlich ausgeprägt ist, muss im Einzelfall überprüft werden, inwieweit die Planung den jeweiligen Baum gefährdet.

Die exakte Ermittlung der zu fällenden bzw. der beeinträchtigten Bäume erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Der erforderliche Ausgleich wird entsprechend den Bestimmungen der PBaumSchVO durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt.

Altbaumbestand

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere wertvolle Altbäume mit Stammumfängen von mehr als 3 m, die im Bestandsplan „Biotopkartierung“ (s. **Anlage 4**) als Altbäume dargestellt sind. Die im Plangebiet vorkommenden Altbäume sind jedoch nicht als Naturdenkmale in der „Liste der Naturdenkmale“ der Stadt Potsdam aufgeführt. Altbäume sind aufgrund ihres

Lebensraumpotentials für verschiedene Tierarten und bedingt durch ihre Bedeutung für das Landschaftsbild erhaltenswert. Die überwiegende Anzahl der Altbäume, bestehend aus Eichen, Eschen und Ulmen, befindet sich entlang des uferbegleitenden Gehölzstreifens im nordwestlichen Uferbereich. Eine Kastanie bildet die Eingangssituation zur Zufahrt des alten Fährgutes. Im südlichen Geltungsbereich ist eine Solitäreiche landschaftsbildprägend. Zwei weitere Alteichen befinden sich auf dem MEAB-Gelände in unmittelbarer Nähe zur Solitäreiche. Diese drei im südlichen Plangebiet gelegenen Alteichen wurden als Habitat- bzw. Potenzialbäume des Heldbocks kartiert. Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit dieser Alteichen wurde im Januar 2018 ein gesondertes Gutachten hinsichtlich der Standfestigkeit erstellt, um die Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume einschätzen zu können. Im Ergebnis wird den untersuchten Bäumen keine Beeinträchtigung der Standfestigkeit und Bruchsicherheit bestätigt. Altersbedingt werden Baumerhaltungs- und -pflegemaßnahmen empfohlen inklusive eines weiterführenden dreijährigen Monitorings. Aufgrund der Erhaltungswürdigkeit der drei solitären Alteichen aus artenschutzrechtlichen, baumschutzrechtlichen und städtebaulichen Gründen wurde die Planung im Frühjahr 2018 im südlichen Planbereich angepasst.

Bewertung der Biotoptypen

Für die überschlägige Bewertung der ermittelten Biotoptypen wird eine fünfstufige Bewertungsskala (Biotopwertstufen) herangezogen, die auf folgenden, allgemein gebräuchlichen Bewertungskriterien des Arten- und Biotopschutzes beruht. Berücksichtigt werden auch eventuelle Vorbelastungen:

- Naturnähe
- Seltenheit
- Nutzungsintensität
- Vielfalt
- besondere Standortbedingungen

Die nachfolgende Tabelle gibt die Biotopwertstufen mit den jeweiligen Bewertungskriterien wieder. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden sowie unmittelbar angrenzenden Biotoptypen sind entsprechend ihrer Wertigkeit eingeordnet.

Tabelle 11 Biotopwertstufen

Wertstufe	Definitionen/Kriterien	Biotoptypen im und am Plangebiet
5	sehr hoher Biotopwert sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft, Lebensstätte für viele seltene oder gefährdete Arten, extensiv bis gar nicht genutzt, zum Teil sehr lange Regenerationszeit, kaum oder gar nicht ersetzbar/ausgleichbar	Im Plangebiet nicht vorhanden

Wertstufe	Definitionen/Kriterien	Biotoptypen im und am Plangebiet
4	hoher Biotopwert naturnahe Biotoptypen mit wertvollen Rückzugsfunktionen für viele teilweise gefährdete Arten, mäßig bis geringfügig genutzt, lange bis mittlere Regenerationszeit	polytrophe Flusseen (Nedlitzer Alte Fahrt im Nordwesten des Geltungsbereichs), standorttypischer Gehölzsaum am Ufer im Nordwesten des Geltungsbereichs, Altbäume (Eichen, Ulmen, Eschen)
3	mittlerer Biotopwert relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, mäßige Nutzungsintensität, relativ schnell regenerierbar	Bereiche mit ruderalen Staudenfluren
2	geringer Biotopwert stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für häufig vorkommende Arten, kurzfristig entstehend bzw. schnell ersetzbar	Zierrasen, gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün (z. B. im Bereich des MEAB-Geländes)
1	sehr geringer Biotopwert Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit weitgehend schnell ersetzbaren Strukturen; extrem artenarm bzw. lediglich für einige häufig vorkommende Arten von Bedeutung, stark belastet	unbefestigte Wege, Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung, Pflasterstraßen
0	kein Biotopwert überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	vorhandene Gebäude, vollversiegelte Erschließungs- und Stellplatzflächen

Die im Plangebiet vorkommende Flatterulme (*Ulmus laevis*) wird in der Roten Liste Brandenburgs auf der Vorwarnliste aufgeführt. Die drei solitären Alteichen im Süden des Plangebiets stehen als potenzielle Habitatbäume der FFH-Art Anhang IV Heldbock (*Cerambyx cerdo*) unter besonderem Schutz. Zusammen mit den anderen im Gebiet vorhandenen Altbäumen werden sie aufgrund ihres großen Lebensraumpotentials mit einem hohen Biotopwert eingestuft.

Der mit Laubgebüsch unterwachsene Gehölzsaum am nordwestlichen Gewässerrand weist ebenfalls einen hohen Biotopwert auf. Dies resultiert aus dem Vorkommen von alten, standortgerechten, heimischen Bäumen und der Vielfalt der bestehenden Vegetationsstrukturen. In der Biotopbewertung nach KAULE im Landschaftsplan Potsdam wird dieser Uferbereich als „örtlich bedeutsam“ eingestuft. Das Zielkonzept des Landschaftsplans Potsdam stellt diese Fläche als Biotopverbundstruktur dar, die es zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln gilt.

Die großen Ruderalflächen im Bereich der Brache sind weitgehend ohne Gehölzbewuchs und weisen eine mittlere Wertigkeit auf. Sie enthalten das charakteristische Arteninventar ruderaler Flächen mit zwei- und mehrjährigen Stauden und bieten trotz Beeinträchtigungen

durch den vorhandenen Straßenverkehr Lebensräume für verschiedene Tierarten. Die Regenerierbarkeit dieses Biotoptyps wird als relativ kurzfristig eingeschätzt.

Alle weiteren Vegetationsflächen wie die gärtnerisch gestalteten Flächen im Bereich des MEAB-Geländes sind von geringerer Wertigkeit, da die Pflanzungen wenig Lebensraumpotential für heimische Arten bieten, das Arteninventar häufig vorkommende unspezifische Arten beinhaltet und die Wiederherstellbarkeit dieser Biotoptypen kurzfristig realisierbar ist. Im Zielkonzept des Landschaftsplans sollen diese Bauflächen grünordnerisch aufgewertet werden.

Alle mit Vegetationsbeständen ausgestatteten Biotoptypen sind grundsätzlich gegenüber Überbauung und Flächenverlust empfindlich. Mit der Überbauung gehen Lebensräume und naturhaushaltswirksame Flächen verloren.

Zusammenfassend ist dem bestehenden Vegetationsmosaik der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Teilen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zuzuweisen, besonders dem standorttypischen Gehölzsaum mit Altbäumen am Ufer der Nedlitzer Alten Fahrt und den solitären Altbäumen im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Ruderalflächen weisen dagegen überwiegend einen mittleren Wert auf, das gärtnerisch gestaltete Abstandsgrün im Bereich des MEAB-Geländes besitzt eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit.

Biotopeverbund / Biotopvernetzung

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Fragmentierung der Lebensräume mit einem erschwerten Austausch zwischen den Populationen sind räumliche und funktionelle Vernetzungen zwischen den Biotopen grundlegende Bausteine, die das dauerhafte und nachhaltige Überleben der Arten sichern sollen. Verbundsysteme gewährleisten den genetischen Austausch, Wanderungen von Tieren sowie natürliche Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. Das Plangebiet, das durch eine Insellage gekennzeichnet ist, weist einen Anschluss durch die Bundesstraße 2 sowie durch die umgebenden Seen an die benachbarten Landschaften (Wälder bzw. Grünland feuchter Standorte (Karte TK 2.1 Biotopverbund)) auf. Für bodenausbreitende Arten stellt die Tschudistraße allerdings auch eine Barriere dar. Die Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund ist daher für viele Arten eher als nachrangig einzustufen. Für mobile Arten (Vögel, Insekten, Pflanzen mit windverbreiteten Samen) ist das Plangebiet als Trittsteinbiotop nutzbar. Die Besiedlung einiger Alteichen durch den Heldbock lässt aufgrund der Nähe zum ca. 700 m südlich gelegenen FFH-Gebiet "Heldbockeichen" eine Verbindung als Trittsteinbiotop vermuten.

Geschützte Tierarten

Eine erste artenschutzrechtliche Erfassung und Bewertung geschützter Tierarten wurde vom Büro „Natur + Text“ im Frühjahr / Sommer 2014 auf den damaligen Plangebietsflächen durchgeführt. Im Jahr 2017 wurden die artenschutzrechtlichen Erfassungen auf den erweiterten Geltungsbereich, das MEAB-Gelände und die südlich angrenzende Freifläche, ausgedehnt. Im Jahr 2018 wurden weitere detaillierte Untersuchungen durchgeführt. Ab 2020 ruhte das B-Planverfahren zwischenzeitlich. Da die zuvor genannten Kartierungen zum Teil schon mehr als fünf Jahre zurücklagen und damit nicht mehr ausreichend aktuell waren, erfolgten in den Jahren 2022 und 2023 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erneute Kartierungen des relevanten Artenspektrums (Brutvögel, Fledermäuse, Biber, Zauneidechsen, Amphibien und Heldbock).

Die Zauneidechsen im Bereich westlich der Tschudistraße wurden 2022 durch Frau Dr. Stefanie Wentzel kartiert (s. Anlage 2a), alle weiteren Kartierungen wurden im Jahr 2023 durch das Ingenieurbüro Kramer und Partner erstellt (s. Anlage 2b). Auf Grundlage dieser Kartierungen wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag von der Natur + Text GmbH im Jahr 2023 aktualisiert (s. Anlage 2c). Die Ergebnisse der Artenerfassungen im Plangebiet werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Bestandsdarstellung Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet (UG) wurden im Jahr 2023 im Rahmen der Revierkartierung insgesamt 24 Brutvogelarten festgestellt. Im Umfeld des UG, entlang der östlichen B-Plan-Grenze, wurden die Vögel auf einem ca. 30 m breiten Streifen außerhalb des B-Plan-Gebietes miterfasst. Hier wurden 13 Vogelarten als Brutvögel nachgewiesen (vgl. Tabelle 12).

Der überwiegende Anteil der Brutvögel (19 der 24 Arten) gehört zu den Gehölzbrütern, wobei diese schwerpunktmäßig im Ufergehölzsaum im Nordwesten der Insel angetroffen wurden. Lediglich fünf der Gehölzbrüter sind den Baumhöhlenbrütern zuzuordnen (Blaumeise, Feldsperling, Kleiber, Kohlmeise und Star).

Unter den Gebäudebrütern ist der Haussperling mit 12 Brutpaaren (BP) die mit Abstand häufigste Art im UG. Er nistet an allen Gebäuden der MEAB. Hausrotschwanz (1 BP) und Straßentauben (2 BP) siedeln an Gebäuden der Wohnanlage „Am Fährgut“.

Offenlandarten wurden im UG nicht nachgewiesen, obwohl auf der zentralen Fläche des Plangebiets ein größerer Freilandbereich besteht.

Gefährdete Arten im UG sind der Haubentaucher, der Neuntöter sowie der Star. Der Feldsperling ist in Brandenburg und Deutschland auf der Vorwarnliste. Die genannten Arten sind alle entlang des Ufers der Robinson-Bucht zu finden.

Außerhalb des Plangebiets ist eine kleine Mehlschwalben-Kolonie am Gebäude Tschudistraße Nr. 7 mit sieben Brutpaaren bemerkenswert. Die Mehlschwalbe ist in Deutschland nach Roter Liste gefährdet. Darüber hinaus wurde der Gelbspötter, eine in Brandenburg gefährdete Art, im nördlichen Bereich außerhalb des UG angetroffen.

Bewertung Brutvögel

Insgesamt ist der größte Teil des UG arm an Strukturen, die für Brutvögel geeignet sind. Auf der zentralen Brachfläche sowie den östlichen und südlichen Randbereichen kommen nur einzelne Gehölze oder lückige Gehölzbestände vor. Zudem gehen Beeinträchtigungen von der stark befahrenen Tschudistraße aus. Im Bereich der mittigen Brachflächen ist daher – abgesehen von einem Grünfink-Revier – keine Brutaktivität zu verzeichnen. Auch die Randbereiche entlang der Tschudistraße und dem Sacrow-Paretzer Kanal sind nur sporadisch besetzt. Eine höhere Besiedlungsdichte liegt lediglich im Bereich des Ufergehölzsaums an der Robinson-Bucht sowie im östlichen Erweiterungsbereich des Plangebiets vor.

Auch als Nahrungshabitat besitzt das UG eine eher untergeordnete Bedeutung. Die zentrale Brachfläche bietet im Frühjahr nur eingeschränkt Nahrung und die fehlenden Gehölze bzw. Versteckmöglichkeiten mindern die Attraktivität des UG für die Nahrungssuche zusätzlich.

Die allermeisten Vogelarten im UG sind den Kulturfolgern oder zumindest den weit verbreiteten Arten zuzuordnen. Gefährdete Arten wurden ausschließlich im Ufergehölzsaum an der Robinson-Bucht angetroffen. Aufgrund der reduzierten Brutvogelgemeinschaft (sowohl auf Art- als auch auf Individuenebene), der eingeschränkten Haitatausstattung, der Vorbelastung und dem Fehlen wertgebender Arten wird das UG in Bezug auf die Avifauna als nachrangig bewertet (Ingenieurbüro Kramer und Partner 2023).

Tabelle 12 Liste der im Untersuchungsgebiet und in dessen Umfeld nachgewiesenen Brutvogelarten mit Angaben zur Gefährdung (Quelle: Ingenieurbüro Kramer und Partner 2023)

Artnamen dt.	Artnamen lat.	RL BB	RL D	Anzahl Brutpaare	
				im UG	im Umfeld des UG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	3	-
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	1	1
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	3	-
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	2	-
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	1	-
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	-	2	-
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	3	-	-	1
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	-	5	2
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	4	1
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	2	-	1	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	1	1
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	-	-	12	2
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	-	-	1	-
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	1	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	3	-
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	-	3	-	7
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	1	2
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	-	1

Artnamen dt.	Artnamen lat.	RL BB	RL D	Anzahl Brutpaare	
				im UG	im Umfeld des UG
Nebelkrähe	Corvus Cornix	-	-	1	-
Neuntöter	Lanius collurio	3	-	1	1
Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	2	1
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	-	1	1
Star	Sturnus vulgaris	-	3	2	-
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	-	5	1
Straßentaube	Columba livia forma domestica	-	-	2	-
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	-	1	-
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	-	1	-

RL D: Rote Liste Deutschland (Ryslavy et al. 2020): V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet

RL BB: Rote Liste Brandenburg (Ryslavy et al. 2019): V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet

Bestandsdarstellung Fledermäuse

Im Kartierzeitraum von April bis September 2023 wurden fünf Kartiergänge mit dem Fledermausdetektor/Datenlogger zur Ermittlung von Arten, Jagdgebieten, Flugstraßen und ggf. Quartieren durchgeführt. Dabei wurden Nachweise der in Tabelle 13 aufgeführten Fledermausarten erbracht.

Tabelle 13 Gefährdung und Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten im UG

Artnamen dt.	Artnamen lat.	Gebietsstatus	RL BB	RL D
Abendsegler	Nyctalus noctula	Jagdhabitat, Flugstraße	3	V
Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	Überflug	2	D
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	Überflug	3	3
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Jagdhabitat	4	-
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	Jagdhabitat	k.A.	-
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	Jagdhabitat	3	-
Myotis unbest.	Myotis spec.	Überflug		
Langohr unbest.	Plecotus spec.	Überflug		

Artnamen dt.	Artnamen lat.	Gebietsstatus	RL BB	RL D
Zweifarbfladermaus	Vespertilio murinus	Überflug	1	D

RL D: Rote Liste Deutschland (Meinig et al. 2020): D = Daten unzureichend, V = Vorwarnliste; 3 = gefährdet

RL BB: Rote Liste Brandenburg (MUNR 1992): 4 = potenziell gefährdet, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht

Die Mückenfladermaus ist die am stärksten im UG vertretene Art. Zwergfladermaus und Rauhautfladermaus wurden ebenfalls an allen Terminen im UG erfasst. Die Mückenfladermaus bejagte schwerpunktmäßig die Gehölzstrukturen am Nordwestufer der Insel und im Erweiterungsbereich des Plangebiets östlich der Tschudistraße sowie die Offenfläche im Zentrum des Plangebiets. Für diese Fladermausart besteht im Bereich der Bestandsbebauung östlich der Tschudistraße ein Sommerquartierverdacht, ebenso in den Gehölzen am Nordwestufer des Plangebiets. Die Rauhautfladermaus nutzte ebenfalls die Offenfläche als Jagdhabitat. Die Zwergfladermaus wurde schwerpunktmäßig entlang und über den Wasserflächen beobachtet.

Zahlreiche Nachweise gelangen für den Abendsegler, der das Gebiet überflog und auch als Jagdhabitat nutzte. Häufig wurde der Abendsegler entlang der Wasserflächen registriert. Der Sacrow-Paretzer Kanal wurde vom Abendsegler als Flugstraße genutzt.

Kleiner Abendsegler, Zweifarbfladermaus und Breitflügelfladermaus wurden regelmäßig, aber nur mit einzelnen Tieren nachgewiesen. Die Langohren wurden ausschließlich im Mai mit wenigen Rufen erfasst. Die Myotisarten wurden nur im April, Mai und September mit wenigen Rufen registriert.

Die Kontrolle der Gebäude auf dem MEAB-Gelände ergab keine Hinweise auf Quartiere an den Gebäuden. Aufgrund ihrer Bauart weisen die Gebäude zum überwiegenden Teil kein Potenzial als Fladermausquartier auf. Es wurden keine Hinweise gefunden, die auf eine Nutzung durch Fladermäuse schließen lassen (z. B. Kot, Urin- oder Kratzspuren an den Gebäuden).

Altbaumbestand mit Potenzial für Fladermausquartiere befindet schwerpunktmäßig am Nordwestufer der Insel. Hier wurden auch Fladermauskästen registriert.

Bewertung Fladermäuse

Die Jagdgebietenfunktion für das UG kann als hoch bewertet werden, da das UG von mehreren Arten regelmäßig und intensiv bejagt wird. Bedeutung besitzt das Gebiet vor allem für Mücken-, Zwerg-, Rauhautfladermaus sowie den Abendsegler. Für die Mückenfladermaus muss das Jagdgebiet insbesondere im Zusammenhang mit dem bestehenden Wochenstubenverdacht im Umfeld bewertet werden. Quartiersnahe Jagdgebiete sind zur Wochenstubenzeit von essentieller Bedeutung.

Die Quartierfunktion des UG für Fladermäuse wird als nachrangig eingeschätzt. Ein Quartierverdacht bestand für die Mückenfladermaus an der angrenzenden Bebauung außerhalb des UG, möglicherweise auch im Baumbestand am Nordwestufer innerhalb des Plangebiets. Gebäudequartiere sind im UG nicht vorhanden.

Hinweise auf wertgebende Vorkommen von stark gefährdeten bzw. vom Aussterben bedrohter Arten konnten nicht erbracht werden. Einzelnachweise stark gefährdeter Arten gelangen für Kleinen Abendsegler und Zweifarbfledermaus.

Die Bedeutung des UG für die Fledermausfauna wird insgesamt als mittelwertig eingestuft (Ingenieurbüro Kramer und Partner 2023).

Bestandsdarstellung Biber

Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutzstation Zippelsförde, treffen an der Insel Neu Fahrland zwei Biberreviere aufeinander.

Im März und April 2023 wurde das UG auf Hinweise von Bibervorkommen untersucht. Über diverse Fraßspuren unterschiedlichen Alters sowie Biberrutschen, insbesondere im südlichen Bereich des Nordwestufers gegenüber der Robinson-Insel, konnte das Vorkommen der Art im UG belegt werden. In geringem Umfang wurden auch am Sacrow-Paretzer Kanal auf Höhe des MEAB-Geländes Fraßspuren des Bibers gefunden.

Bewertung Biber

Der Uferbereich an der Nordwestseite der Insel weist zwar einen Ufergehölzstreifen auf, der für den Biber ein gewisses Nahrungsangebot bietet, die Uferbereiche im UG sind aber aufgrund flacher Land-Wasser-Übergänge im südlichen Bereich des Nordwestufers sowie aufgrund menschlicher Nutzung und Präsenz im nördlichen Bereich (angrenzende Wohnanlage „Am Fährgut“) für die Anlage von Biberbauten ungeeignet.

Der Sacrow-Paretzer Kanal ist ein naturfern und intensiv unterhaltener Wasserweg (Bundeswasserstraße). Der Uferbereich ist geprägt durch eine steile, geschüttete Steinböschung und vermutlich eine Unterwasserspundwand, so dass auch hier keine Eignung für Biberbauten vorliegt.

Bestandsdarstellung Zauneidechsen

Die Kartierung von Reptilien erfolgte westlich der Tschudistraße im Jahr 2022 (Wentzel 2022, s. [Anlage 2a](#)). Für den Bereich der Geltungsbereichserweiterung östlich der Tschudistraße wurde ein Habitatpotenzial für die Art festgestellt. Daraufhin erfolgte im Jahr 2023 auch in diesem Bereich eine Reptilienkartierung mit Fokus auf die streng geschützte Zauneidechse (Ingenieurbüro Kramer und Partner 2023, s. [Anlage 2b](#)).

Auf der Brachfläche westlich der Tschudistraße wurden 11 Nachweise von Zauneidechsen erbracht, darunter adulte weibliche sowie subadulte und juvenile Tiere. Demnach findet eine Reproduktion der Art auf der Fläche statt. Basierend auf der Anzahl der gesichteten Tiere und der Lebensraumstrukturen kann im UG von einer Populationsgröße von 100 bis 120 Tieren ausgegangen werden. Die Nachweise konzentrierten sich auf den südlichen Teil der Brache mit einer Größe von ca. 1 ha.

Östlich der Tschudistraße war das Vorkommen von Zauneidechsen aufgrund der Habitatausstattung vorstellbar. Sowohl die Kanalböschung als auch die Brückenböschung und die Gartenbrache weisen für Zauneidechsen geeignete Habitatbedingungen auf. Obwohl über die Böschungen des Sacrow-Paretzer Kanals ein Biotopverbund zur ca. 200 m entfernten, westlich festgestellten Zauneidechsenpopulation gegeben ist, konnten im Zuge der sieben Begehungen keine Zauneidechsen östlich der Tschudistraße nachgewiesen werden. Auch andere Reptilienarten wurden nicht festgestellt.

Bewertung Zauneidechsen

Westlich der Tschudistraße finden Zauneidechsen auf einem ca. 1 ha großen Teilbereich der Brache optimale Lebensraumbedingungen vor.

Im UG östlich der Tschudistraße besteht zwar ein Habitatpotenzial für Zauneidechsen, im Jahr 2023 war aber noch keine Besiedlung erfolgt.

Bestandsdarstellung Heldbock

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet „Heldbockeichen“ (DE 3544-305) mit einer großen Population des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*). Auch im unmittelbaren Umfeld des UG sind Vorkommen des Heldbocks bekannt, z. B. in Alteichen an der Tschudistraße. Der bevorzugte Lebensraum dieser streng geschützten Bockkäferart sind Stiel-Eichen oder Trauben-Eichen an wärmebegünstigten, möglichst sonnenexponierten Standorten. Im UG wurden insgesamt vier potenziell geeignete Brutbäume vorgefunden. Drei Alteichen im südlichen UG (zwei davon auf dem Gelände der MEAB) sowie eine Eiche mittleren Alters am Nordwest-Ufer der Insel.

Bei faunistischen Untersuchungen im Jahr 2017 wurden an der südlich stehenden Eiche auf dem MEAB-Gelände in größerer Höhe Bohrlöcher festgestellt. Aufgrund dessen wurde eine Besiedlung durch den Heldbock mit großer Wahrscheinlichkeit angenommen. Im Zuge der Begehungen 2023 wurde am Stammfuß dieser Eiche wenig altes Bohrmehl gefunden. Die typischen Ausbohrlöcher, die nach 6 Jahren seit einer möglichen Erstbesiedlung vorhanden sein müssten, wurden jedoch nicht festgestellt. An den beiden anderen Eichen im südlichen Teil des UG wurden keine Besiedlungsspuren gefunden.

Die Eiche am Nordwestufer wies zwar Hinweise auf holzbewohnende Käfer auf, diese wiesen jedoch nicht die Größe der Ausbohrlöcher des Heldbocks auf. Da diese Eiche jüngeren Alters ist, wird hier nicht von einer Besiedlung durch den Heldbock ausgegangen. Die Standorte der potenziellen Habitatbäume sind im Biotoptypenplan (s. [Anlage 4](#)) dargestellt.

Im Jahr 2018 wurde für die drei Alteichen im südlichen Teil des Plangebiets ein Gutachten zur Einschätzung des Vitalitätszustandes und der Erhaltungswürdigkeit der Bäume erstellt (s. [Anlage 6](#)). Neben leichten Schädigungen und geringen Vitalitätseinschränkungen waren die drei Bäume zum damaligen Zeitpunkt als stand- und bruchsicher einzustufen. Im Ergebnis der Untersuchung erfolgte eine Anpassung der Planung im südlichen Bereich des Bebauungsplans, um die drei potenziellen Habitatbäume dauerhaft zu erhalten.

Bewertung Heldbock

Keiner der vier potenziell geeigneten Brutbäume weist bislang eindeutige Hinweise auf eine Besiedlung durch den Heldbock auf. Die vier Alteichen im UG besitzen aber für den Heldbock eine potenzielle Bedeutung, was u. a. aus den umliegenden Vorkommen resultiert.

Bestandsdarstellung Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurden zwischen Mitte März und Juli 2023 sechs Begehungen des UG vorgenommen. Dabei konnten im nordöstlichsten Uferbereich des UG angrenzend an die Wohnanlage „Am Fährgut“ Teichfrösche und Seefrösche nachgewiesen werden. Das Ufer besitzt hier durch vorgelagerte Faschinen eine Flachwasserzone.

Beide Arten sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Der Teichfrosch ist in Brandenburg weit verbreitet und nicht gefährdet. Der Seefrosch ist eine in Brandenburg gefährdete Art.

Bewertung Amphibien

Das UG weist ein eingeschränktes Potenzial für Amphibien auf. Anspruchsvolle Arten finden hier keine geeigneten Laichgewässer vor. Auch geeignete Landlebensräume sind limitiert. Der Ufergehölzsaum bietet zwar eine Eignung, erstreckt sich jedoch auf einen vergleichsweise schmalen Streifen. Der Uferverbau des Sacrow-Paretzer Kanals schränkt die Laichgewässerfunktion stark ein. Der größte Teil des UG ist für Amphibien weitgehend ungeeignet, so dass ihm eine insgesamt nachrangige Wertigkeit in Bezug auf die Amphibienfauna zukommt (Ingenieurbüro Kramer und Partner 2023).

Biodiversität

Insgesamt ist das Plangebiet stark durch menschliche Nutzung geprägt, wodurch die Artenvielfalt und Vielfalt der Lebensräume als eher gering eingestuft wird.

C.2.1.6 Landschaft

Das Ortsbild im Plangebiet und dessen näherem Umfeld wird durch eine größere Gewerbebrache, die gewerblich genutzten Gebäude der MEAB, einige mehrstöckige Wohnbauten im Ostteil der Insel und die stark befahrene Tschudistraße/ B2 geprägt. An der Straße Am Großen Horn im Südosten der Insel dominiert Einzelhausbebauung mit Gärten.

An der Nordbrücke sind das historische Fährguthaus und einige Bauten der alten Gutshofanlage als markante ortsbildprägende Einzelelemente im Landschaftsplan dargestellt. Die Gebäude wurden denkmalgerecht saniert, ihre Bezüge zur Landschaft wurden allerdings durch den Bau der Brücke stark beeinträchtigt. Das Fährguthaus wurde ursprünglich von Heinrich Ludwig Manger 1778-1780 als „*Nedlitzer Fährhaus*“ erbaut und ab 1843 nach Plänen von Ludwig Persius erweitert. Der Brückenbau im Nordteil mit dem markanten Brückenturm geht ebenfalls auf Pläne von Persius zurück und erfolgte ab 1845 im Zuge des Ausbaus der Chaussee zwischen Spandau und Potsdam. 1950 wurde der Brückenturm bei der Brückenerweiterung abgerissen. Bei der Erneuerung des gesamten Brückenbauwerks 2003 wurde die Straße so erhöht, dass eine etwa 3 bis 4 m hohe Absturzmauer zum Fährgut hin errichtet werden musste. Bereits bei der Errichtung der früheren steinernen Brücke um 1850 wurde die Straße in Hochlage angelegt, sodass das Fährhaus erst ab dem ersten Geschoss sichtbar war. Um 1900 zählte die Insel mit den mehrere tausend Gäste fassenden Ausflugslokalen „*Schweizerhaus*“, „*Römerschanze*“ und „*Parkrestaurant*“ zu den bevorzugten Ausflugszielen. Das „*Schweizerhaus*“ und die „*Römerschanze*“ wurden nach wechselnden Nutzungen und langem Leerstand inzwischen abgerissen. Die Grundsubstanz des unter Denkmalschutz stehenden „*Parkrestaurants*“ ist erhalten.

Eingerahmt wird die Insel durch die beiden Brückenbauwerke, die die Insel mit dem Festland verbinden. Von der Nordbrücke gehen Sichtachsen zu charakteristischen Aussichtspunkten in der umgebenden Landschaft, insbesondere zur 2005 neu errichteten Aussichtsfläche des nordwestlich gelegenen Kirchbergs mit 85 m ü. NN (35 m Höhe) und in östlicher Richtung zur bronzezeitlichen Wallanlage „*Römerschanze*“, die sich auf einem bewaldeten

Geländesporn etwa 19 m oberhalb des Lehnitzsees befindet. Drei weitere Sichtachsen können laut Landschaftsplan Potsdam (Karte K 4.2) von der Nordbrücke momentan nicht wahrgenommen werden, da sich sichtstörende Elemente innerhalb der Achse befinden. Das betrifft u.a. die Sichtbeziehungen zum Ruinenberg sowie zur Villa Jacobs in Potsdam (s. Abbildung 3).

Am Sacrow-Paretzer Kanal ist der komplette Uferbereich inselseitig mit einer Spundwand befestigt. Die Gehölzstrukturen an der Nordwest- und Nordostseite entlang der Uferlinien weisen teilweise Altbäume (Eichen, Ulmen, Eschen) auf und bilden den „Grünen Rahmen“ der Insel. Drei ortsbildprägende Solitäräume (Alteichen) befinden sich im südlichen Teil des Plangebiets, zwei davon auf dem Gelände der MEAB.

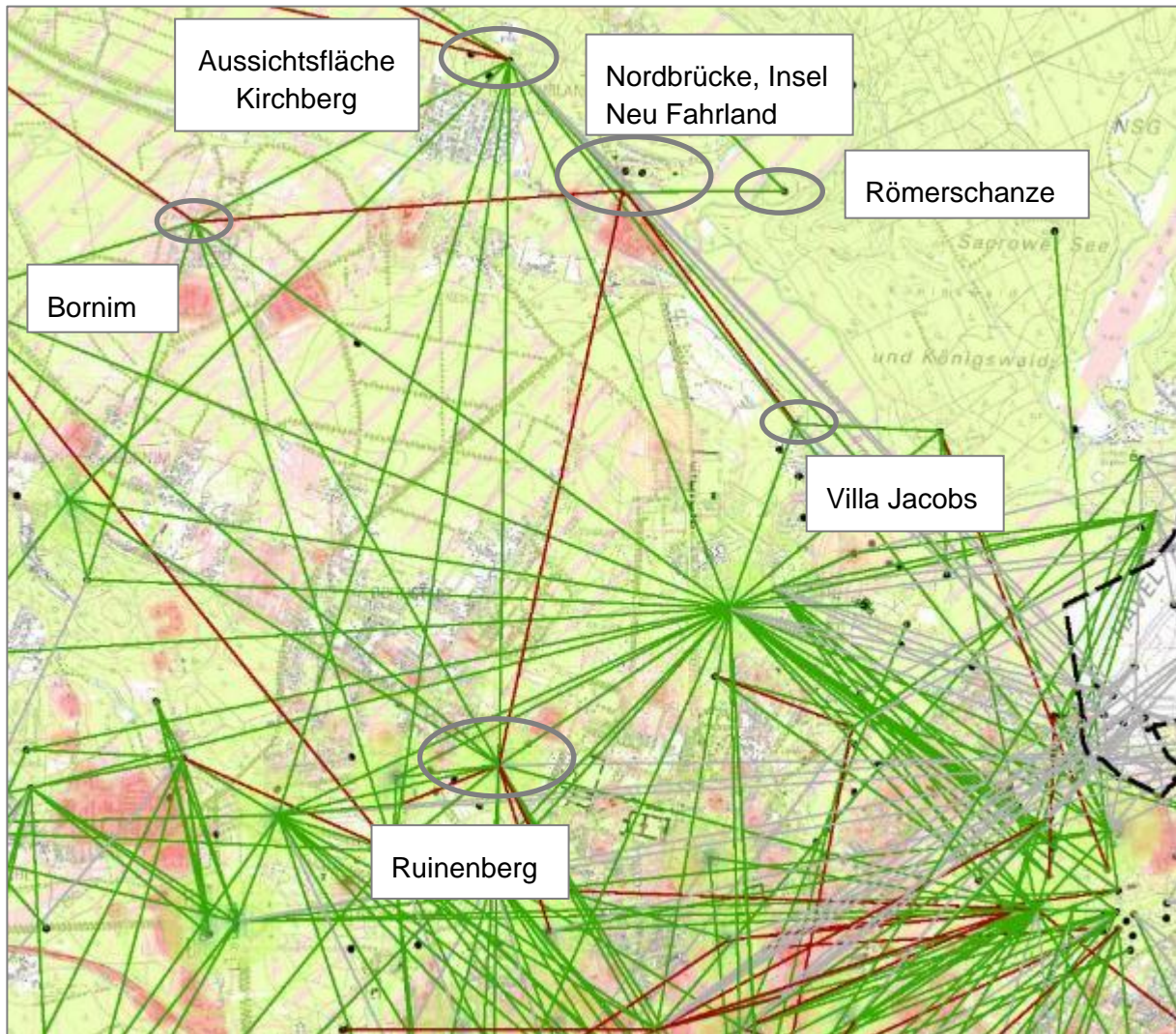


Abb. 4 Ausschnitt aus der K 4.2 des Landschaftsplans mit Darstellung der Sichtachsen

Bewertung

Das Orts- bzw. Landschaftsbild enthält mehrere wertgebende Elemente, wie z.B. die historischen Gebäude des Fährguts und die uferbegleitenden Gehölzbestände sowie einzelne markante Solitäräume im südlichen Teil der Insel. Das Fährgut wurde denkmalgerecht saniert. Dazu gehörte auch der Wiederaufbau des Turms am Fährhaus. Damit wurde die historische Ansicht wiederhergestellt und ist als Sichtbeziehung vom Wasser des Lehnitzsees aus erlebbar. Ebenso sind andere markante Sichtbeziehungen, die

der Landschaftsplan darstellt, von verschiedenen Punkten der Insel erlebbar, andere sind wieder zu entwickeln. Der Gesamteindruck des Plangebiets wird jedoch durch die Gewerbebrache mit ihren ruderalisierten Flächen negativ geprägt. Die Wahrnehmung des Ortsbilds wird darüber hinaus durch die verkehrsbedingten Emissionen der Tschudistraße/ B2 beeinträchtigt. Der Erholungswert der Flächen im Plangebiet wird daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt als überwiegend gering eingestuft.

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Die menschliche Gesundheit und Erholung können insbesondere durch Immissionen (Schall, Luftschadstoffe, Licht und Strahlung) beeinträchtigt werden. Nachfolgend wird die Bestandsituation im Plangebiet vor Umsetzung der Planung dargestellt.

Schall

Als Beurteilungsgrundlagen für verkehrsbedingte Schallimmissionen sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nach geltender Rechtsauffassung als Obergrenze heranzuziehen. Für Allgemeine Wohngebiete liegen diese Grenzwerte bei 59 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 49 dB(A) nachts (22 – 6 Uhr). Für Mischgebiete gelten nach der 16. BImSchV Grenzwerte von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) nachts.

Nach derzeitigem Wissensstand kann zudem davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) in Aufenthaltsbereichen vor der Fassade mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, gelten aber in der städtebaulichen Planung als Anhalt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist anzustreben, jedoch kann im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen werden. In diesem Fall sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts. Für Mischgebiete gelten 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts als Orientierungswert.

Im Jahr 2017 wurden im Rahmen der Lärmaktionsplanung Lärmkartierungen vorgenommen und Lärmkarten durch das Landesamt für Umwelt (LfU) erstellt, die für die Bestanddarstellung als Grundlage herangezogen werden. Für den planungsrelevanten Bereich der Tschudistraße werden durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der B 2 Spitzenwerte > 75 dB(A) tags erreicht, die sich mit zunehmendem Abstand von der Straße verringern. Die vorhandene Lärmbelastung entlang der Tschudistraße/ B2 ist also als sehr hoch einzustufen.

Luftschadstoffe

Für die Einschätzung der lufthygienischen Situation sind die Luftschadstoffe NO₂ (Stickstoffdioxid) sowie PM₁₀ und PM_{2,5} (Feinstaub) relevant. Für das unmittelbare Plangebiet liegen keine Messungen vor. In Potsdam werden an vier Messstellen Luftgütedaten erfasst (Großbeerenstraße, Zentrum, Zeppelinstraße, Groß Glienicke). In Kapitel C.2.1.4 werden die gemessenen Daten der relevanten Luftschadstoffe dargestellt. An keiner der genannten Messstellen werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV überschritten.

Der planungsrelevante Abschnitt der Tschudistraße ist bezüglich der Hintergrundbelastung mit der Messstelle Große Glienicke vergleichbar. Bezüglich der Schadstoffbelastung in Straßennähe liegt sie (aufgrund des Vergleichs der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen) zwischen den Messergebnissen an Zeppelin- und Großbeerenstraße. Es ist davon auszugehen, dass für die relevanten Luftschadstoffe auch an der Tschudistraße keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV vorliegen.

Licht und Strahlung

Derzeit befinden sich im Plangebiet keine Nutzungen, von denen besondere Licht- oder Strahlungsimmissionen ausgehen.

Erholung

Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht für Erholungszwecke nutzbar, da einerseits keine entsprechende Infrastruktur vorhanden ist und andererseits die hohe Verkehrslärmbelastung eine erhebliche Vorbelastung darstellt. Es existieren zwar Wegweiser für Radfahrer, aber beidseitig der Tschudistraße verlaufen ausschließlich kombinierte Fuß- und Radwege.

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Ruderalfläche, die in früheren Planungen als öffentliche Parkfläche angelegt werden sollte. Momentan wird sie als Rast- und Angelplatz sowie als Hundeauslauffläche genutzt, teilweise finden sich dort Müllablagerungen. Das Freihalten dieser Fläche von Bebauung ist Voraussetzung, um die historischen Sichtbeziehungen zum Fährgut sowie die Fläche des historischen Gutsparks zu erhalten bzw. wiedererlebbar zu machen.

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale

Das Plangebiet gehört zur weiteren Pufferzone zur UNESCO Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“.

Im Norden des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble des alten Fährgutes, das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2021) als „Müllersches Gutshaus mit Wirtschaftsgebäude und Resten der Einfriedung“ bezeichnet wird. Die Gebäude wurden denkmalgerecht saniert.

Darüber hinaus wird das ehemalige Parkrestaurant an der Tschudistraße 5 mit Hauptgebäude, Terrassenanlage, Kanukeller und Baumbestand in der Denkmalliste aufgeführt.

Bodendenkmale

Laut Themenkarte „Bodendenkmale“ des Geoportals Brandenburg befindet sich die geplante Neubebauung auf der Brachfläche im Bereich des Bodendenkmals mit der Nummer 2066 (Siedlung, Ur- und Frühgeschichte). Nördlich im Bereich der Wohnanlage „Am Fährgut“ wird das Bodendenkmal mit der Nummer 2055 dargestellt. Der südöstliche Teil des Plangebiets mit der Straße Am Großen Horn liegt im Bereich des Bodendenkmals mit der Nummer 2037.

Bodendenkmale sind wichtige Zeugnisse der Siedlungsgeschichte und müssen vom Bodendenkmalamt erfasst, geborgen und dokumentiert werden. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 (1) Satz 5 des Gesetzes über den Schutz und die

Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (Denkmalschutzgesetz-DSchG) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei Inanspruchnahme von bisher un bebauten oder nicht durch tiefreichende Einbauten gestörte Flächen werden in der Regel archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Wald

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete, da diese nicht im Wirkungsbereich der Planung liegen.

Fläche und Boden

Bei Nichtumsetzung der Planung bleibt die Filterfunktion der teilweise schadstoffbelasteten Böden für das Grundwasser weiterhin eingeschränkt.

Wasser

Die Grundwasserqualität wird durch bestehende Schadstoffbelastungen des Bodens weiterhin beeinträchtigt.

Klima (-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Die vom Verkehr auf der Tschudistraße/ B2 ausgehenden Emissionen können sich weiterhin über die gesamten Flächen südwestlich der Tschudistraße ausbreiten, da eine schallmindernde Straßenrandbebauung fehlt.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der vorhandene Vegetationsbestand bliebe erhalten, altersbedingt geschädigte Bäume eingeschlossen, welche ein Angebot für holzbewohnende Insekten, Höhlenbrüter und Fledermäuse darstellen. Im Rahmen der Sukzession würde die Brachfläche zunehmend von Gehölzaufwuchs dominiert werden. Die Zauneidechsenpopulation würde sich im Verlauf der Jahre zunächst weiterentwickeln. Sukzessionsbedingt würde es aber durch die Entwicklung/ Ausdehnung von Gehölzen und die zunehmende Verschattung des Gebietes zum Rückgang nutzbarer Teillebensräume (sandige Offenstellen, Sonnenplätze) für die Zauneidechsen kommen.

Orts- und Landschaftsbild

Die städtebaulichen Missstände im Gebiet bleiben bei Nichtdurchführung der Planung erhalten. Die Brachfläche westlich der Tschudistraße wird innerhalb ihres bebauten Umfelds weiterhin als untypische Baulücke wahrgenommen.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Mit dem Erhalt des Status Quo bei Nichtdurchführung der Planung bleiben potenzielle Erholungsflächen der Öffentlichkeit unzugänglich. Die großräumige Ausbreitung des Straßenverkehrslärms der Tschudistraße/ B2 bleibt bestehen.

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale würden bei Nichtdurchführung der Planung geschützt im Boden verbleiben, die archäologischen Beweise blieben der Wissenschaft und der Allgemeinheit dadurch allerdings unzugänglich.

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.

C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 29 „Sacrower See und Königswald“ befindet sich ca. 250 m östlich des Geltungsbereichs. Zwischen der Insel Neu Fahrland und diesem FFH-Gebiet liegt der Jungfernsee. Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten ist bei Durchführung der Planung aufgrund der Entfernung nicht gegeben.

C.2.2.2 Fläche und Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es im Einsatzbereich der Baumaschinen und Baufahrzeuge großflächig zu Verdichtungen des Bodens und somit zu Störungen der Bodenfunktionen. Durch den Baustellenbetrieb und die zugehörigen Lagerflächen ist temporär mit einem Flächenentzug und potenziellen Schadstoffeintrag in den Bodenkörper zu rechnen. Die Böden im Bereich der später neu anzulegenden Grünflächen sind nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern, um Anpflanzungen zu ermöglichen. Die Gefahr potenzieller Schadstoffeinträge in den Boden kann durch die Verwendung von Baugeräten und –verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Baubedingte Auswirkungen auf Bodendenkmale werden unter dem Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ dargestellt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Nach Umsetzung der Planung sind in den Flächen nach den §§ 34 und 35 BauGB 45,0 % der Flächen vollversiegelt und 16,6 % der Flächen teilversiegelt. 38,4 % des Plangebiets weisen keine Versiegelung auf (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14 Versiegelung in der Planungssituation

Versiegelung	Planung			
	Flächen nach § 34 BauGB	Flächen nach § 35 BauGB	Summen	%-Anteile
Vollversiegelte Flächen	8.398 m ²	6.704 m ²	15.102 m ²	45,0 %
Teilversiegelte Flächen	2.820 m ²	2.744 m ²	5.564 m ²	16,6 %
Unversiegelte Flächen	4.562 m ²	8.322 m ²	12.884 m ²	38,4 %
Summen	15.780 m ²	17.770 m ²	33.550 m ²	100,0 %

Gegenüber der Bestandssituation (vgl. Kapitel C.2.1.2) kommt es durch die Planung in den Flächen nach § 34 und § 35 BauGB insgesamt zu einer Verringerung vollversiegelter Flächen um 7 % und zu einer Zunahme teilversiegelter Flächen um 15 %. Der Anteil unversiegelter Böden verringert sich um 8 %. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird eine qualitative Aufwertung von Bodenfunktionen bewirkt. Die vorgesehene vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers über Retentionsdächer, Mulden und Tiefbeete sowie die Verwendung versickerungsfähigen Pflasters mit Schadstofffilter ermöglicht, dass durch die geplante Versiegelung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und Filterfunktion des Bodens zu erwarten ist.

Durch den Austausch und die fachgerechte Entsorgung schadstoffbelasteter Böden im Bereich flächenhafter Versickerungsanlagen wird die Filterfunktion der Böden im Plangebiet verbessert und das Grundwasser vor Verunreinigungen geschützt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Bodens durch betriebsbedingte Emissionen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen als Wohn- bzw. Mischgebiete weitestgehend ausgeschlossen. Erhebliche zusätzliche verkehrsbedingte Belastungen bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind ebenfalls nicht zu erwarten.

C.2.2.3 Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Grundwasser

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung können im Zuge der Baumaßnahmen durch Flächenbeanspruchung sowie Bodenverdichtung in Folge des Baubetriebes und der Lagerung von Baumaterialien Beeinträchtigungen entstehen. Diese können nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Bodenlockerung im Bereich der neu anzulegenden Grünflächen ausgeglichen werden.

Weiterhin besteht die Gefahr baubedingter Schadstoffeinträge durch Baustellenverkehr sowie Materialtransporte, die sich nachteilig auf die Grundwasserqualität im Plangebiet auswirken können. Bei Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen und bei Beachtung der Sorgfaltspflicht im Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen, kann dieses Risiko auf ein unerhebliches Maß gemindert werden.

Gemäß der geotechnischen Stellungnahme zum Einfluss der geplanten Tiefgarage auf das Schutzgut Grundwasser vom 04.06.2020 (BBiG GmbH) ist eine temporäre Grundwasserhaltung von ca. 6 Wochen mit einem Absenkbetrag um 0,5 m erforderlich, um die Bodenplatte der Tiefgarage betonieren zu können. Nach erfolgter Betonage der Bodenplatte ist keine weitere Grundwasserabsenkung erforderlich. Die erforderliche Absenkung bis auf eine Höhe von NHN +28,90 m liegt innerhalb des natürlichen Schwankungsbereiches des Grundwassers, dessen natürlicher Niedrigwasserstand am Standort bei NHN +28,76 m liegt. Aus der temporären Grundwasserabsenkung sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch den Einsatz von Horizontaldränagen anstelle von vertikalen Spülfilterlanzen kann der temporäre Eingriff in den Grundwasserleiter zusätzlich minimiert werden.

Der Einsatz von Spundwänden ist nicht erforderlich, da der Baugrubenverbau in Form einer Trägerbohlwand hergestellt werden kann. Insofern finden durch den Baugrubenverbau keine Beeinträchtigungen der Hydrodynamik statt.

Oberflächengewässer

Baumaßnahmen im unmittelbaren Uferbereich sind nicht vorgesehen. Die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen kann durch Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden. Schädigungen des uferbegleitenden Gehölzbestands können durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz von Bäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vermieden werden.

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

Die Flächen mit Hochwasserrisiko (HQ 200) werden von Bebauung freigehalten. Somit finden hier keine Neubaumaßnahmen statt.

Abwasser

Sofern bei der bauzeitlichen Grundwasserhaltung für den Bau der Tiefgarage eine Ableitung in angrenzende Oberflächengewässer erfolgt, muss nachgewiesen werden, dass hieraus keine Beeinträchtigung der Gewässerqualität resultiert.

Anlagebedingte Auswirkungen

Grundwasser

Im Entwässerungskonzept (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH 2023) wurde nachgewiesen, dass das im Bereich der geplanten Neubebauung anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vollständig durch Versickerung und Verdunstung bewirtschaftet werden kann. Hierfür wird eine Begrünung der Dächer von Gebäuden und Tiefgaragen sowie die Ausbildung von Retentionsdächern vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung kann hierdurch vermieden werden.

Die teilversiegelten Flächen der Zufahrten und Wege werden ausschließlich mit versickerungsfähigem Pflaster mit zusätzlichem Schadstofffilter erstellt. Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird vorrangig über Vegetationsflächen in Mulden oder Tiefbeeten versickert. In den Bereichen, wo eine Versickerung über Mulden oder Tiefbeete nicht möglich ist, kommen Filterschächte oder Reinigungsrinnen zum Einsatz. Hierdurch wird der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag gewährleistet.

Die geplante Tiefgarage befindet sich im topografisch höher gelegenen Teil des Baugeländes. Die künftige Unterkante der Tiefgaragensohle liegt bei NHN +29,40 m und damit in Höhe des mittleren Grundwasserspiegels (NHN +29,35 m). Da das geplante Bauwerk nicht unter das mittlere Grundwasserspiegelniveau reicht, kann es bei Grundwasserständen bis in Höhe Mittelwasserniveau zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Hydrodynamik kommen. Bei ausgeprägten Hochwasserperioden kann das Grundwasser im Extremfall bis 1,25 m über die Unterkante der Tiefgaragensohle ansteigen. Ein nachteiliger Einfluss auf die Hydrodynamik besteht aber in diesem Fall nicht, da der Baukörper auch während etwaiger Hochwasserlagen aufgrund des umgebenden, durchlässigen Bodens sowohl um-, als auch unterströmt werden kann. Im Hinblick auf eine etwaige Beeinflussung der Grundwasserqualität gilt, dass für die Baustoffe, die dem Grundwassereinfluss unterliegen, entsprechende Nachweise für deren Grundwasser- verträglichkeit in Form von Konformitätserklärungen oder Hygienezeugnissen vorgelegt werden, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BBiG GmbH, Stellungnahme vom 04.06.2020).

Oberflächengewässer

Der uferbegleitende Gehölzbestand an der Nedlitzer Alten Fahrt bleibt erhalten. Die ökologische Funktion des Gewässerufers wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

Die Flächen mit Hochwasserrisiko (HQ 200) werden von Bebauung freigehalten. Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Abwasser

Das Niederschlagswasser kann durch die Ausbildung von Grün- und Retentionsdächern sowie durch den Bau von Versickerungsanlagen (vorrangig Mulden oder Tiefbeete) vollständig im Bereich der geplanten Neubebauung bewirtschaftet werden (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH 2023). Damit entspricht die Planung den Anforderungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (§ 54 Abs. 4 BbgWG).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Da schadstoffbelastete Böden im Bereich flächenhafter Versickerungsanlagen ausgetauscht werden, sind durch die Niederschlagsversickerung keine Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu erwarten.

Aus der künftigen Nutzung der Tiefgarage sind keine Beeinflussungen der Grundwasserqualität zu erwarten, da die Tiefgarage wasserdicht als WU-Konstruktion errichtet wird, so dass etwaige Schadstoffe, z.B. infolge einer Havarie, nicht über die Konstruktion nach außen ins Grundwasser eindringen können (BBiG GmbH 2020).

Oberflächengewässer

Eine betriebsbedingte Einleitung von Abwässern in Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen.

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Flächen mit Hochwasserrisiko sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Abwasser

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Grund- oder Oberflächengewässern durch das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser sind nicht zu erwarten, da die Baugebiete an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

C.2.2.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Aussagen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung bzgl. Schall, Licht und Strahlung erfolgen unter Kapitel C.2.2.7 „Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung“.

Baubedingte Auswirkungen

Bei der Errichtung der Neubauten und Erschließungsflächen kann es besonders durch den Einsatz von schweren Baumaschinen und die jeweiligen Bauverfahren verstärkt zu Abgas- und Staubemissionen und somit zu temporären Beeinträchtigungen der lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet kommen. Zur Minderung derartiger Beeinträchtigungen sind Baugeräte und –verfahren nach dem Stand der Technik zu verwenden. Darüber hinaus ist der Staubschutz auf Baustellen zu gewährleisten (z.B. durch staubarme Baustraßen, Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten, staubarme Lagerung von Schüttgütern).

Baubedingte Schädigungen des uferbegleitenden Gehölzbestands und damit einhergehende Veränderungen des Kleinklimas können durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraum-schutz von Bäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vermieden werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen in den geplanten Baugebieten und die Anlage einer zentralen, öffentlichen Grünfläche haben positive klimatische Auswirkungen durch die

vermehrte Verdunstung und Frischluftzufuhr. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen können große Niederschlagsmengen aufnehmen, zurückhalten und verdunsten. Ebenso kann das vorgesehene versickerungsfähige Pflaster Niederschlagswasser speichern und wieder verdunsten. Über die Erhöhung der Verdunstungsleistung wird die Umgebungstemperatur reguliert und damit einer lokalen Überwärmung entgegengewirkt. Die erhöhte Belastung des Mikroklimas durch die Zunahme an Versiegelung und Baumassen kann auf diese Weise auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

Die städtebauliche Figur, mit einer dichteren Anordnung der Baukörper zur Tschudistraße/ B2, führt zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation im dahinterliegenden Wohngebiet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Luftschadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf der Tschudistraße/ B2 wird sich nach Umsetzung der Planung gegenüber der Ausgangssituation nicht wesentlich verändern. Die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets mit guter Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (insbesondere nach Realisierung der Straßenbahnerweiterung) begünstigt die CO₂-freie Mobilität durch Fußgänger und Radfahrer. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Situation sind daher nicht zu erwarten.

Durch die Beachtung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ergibt sich eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude gegenüber bisher üblichen Bauweisen und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes.

C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

➤ Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG

Der § 44 BNatSchG regelt die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. In der Artenschutzprüfung werden mögliche naturschutzrechtliche Konflikte aufgezeigt und (vorgezogene) Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgelegt, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Für das Plangebiet liegt ein aktueller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (Natur+Text GmbH 2023). Alle 24 im Untersuchungsgebiet angetroffenen Vogelarten sind durch die europäische Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Die vorkommenden Fledermäuse sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt. Für die auf Teilflächen vorkommende Zauneidechse besteht ebenfalls ein Schutz gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie. Für den Heldbock (streng geschützt nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet Potenzialbäume vorhanden. Der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Biber nutzt die Gewässerufer des Plangebiets als Nahrungshabitat.

Durch geeignete artbezogene Maßnahmen wie z.B. durch Bauzeitenregelungen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Nach §44 Absatz 5 BNatSchG liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. **Anlage 2**) wird für die geschützten Tierarten eine Bewertung und Prognose des Eintretens von Verbotstatbeständen gegeben. Weiterhin werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, durch deren Umsetzung der Erhaltungszustand der lokalen Population gesichert werden kann. Diese werden in der nachfolgenden Prognose der Planungsauswirkungen für die betroffenen Tierarten dargestellt.

Baubedingte Auswirkungen

Brutvögel

Durch Bautätigkeit (Abriss, Sanierung, Neubau) sind baubedingte Beeinträchtigungen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel durch Störungen und Quartierbeeinträchtigungen auch im Umfeld des Baugebietes zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen können dadurch vermieden werden, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgt (vgl. Maßnahme V2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) 2023).

Grundsätzlich ist für sämtliche Bauvorbereitungen und Baumaßnahmen eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen, die alle Vermeidungsmaßnahmen kontrolliert und begleitet (vgl. Maßnahme V1 des AFB 2023).

Der Gehölzsaum am Nordwestufer des Plangebiets bietet geeignete Habitatstrukturen für zahlreiche Brutvogelarten, darunter auch Höhlenbrüter. Um eine direkte Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln in diesem Bereich zu vermeiden, wird im Bebauungsplan der Erhalt des Ufergehölzsaums festgesetzt (vgl. Maßnahme V4 des AFB 2023).

Für die gebäudebrütenden Vogelarten muss bereits vor und auch während der Bauzeit der Funktionserhalt von Brutquartieren gesichert werden. Aus diesem Grund sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als übergangsweiser Ersatz vorzusehen. Im vorliegenden Fall bestehen Erfordernisse aus den Ergebnissen der aktuellen Kartierungen im Jahr 2023 sowie Erfordernisse aus vorherigen Kartierungsergebnissen, die im Artenschutzfachbeitrag 2020 (Natur+Text 2020) dargestellt sind, aber vom damaligen Vorhabenträger (ROBEX Deutschland GmbH) nicht umgesetzt wurden, da das Bauvorhaben nicht weiter vorangetrieben wurde. Die Gebäude auf der Vorhabensfläche wurden aber im Vorgriff auf das Bauvorhaben bereits abgerissen, weshalb das Erfordernis einer Ausgleichsmaßnahme für die Gebäudebrüter weiterhin besteht. Aufgrund der Kartierungsergebnisse 2023 sind vor Beginn der nächsten Brutsaison folgende Nistkästen an erhalten bleibenden Bäumen im Geltungsbereich anzubringen (vgl. Maßnahme CEF1 des AFB 2023):

- Blaumeise (Faktor 1:2, dauerhafter Ersatz): 4 Höhlenbrüterkästen für Kleinmeisen (z. B. M2-27 von Hasselfeldt)
- Kohlmeise (Faktor 1:2, dauerhafter Ersatz): 2 Höhlenbrüterkästen für Kohlmeise/Feldsperling (z.B. U-OVAL von Hasselfeldt)

Darüber hinaus bestehen folgende Erfordernisse für CEF-Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag 2020 weiterhin fort (vgl. Maßnahme CEF2 des AFB 2023):

- Blaumeise (Faktor 1:2, dauerhafter Ersatz): 4 Höhlenbrüterkästen für Kleinmeisen (z. B. M2-27 von Hasselfeldt)

Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag.

Fledermäuse

Für die Mückenfledermaus besteht im Umfeld des Plangebiets in Bestandsgebäuden östlich der Tschudistraße ein Wochenstubenverdacht und auch im Gehölzbestand am Nordwestufer des Plangebiets besteht ein Sommerquartierverdacht. Durch den Erhalt der Bäume und Fledermauskästen am Nordwestufer des Plangebiets wird eine direkte Schädigung von Fledermaus-Lebensstätten vermieden (vgl. Maßnahme V4 des AFB).

Durch den Verlust von Ruderalvegetation im Vorhabengebiet und die hierdurch hervorgerufene Reduktion von Insektenvorkommen ergibt sich für die Mückenfledermaus, deren Muttertiere sich während der Aufzuchtzeit nicht weit vom Wochenstubenquartier entfernen, keine erhebliche Beeinträchtigung des Nahrungsangebots, da von dieser Art bevorzugt Beutetiere gejagt werden, welche an Wasser gebunden sind (Teubner et al. 2008 in Natur + Text 2023). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Mückenfledermaus auf den umliegenden Wasserflächen weiterhin ein ausreichendes Nahrungsangebot vorfindet.

Um bei Baumfällungen außerhalb des zu erhaltenden Ufergehölzstreifens eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, sind die Bäume vor der Fällung durch fachlich qualifiziertes Personal auf Fledermausbesatz zu prüfen. Die Fällung findet erst statt, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass ein ggf. vorhandenes Quartier nicht mehr besetzt ist (Fällbegleitung, vgl. Maßnahme V3 des AFB).

Im Rahmen der Kartierungen wurde für die Bestandsgebäude auf dem MEAB-Gelände nur ein sehr geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt. Unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten sind alle potenziellen Quartierstrukturen unter Einbeziehung der ökologischen Baubegleitung auf Fledermausbesatz zu prüfen. Werden hierbei Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen vor Fortführung der Abrissarbeiten mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen (Abrissbegleitung, vgl. Maßnahme V5 des AFB).

Im AFB 2020 (Natur + Text 2020) wurde zur zeitlichen Überbrückung des Quartiersangebotes für Fledermäuse zwischen Beseitigung vorhandener Gebäudequartiere und dauerhaften Ersatzquartieren an den Neubauten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anbringung von 4 Fledermaus-Flachkästen (Spaltenbewohner) und 4 Fledermaus-Höhlenkästen (Freihängende Arten) an zu erhaltenden Bäumen vorgesehen. Diese Maßnahme wurde bisher noch nicht umgesetzt. Daher besteht dieses Ausgleichserfordernis weiterhin (vgl. Maßnahme CEF3 des AFB 2023). Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag.

Biber

Insbesondere im Ufergehölzsaum im Nordwesten des Plangebiets gibt es für den Biber geeignete Fraßbäume. Da im Bebauungsplan der Erhalt dieses Gehölzsaums festgesetzt wird und dieser als Fraßplatz weiterhin zur Verfügung steht, ist eine Betroffenheit dieser Art nicht gegeben. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Heldbock

Durch Bauarbeiten im Bereich der Potentialbäume des Heldbocks kann es zum Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 kommen. Um baubedingte Schädigungen der drei im südlichen Teil des Plangebiets zu erhaltenden Bäume zu

vermeiden, sind die Bäume durch einen geeigneten Stammschutz (Bretter) zu sichern sowie der gesamte Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50m) vor Abgrabungen oder Ablagerungen, Überfahrten, Maschinenabstellungen o.ä. zu schützen (vgl. Maßnahme V8 des AFB).

Ein weiterer potenzieller Habitatbaum des Heldbocks befindet sich innerhalb des uferbegleitenden Gehölzbestands am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs. Da es sich bei diesem Gehölzbestand um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop handelt, ist der gesamte Gehölzbestand während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen. Ein gesonderter Einzelbaumschutz für die Heldbockeiche erübrigt sich daher.

Zauneidechsen

Im Rahmen der Baufeldfreimachung besteht die Gefahr der Verletzung und Tötung von Individuen auf den besiedelten Flächen. Durch die Errichtung von Reptilienschutzzäunen (vgl. Maßnahme V6 des AFB) sowie den Abfang von Zauneidechsen als vorbereitende Maßnahme für die Umsiedlung der Tiere in ein für die Art hergerichtetes Ersatzhabitat (vgl. Maßnahme V7 des AFB) kann eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Individuen weitestgehend verhindert werden. Der Abfang der Tiere ist eine fachlich anerkannte und die einzige sich hier anbietende Maßnahme, um die Beeinträchtigung von Tieren zu mindern bzw. zu vermeiden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung.

Pflanzen

Im Zuge der Baufeldfreimachung kommt es zum Verlust eines großen Teils der vorhandenen Vegetation. Das betrifft flächenhafte Vegetationsstrukturen (Sträucher, Ruderalfluren), aber auch Einzelbäume, die in den Baufeldern stehen oder deren Wurzelsystem durch die Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Aushubarbeiten) betroffen werden. Für die zu erhaltenden Bäume und den uferbegleitenden Gehölzsaum im Nordwesten des Plangebiets sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, die den Stamm- sowie den Wurzelbereich zuzüglich 1,50 m schützen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Brutvögel

Durch den Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden kommt es zum Verlust von Nistplätzen gebäudebrütender Vogelarten. Für diese Arten müssen entsprechende Nistmöglichkeiten als dauerhafte Ersatzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen werden. Diese können in die Fassade integriert oder am Außenmauerwerk angebracht werden. Durch Hinzuziehung eines Artenschutz-Sachverständigen in der Planungsphase der Neubauten ist die jeweils sinnvollste Variante an Ersatzquartieren (z.B. hinsichtlich Anordnung, Ausrichtung und Kastentyp) zu ermitteln und umzusetzen. Aufgrund der Kartiererergebnisse aus dem Jahr 2023 sind folgende Brutvogelkästen anzubringen (vgl. Maßnahme FCS2 des AFB):

- 1 Nischenbrüterkästen (z. B. NIH oder NBH von Hasselfeldt)
- 12 Mauerseglerkästen (z. B. MSHE oder MSHA von Hasselfeldt)

Im AFB 2020 (Natur+Text 2020) war für die gebäudebrütenden Vogelarten das Anbringen von Nistkästen bzw. Nisthilfen als dauerhafte Ersatzmaßnahme an den neu errichteten Gebäuden vorgesehen, welche bisher nicht umgesetzt wurden. Daher besteht dieses Kompensationserfordernis weiterhin. Je Gebäude bzw. zusammenhängendem

Gebäudekomplex ist die folgende Anzahl an Niststätten anzubringen (vgl. Maßnahme FCS3 des AFB 2023):

- 3 Nischenbrüterkästen (z. B. NIH oder NBH von Hasselfeldt)
- 3 Mehlschwalbennisthilfen (z. B. MSN von Hasselfeldt)
- 2 Mauerseglerkästen (z. B. MSHE oder MSHA von Hasselfeldt)
- 1 Sperlingskasten (z. B. SPMQ von Hasselfeldt)

Ebenfalls aus dem AFB 2020 wurde die Anbringung von einem Nistkasten für den Hausrotschwanz und einem Nistkasten für die Bachstelze als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bisher nicht umgesetzt, was im Zuge der aktuellen Baumaßnahme nachträglich an den Neubauten erfolgen soll (vgl. FCS4 des AFB 2023):

- Nischenbrüter (Hausrotschwanz und Bachstelze): 2 Nischenbrüterkästen (z. B. NBH von Hasselfeldt)

Zur Stützung des Erhaltungszustandes der Mehlschwalben ist darüber hinaus eine Lehmputze anzulegen, aus welcher diese Art Nistbaumaterial gewinnen kann (vgl. Maßnahme K1 des AFB). Die rechtliche Sicherung der aufgeführten Maßnahmen erfolgt über entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag.

Aufgrund des Verlusts der Niststätten von Gebäudebrütern ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, welche bei der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme zu beantragen ist.

Die Freibrüter (Baum- und Gebüschbrüter) sind von Gehölzverlusten innerhalb der überplanten Fläche betroffen. Dazu zählen die Arten Amsel, Grünfink, Ringeltaube, Stieglitz, Zaunkönig, Neuntöter und Girlitz. Diese Vogelarten wechseln ihre Nistplätze regelmäßig und nutzen sie nicht erneut. Daher stellt die Zerstörung oder Beschädigung eines Niststandortes außerhalb der Nutzungszeiten (also bei Beachtung der Bauzeitenregelung) keinen Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar, sofern nicht das gesamte genutzte Revier der jeweiligen Vogelart aufgegeben wird¹¹. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Vegetationsverluste in einem Großteil des Geltungsbereichs verbunden. Es verbleiben zwar am Rand einzelne Gehölze sowie der uferbegleitende Gehölzbestand im Nordwesten des Geltungsbereichs, allerdings kann durch den Verlust von potenziellen Nahrungsflächen (artenreiche Krautschicht mit Samenangebot) ein Revierverlust für die von der Planung betroffenen Freibrüter insgesamt nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im gesamten Vorhabengebiet Neupflanzungen von Gehölzen vorgesehen. Dabei handelt es sich insgesamt um 115 Bäume sowie 2.218 Sträucher (vgl. Maßnahme K2 des AFB). Mittel- bis langfristig stehen durch diese Neupflanzungen geeignete Niststrukturen für die von der Planung betroffenen Freibrüter zur Verfügung. In den Grünflächen A und C sind darüber hinaus naturnahe Wiesen und Krautsäume anzulegen, die als Nahrungshabitat fungieren können.

Für einige Arten, wie z. B. Girlitz und Stieglitz, sind Ruderalflächen als Nahrungshabitat besonders geeignet. Da im Plangebiet durch das Vorhaben auf einer Fläche von ca. 2 ha ruderale Staudenfluren beseitigt werden, sind insbesondere Girlitz und Stieglitz durch den

¹¹ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - MIL 2015 (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (Hinweise ASB), S.12 und 13

Verlust ihres Nahrungshabitats betroffen. Durch die vorgesehenen Neupflanzungen im Plangebiet wird dieses Nahrungshabitat nicht ersetzt und muss deshalb an anderer Stelle in gleicher Größe ausgeglichen werden. Gemäß Maßnahme FCS6 des AFB wird außerhalb des Vorhabengebiets die Anlage eines 1 ha großen Ersatzhabitats für Girlitz und Stieglitz vorgesehen. Die Fläche befindet sich in der Bornimer Feldflur, Gemarkung Bornim, Flur 4, Flurstück 318. Zusammen mit der auf dem gleichen Flurstück vorgesehenen 1 ha großen Ersatzfläche für Zauneidechsen (vgl. FCS1 des AFB), die für Girlitz und Stieglitz ebenfalls Habitateignung besitzt, kann der Verlust des Nahrungshabitats ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Der prognostizierte Revierverschwinden der betroffenen Arten kann durch die genannten Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Für den Verlust der Niststätten und des Nahrungshabitats von Freibrütern ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, welche bei der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme zu beantragen ist.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen kann durch angepasste Fassadengestaltung der Neubauten, z.B. durch Verzicht auf große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen, z. B. vorgelagerte nicht transparente Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Markierungen mit Siebdruck, Farbfolien etc. vermieden werden.

Fledermäuse

Im AFB 2020 (Natur + Text 2020) war für gebäudebewohnende Fledermausarten als dauerhafte Ersatzmaßnahme für den Verlust von Gebäudequartieren die Anbringung von Fledermauskästen an den künftigen Gebäuden vorgesehen. Dieses Maßnahmenanfordernis hat weiterhin Bestand. Die Fledermauskästen können in die Fassade integriert oder auch am Außenmauerwerk angebracht werden. Pro neu zu errichtendem Gebäude bzw. Gebäudekomplex sind dies (vgl. Maßnahme FCS5 des AFB 2023):

- 1 Fledermaus-Sommer-Flachkasten für kleine Arten (z. B. FSK-TB-KR oder FUP von Hasselfeldt)
- 1 Fledermaus-Sommer-Flachkasten für große Arten (z. B. FSK-TB-AS)
- 1 Fledermaus-Ganzjahreskasten (z. B. FGUP oder FFGJ von Hasselfeldt)
- 1 Fledermaus-Großraumböschung (z. B. FGRH von Hasselfeldt)

Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag. Für den Verlust von Fledermausquartieren in Gebäuden ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, welche bei der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme zu beantragen ist.

Biber

Da im Bebauungsplan der Erhalt des Ufergehölzsaums festgesetzt wird und dieser als Fraßplatz für den Biber weiterhin zur Verfügung steht, ist eine Betroffenheit dieser Art nicht gegeben. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Heldbock

Anlagebedingt kann es zur Flächeninanspruchnahme von Standorten potenzieller Habitatbäume des Heldbocks kommen. Dies wird dadurch vermieden, dass für die drei Habitat- bzw. Potenzialbäume des Heldbocks im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine Erhaltungsbindung festgesetzt wird. Darüber hinaus wird durch die Anlage naturnaher Wiesen im Bereich der mit den Buchstaben D und E gekennzeichneten Flächen die Freistellung und Besonnung der Bäume gewährleistet, um die Habitatfunktion der Bäume für den Heldbock langfristig zu erhalten.

Der potenzielle Habitatbaum innerhalb des uferbegleitenden Gehölzbestands am nordwestlichen Rand des Plangebiets bleibt ebenfalls erhalten, da für den gesamten Gehölzbestand im Plan eine Erhaltungsbindung festgesetzt wird.

Zauneidechsen

Die Habitatflächen der Zauneidechse werden vollständig überplant. Die Zauneidechsen sind aus den überplanten Bereichen abzufangen und in das für die Art herzurichtende Ersatzhabitat umzusiedeln (vgl. Maßnahmen FCS1 des AFB). Das hierfür vorgesehene 1 ha große Gebiet liegt in der Bornimer Feldflur, Gemarkung Bornim, Flur 4, Flurstück 318. Die Umsiedlung der Zauneidechsen bedarf einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die rechtliche Sicherung der Ersatzhabitatfläche einschließlich einer 20jährigen Unterhaltungspflege und eines Monitorings erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Pflanzen

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen und Habitatstrukturen mit überwiegend mittlerer bis geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Mit der Anlage von öffentlichen Grünanlagen sowie der Durchgrünung der Baugebiete mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen werden neue Vegetationsstrukturen geschaffen. Der nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG geschützte standortgerechte Gehölzsaum an Gewässern bleibt erhalten und wird nicht überformt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Brutvögel

Durch die langjährige Nutzung als Gewerbestandort haben sich die vorhandenen Vogelarten an die Störungen angepasst. Durch die geplanten Nutzungen als Wohn- und Mischgebiet und die zugehörigen privaten und öffentlichen Freiflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fledermäuse

Beeinträchtigungen sind aufgrund der künftigen Wohn- und Gewerbenutzung des Gebietes nicht zu erwarten. Die Ersatzhabitate an den künftigen Gebäuden bieten neue Quartiermöglichkeiten.

Biber

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die geplante Wohn- und Mischnutzung nicht zu erwarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Heldbock

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können durch den eventuell erforderlichen Rückschnitt von Starkholz in den Habitatbäumen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht entstehen. In diesem Fall kann eine Vermeidung von Verbotstatbeständen dadurch erfolgen, dass das Starkholz in der Nähe der Habitatbäume belassen bzw. in die Nähe anderer Habitatbäume umgelagert wird, so dass eine Weiterentwicklung der vorhandenen Larven gewährleistet bleibt.

Zauneidechse

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Zauneidechsen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Der aktuelle Zauneidechsenbestand im Plangebiet wird in ein Ersatzhabitat in der Döberitzer Heide umgesiedelt (vgl. Maßnahmen FCS1 des AFB).

Pflanzen

In Abhängigkeit von der Nutzungsintensität in den neu angelegten Grünflächen sind Verdichtungen der Baumscheiben bzw. Beschädigungen der Pflanzungen oder der Baumrinde durch mechanische Beeinträchtigungen möglich.

C.2.2.6 Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes ergeben sich während der Bauphase insbesondere durch den Einsatz bzw. das Aufstellen großer Baumaschinen (Kräne, Bagger etc.) sowie durch die Lagerung von Baumaterialien im Plangebiet. Weiterhin kommt es im Zuge der Abbrucharbeiten in den unmittelbar an die Baufelder angrenzenden Freiflächen durch Schall- und Schadstoffemissionen zu Einschränkungen des Erholungswerts der Landschaft. In Anbetracht der Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbilds (vgl. Kapitel C.2.1.6) und der Tatsache, dass die mit den Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt sind, werden hierdurch keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.

Die landschaftsbildprägenden Ufergehölze und die drei Solitäräume im Süden des Plangebiets können durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Durch Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 ist dies vermeidbar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Realisierung des geplanten Entwurfes beinhaltet eine städtebauliche Aufwertung und Akzentuierung der vormals gewerblich geprägten Bebauungsstruktur entlang der Tschudistraße/ B2, die bisher keine städtebauliche Struktur erkennen ließ und sich zudem in einem schlechten baulichen Zustand befand. Die zukünftigen Gebäude der Mischgebiete orientieren sich entlang des Straßenraums und geben ihm eine Fassung. Für die dahinterliegenden Wohnbauten ergibt sich durch die Riegelbebauung eine abschirmende Wirkung zur Straße.

Durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche A im westlichen Teil des Plangebiets ergibt sich eine Öffnung des Siedlungsbereichs zum Wasser hin, die zusammen mit dem geschützten Ufergehölzstreifen den grünen Charakter der Insel hervorhebt. Die öffentlichen Grünflächen sind als Erholungsflächen frei zugänglich und erfüllen damit die Anforderungen des Zielkonzeptes aus dem Landschaftsplan. Der Erholungswert im Plangebiet wird durch die Neuanlage öffentlicher Grünflächen deutlich erhöht.

Der Verlust von Bäumen und sonstigen, überwiegend ruderalen Vegetationsbeständen auf den überplanten Flächen wird durch die vorgesehene Durchgrünung der Baugebiete mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sowie durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche A ausgeglichen. Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird einem aufgelockerten und durchgrüneten Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung der geplanten Wohn-, Büro- und Dienstleistungsgebäude kann eine leichte Erhöhung des Individualverkehrs und damit einhergehend eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsemissionen hervorgerufen werden. Die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets mit guter Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (insbesondere nach Realisierung der Straßenbahnerweiterung) begünstigt die Mobilität durch Fußgänger und Radfahrer. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes und des Erholungswerts der Landschaft durch eine Zunahme von Verkehrsemissionen sind daher nicht zu erwarten.

C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte zu erwarten. Auch der Abriss von Bestandsgebäuden auf dem MEAB-Gelände kann während der Abbruchzeit zu einem erhöhten Lärmaufkommen führen. Betroffen ist insbesondere die Wohn- und Erholungsnutzung im näheren Umfeld des Geltungsbereichs. Die Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsqualität können teilweise erheblich sein, sind aber zeitlich begrenzt. Zu berücksichtigen sind auch die bestehenden Vorbelastungen durch die verkehrsbedingten Schallemissionen der Tschudistraße/ B2.

Um die Baulärmimmissionen auf ein unerhebliches Maß zu mindern, sind die Immissionsrichtwerte und Regelungen der AVV Baulärm zu beachten.

Zur Minderung baubedingter Staubemissionen sind Maßnahmen zum Staubschutz (z.B. staubarme Baustraßen, Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten, staubarme Lagerung von Schüttgütern) bereits im Rahmen der Ausschreibung der Bauleistungen zu berücksichtigen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Schall

Bei Umsetzung der Planung werden an der verkehrsreichen Tschudistraße neue Gebäude errichtet, die eine schallabschirmende Wirkung für die rückwärtig gelegenen Nutzungen haben. Zur Beurteilung der Immissionssituation nach Umsetzung der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Lärmkontor 2023). Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden unter „Betriebsbedingte Auswirkungen“ dargestellt (s. unten).

Erholung

Bei Umsetzung der Planung wird eine neue öffentliche Parkanlage (Grünfläche A) als erholungsrelevante Freifläche mit Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten geschaffen. In Grünfläche B soll (bei gleichzeitigem Schutz des dort vorhandenen Baumbestands) ein punktueller Zugang zum Uferbereich der Nedlitzer Alten Fahrt entstehen, von dem aus die Wasserfläche erlebbar ist. Das Angebot an Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet wird durch diese Maßnahmen deutlich erhöht.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Schall

Als Schallquellen sind im Plangebiet sowohl die Tschudistraße/ B2 als auch die geplante Straßenbahnbindung und die Schiffsbewegungen auf dem Sacrow-Paretzer Kanal zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH 2023) bezieht diese Schallquellen in die Berechnungen für die Prognosejahre 2029 und 2037 ein und betrachtet darüber hinaus zwei unterschiedliche Varianten der Ausbaustufen des Plangebiets: In Variante 1 ist der südöstliche Planbereich (MEAB-Gelände) noch nicht entwickelt. Die vollständige Umsetzung der geplanten Gebäude wird in Variante 2 untersucht. Die Berechnung von zwei verschiedenen Prognosejahren beruht darauf, dass bei einer voraussichtlich erfolgten Umsetzung der Planung im Jahr 2029 vom bestehenden Straßenverlauf der Tschudistraße/ B2 ausgegangen werden kann, während die Straßenachse bis zum Jahr 2037 voraussichtlich verschoben und die neue Tramlinie im Straßenraum untergebracht sein wird. Diese Umverlegung der Straßentrasse hat Auswirkungen auf die Immissionssituation im Plangebiet und in dessen Nachbarschaft. Allerdings erfolgt der Umbau der Straße nicht aufgrund des Planvorhabens, sondern im Zuge der übergeordneten Tramplanung. Hinzu kommt, dass bis zum Jahr 2029 ein Einwohnerzuwachs von ca. 5.000 Personen im nördlich gelegenen Ortsteil Kramnitz bzw. angrenzenden Landkreisen angenommen wird. Bis zum Jahr 2037 wird darüber hinaus mit einem weiteren Zuwachs von ca. 10.290 Einwohnern gerechnet, woraus eine erhöhte Verkehrsbelastung auf der Tschudistraße/ B2 resultiert, die ebenfalls unabhängig vom Planvorhaben ist.

Neben getrennten Berechnungen für die drei Verkehrslärmquellen (Straße, Schiene, Schiff) wird in der Schallprognose auch eine Gesamtlärbetrachtung durchgeführt. Hierbei wird sichtbar, dass die Straße die dominante Verkehrslärmquelle ist und insgesamt eine Schallintensität erreicht wird, die Schallschutzmaßnahmen notwendig werden lässt.

Aufgrund der Schallabschirmung durch die neuen Gebäude können in weiten Bereichen des Plangebietes die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Sofern jedoch keine Abschirmung durch Gebäude gegeben ist (z.B. im WA3 mit seiner denkmalgeschützten Bestandsbebauung und in den Bereichen, wo die geplanten Gebäuderiegel z.B. durch die Planstraßen unterbrochen werden), kann bis in eine Entfernung von rund 100 m von der Tschudistraße/ B2 mit einem Taglärmpegel von über 55 dB(A), dem Orientierungswert der DIN 18005, gerechnet werden. Darüber hinaus wird im Nahbereich der Tschudistraße/ B2 teilweise die Gesundheitsgefährdungsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Hieraus wird deutlich, dass bereits in der Nullprognose ohne das Vorhaben eine gravierende Konfliktsituation durch Verkehrslärm besteht, da im Nahbereich der Straße die immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte der 16. BImSchV und der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete teilweise überschritten werden.

Trotz dieser hohen Lärmvorbelastung werden aus besonderen städtebaulichen Gründen entlang der Tschudistraße/ B2 Mischgebiete geplant, da davon ausgegangen werden kann, dass durch eine möglichst geschlossene und ausreichend hohe Straßenrandbebauung die dahinterliegende neu entstehende Wohnbebauung vor unverträglichem Verkehrslärm geschützt wird. Der Bebauungsplan setzt daher für die erheblich lärmbeeinträchtigten Bereiche der geplanten Misch- und Wohngebiete sowohl planerische Schallschutzmaßnahmen (z.B. geeignete Grundrissgestaltung) als auch umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der aktuellen DIN 4109 fest, wodurch die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV in den Aufenthaltsräumen der geplanten Gebäude eingehalten werden können. Darüber hinaus wird planerische Vorsorge dafür getroffen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern des gesamten Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden (s. textliche Festsetzung 7.2). Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann hierdurch sichergestellt werden.

Für den Bereich der Bestandsbebauung des ehemaligen Fährguts im Allgemeinen Wohngebiet WA3 haben die damaligen Baugenehmigungen bereits entsprechende Schallschutzmaßnahmen als Auflage formuliert, so dass der Gesundheitsschutz nach der 16. BImSchVO gewährleistet werden kann. Sofern der bestehende passive Schallschutz nicht der Norm entspricht, sollte eine Lärmsanierung durchgeführt werden.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden auch vorhabenbedingte Pegelsteigerungen in der Nachbarschaft des Plangebiets untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass sich bei Umsetzung des Planvorhabens östlich der Tschudistraße die Pegel teilweise um 2 bis 3 dB erhöhen. Dies ist keine unwesentliche Pegelsteigerung. Ursache ist hier vor allem die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der Planstraße A. Bei der ursprünglich vorgesehenen Errichtung einer Ampel an der Planstraße B wären noch höhere Pegelsteigerungen in der Nachbarschaft des Plangebiets zu erwarten, so dass auf die Errichtung dieser Lichtsignalanlage verzichtet werden soll.

Insbesondere das bestehende Wohngebäude Tschudistraße Nr. 6 in der Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich im Einwirkungsbereich gesundheitsgefährdenden Verkehrslärms von 60 dB(A) und mehr im Nachtzeitraum wobei es sich hier vorhabenbedingt um eine Pegelsteigerung von bis zu 0,3 dB handelt, die im Bereich von rechnerischen sowie verfahrensbedingten Toleranzen liegt. Der Lärmkonflikt besteht bereits in der Nullprognose ohne die vorhabenbedingte Verkehrslärmsteigerung. Der kritische Wert für eine ungestörte Kommunikation in Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Terrassen) von über 55 dB(A) tags ist östlich der Tschudistraße bereits in der Nullprognose überschritten und wird durch die planbedingte Pegelzunahme weiter erhöht.

Die vorhabenbedingten Lärmbelastungen in der Nachbarschaft des Plangebiets können durch verkehrslärmindernde Maßnahmen unmittelbar an der Tschudistraße/ B2 reduziert werden. Dabei handelt es sich um den Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Ampel an der Planstraße B und die Aufbringung einer lärmindernden Deckschicht auf der Tschudistraße/ B2. Mit der Kombination dieser beiden Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachtens könnte erreicht werden, die Beurteilungspegel für das erheblich von gesundheitsgefährdendem Straßenverkehrslärm betroffene Wohnhaus Tschudistraße Nr. 6 bis zum Jahr 2037 - also nach Umverlegung der Straßenachse für die Tram - voraussichtlich auf maximal ca. 60 dB(A) nachts zu mindern.

Des Weiteren wurden im Schallgutachten Berechnungen für die Variante 1, also unter Beibehaltung der Verwaltungsbauten der MEAB, durchgeführt. Hierbei wurde untersucht, ob

die schutzwürdige gewerbliche (Büro)-Nutzung der MEAB durch die Planung tagsüber von relevanten Pegelsteigerungen sowie einer Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV von 69 dB(A) bzw. einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 65 dB(A) betroffen ist. An einigen Fassadenabschnitten des Hauptgebäudes der MEAB werden punktuell Steigerungen des Straßenverkehrslärms von ca. 1 dB berechnet. Ein Wert von 66 dB(A) wird im unmittelbaren Nahfeld der Tschudistraße aber weder in der Nullprognose noch in der Planprognose für das Prognosejahr 2029 relevant überschritten. Der Grenzwert von 69 dB(A) wird um mindestens 2 dB unterschritten. Höhere Lärmpegel oberhalb von 70 dB(A) könnten aber durch ein Heranrücken der Trasse der Tschudistraße/B2 entstehen, wenn die geplante Tram gebaut wird. Dieser Lärmkonflikt wäre jedoch nicht durch den Bebauungsplan verursacht, sondern ist dem Ausbau von Krampnitz zuzurechnen.

Luftschadstoffe

Im Rahmen der Verkehrsprognose (Ramboll 2023) wird für das Neubauvorhaben im Endausbau (einschließlich MEAB-Gelände) ein durchschnittliches werktägliches Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 673 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. Erhebliche Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation sind hierdurch nicht zu erwarten.

Durch die Beachtung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ergibt sich eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude gegenüber bisher üblichen Bauweisen und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes.

Licht und Strahlung

Schädliche Umweltauswirkungen durch Lichtemissionen können durch die Beachtung der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 sowie der Lichtschutzleitlinie der Landeshauptstadt Potsdam vom 17.11.2021 vermieden werden. Hier werden u. a. folgende Maßnahmen zur Minderung von Störwirkungen aufgeführt:

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Erhebliche Strahlungsimmissionen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen der Bodendenkmale durch die Bautätigkeiten sind nicht auszuschließen. Wird bei den Bauarbeiten auf ein Bodendenkmal gestoßen, ist dies gemäß § 11 BbgDSchG an die Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Nach § 7 Abs. 3 BbgDSchG hat der Veranlasser des Eingriffs in ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das denkmalgeschützte Fährgut Nedlitz ist Teil der Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Schloss- und Parkanlagen Potsdams. Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan wird auf die Sichtbeziehungen Rücksicht genommen und der Turm des Fährguts bleibt weiterhin Bestandteil der Sichtbeziehungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes für das denkmalgeschützte Fährgut kann hierdurch vermieden werden.

Anlagebedingt sind keine Beeinträchtigungen der Bodendenkmale zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Bau- oder Bodendenkmale sind nicht zu erwarten.

C.2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern handelt es sich grundsätzlich um komplexe Stoff -und Energieflüsse zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Diese sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Wirkungsgeflecht zwischen den Schutzgütern, wie in besiedelten Bereichen üblich, besonders durch die Auswirkungen menschlichen Handelns geprägt. Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter sind durch Vorbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise reduziert und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt.

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 15 Übersicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften – Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Filter und Puffer, Grundwasserdynamik) – anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Wasser (Grundwasser)	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren – oberflächennahes, verfügbares Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und faunistische Lebensgemeinschaften – anthropogene Vorbelastungen (intensive Nutzung, Stoffeinträge)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere – Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion – anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung versiegelter Flächen) – anthropogene Vorbelastungen der Luft (Stoffeinträge, Lufthygiene)

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	– Luftaustauschbahnen, Korridore
Pflanzen/Biotop-typen	– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standortfaktoren (Bodengefüge, Geländeklima, Grundwasserabstand, Oberflächengewässer) und der menschlichen Nutzung – Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) – anthropogene Vorbelastungen der Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasserhaushalt) – anthropogene Vorbelastungen der faunistischen Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Störung, Verdrängung) – Wechselwirkung Brut- und Nahrungshabitate
Landschaftsbild/Ortsbild, Erholungsnutzung	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Nutzung und Gewässervorkommen – Grundlage für die Erholungsnutzung des Menschen – anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und des Landschaftsraumes (Überbauung, technische Überformung)
Mensch	– Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen und sind Voraussetzung für seine Erholung

Insofern für das geplante Vorhaben relevante Wechselwirkungen und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, werden diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Auswirkungen der Straßenbahnverlängerung vom Campus Jungferensee bis nach Krampnitz sowie die Zunahme des KfZ-Verkehrs aufgrund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses im Entwicklungsbereich Krampnitz wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Ramboll 2023) mit untersucht. Weitere Vorhaben benachbarter Plangebiete, die relevante Kumulationseffekte hervorrufen könnten, sind nicht bekannt.

C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht betroffen, daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

C.2.3.2 Fläche und Boden

Tabelle 16 Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden

Maßnahme	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Lockerung der baubedingt verdichteten Böden im Bereich neu anzulegender Grünflächen	X		X	

Maßnahme	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Bauzeitliche Maßnahme 2: Verwendung von Baugeräten und -verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen	X		X	
Anlagenbezogene Maßnahme 1: Austausch schadstoffbelasteter Bodenauffüllungen im Bereich von flächenhaften Versickerungsanlagen mit unbelastetem, ausreichend sickerfähigem Boden	X	X		
Anlagenbezogene Maßnahme 2: Vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers über Retentionsdächer, Mulden und Tiefbeete; Verwendung versickerungsfähigen Pflasters mit Schadstofffilter für Zufahrten und Wege	X	X		
Anlagenbezogene Maßnahme 3: Qualitative Aufwertung der Lebensraumfunktion von Böden im Plangebiet durch Anlage von Grünflächen (z.B. Baum- und Strauchpflanzungen, Anlage naturnaher Wiesen etc.) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans				X

C.2.3.3 Wasser

Tabelle 17 Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Lockerung der baubedingt verdichteten Böden im Bereich neu anzulegender Grünflächen	X		X	
Bauzeitliche Maßnahme 2: Verwendung von Baugeräten und –verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, Beachtung der Sorgfaltspflicht im Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen	X		X	
Bauzeitliche Maßnahme 3: Durchführung von Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraum-schutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 im Bereich der uferbegleitenden Gehölzbestände	X	X		

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Bauzeitliche Maßnahme 4: Sofern bei der bauzeitlichen Grundwasserhaltung für den Bau der Tiefgarage eine Ableitung in angrenzende Oberflächengewässer erfolgt, muss nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigung der Gewässerqualität resultiert.	X	X		
Anlagenbezogene Maßnahme 1: Dachbegrünungen und Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster mit zusätzlichem Schadstofffilter für Zufahrten und Wege sowie Neuanlage von Retentions- und Versickerungsanlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans	X	X		
Betriebsbezogene Maßnahme 1: Austausch schadstoffbelasteter Bodenauffüllungen im Bereich von flächenhaften Versickerungsanlagen mit unbelastetem, ausreichend sickerfähigem Boden	X	X		

C.2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Maßnahmen bzgl. der Wirkpfade Licht, Strahlung und Schall werden unter Kapitel C.2.3.7 „Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung“ dargestellt.

Tabelle 18 Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Verwendung von Baugeräten und –verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen	X		X	
Bauzeitliche Maßnahme 2: Staubschutz auf Baustellen durch Berücksichtigung folgender Kriterien bei der Ausschreibung: <ul style="list-style-type: none"> - Staubarme Baustraßen - Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten - Staubarme Lagerung von Schüttgütern 	X		X	
Bauzeitliche Maßnahme 3: Durchführung von Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraum-schutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 im Bereich der uferbegleitenden Gehölzbestände	X	X		
Anlagenbezogene Maßnahme 1:				X

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
Neuanlage von Grünflächen und Dachbegrünungen sowie Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster mit zusätzlichem Schadstofffilter für Zufahrten und Wege gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans				
Betriebsbezogene Maßnahme 1: Beachtung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bei der Umsetzung der Planung	X			X

C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Tabelle 19 Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen	CEF-Maßnahme	Verminderung	Verhinderung	Verri- ngerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Für sämtliche Bauvorbereitungen und Baumaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen, vgl. Maßnahme V1 des Artenschutzfachbeitrags (AFB)		X	X	X	
Bauzeitliche Maßnahme 2: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln, d. h. zwischen dem 01.10. und 28.02., vgl. Maßnahme V2 des AFB		X	X		
Bauzeitliche Maßnahme 3: Erhalt des Gehölzsaums am Nordwestufer des Plangebiets einschließlich der darin vorhandenen Fledermauskästen, vgl. Maßnahme V4 des AFB; bauzeitlicher Schutz des Gehölzsaums durch einen stabilen Bauzaun		X	X		
Bauzeitliche Maßnahme 4: Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (Erfordernis aus AFB 2023), vgl. Maßnahme CEF1 des AFB: <ul style="list-style-type: none"> • 4 Höhlenbrüterkästen für Kleinmeisen an erhalten bleibenden Bäumen im Geltungsbereich • 2 Höhlenbrüterkästen für Kohlmeise/Feldsperling (z. B. U-OVAL von Hasselfeldt) 	X				
Bauzeitliche Maßnahme 5: Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (Erfordernis aus AFB 2020), vgl. Maßnahme CEF2 des AFB 2023: <ul style="list-style-type: none"> • 4 Höhlenbrüterkästen für Kleinmeisen an erhalten bleibenden Bäumen im Geltungsbereich 	X				
Bauzeitliche Maßnahme 6: Fällbegleitung: Eine Fällung von Bäumen findet erst dann statt, wenn durch fachlich qualifiziertes Personal im Rahmen einer Höhlen- und Spaltenkontrolle nachgewiesen wurde, dass ggf. vorhandene Fledermausquartiere nicht mehr besetzt sind, vgl. Maßnahme V4 des AFB		X	X		

Maßnahmen	CEF-Maßnahme	Verminderung	Verhinderung	Verringern	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme 7: Abrissbegleitung: Unmittelbar vor Beginn von Abrissarbeiten sind alle potenziellen Quartierstrukturen unter Einbeziehung der ökologischen Baubegleitung auf Fledermausbesatz zu prüfen. Bei Vorhandensein von Fledermäusen ist eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen, vgl. Maßnahme V5 des AFB		X	X		
Bauzeitliche Maßnahme 8: Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen (Erfordernis aus AFB 2020), vgl. Maßnahme CEF3 des AFB 2023: <ul style="list-style-type: none"> • 4 Fledermaus-Flachkästen im angrenzenden Baumbestand • 4 Höhlenkästen im angrenzenden Baumbestand 	X				
Bauzeitliche Maßnahme 9: Schutz der drei Alteichen im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Potenzialbäume des Heldbocks) vor Beschädigung gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4, vgl. Maßnahme V8 des AFB		X	X		
Bauzeitliche Maßnahme 10: Errichtung von Reptilienschutzzäunen, vgl. Maßnahme V6 des AFB		X		X	
Bauzeitliche Maßnahme 11: Abfang von Zauneidechsen, vgl. Maßnahme V7 des AFB (als vorbereitende Maßnahme für die Umsiedlung der Zauneidechsen, vgl. anlagebezogene Maßnahme 9)		X		X	
Anlagenbezogene Maßnahme 1: Anbringen von Niststätten an den künftigen Gebäuden, vgl. Maßnahme FCS2 des AFB: <ul style="list-style-type: none"> • 1 Nischenbrüterkasten • 12 Mauerseglerkästen 					X

Maßnahmen	CEF-Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringering	Ausgleich
Anlagenbezogene Maßnahme 2: Anbringen von Niststätten für gebäudebrütende Vogelarten je neu zu errichtendem Gebäude bzw. Gebäudekomplex (Erfordernis aus AFB 2020), vgl. Maßnahme FCS3 des AFB 2023: <ul style="list-style-type: none"> • 5 Nischenbrüterkästen • 3 Mehlschwalbennisthilfen • 2 Mauerseglerkästen • 1 Sperlingskasten 					X
Anlagenbezogene Maßnahme 3: Anbringen von Niststätten für Hausrotschwanz und Bachstelze an neu zu errichteten Gebäuden (Erfordernis aus AFB 2020), vgl. Maßnahme FCS4 des AFB 2023: <ul style="list-style-type: none"> • 2 Nischenbrüterkästen 					X
Anlagenbezogene Maßnahme 4: Anlage einer Lehmpfütze für Schwalben, vgl. Maßnahme K1 des AFB					X
Anlagenbezogene Maßnahme 5: Gehölzpflanzungen sowie Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans					X
Anlagenbezogene Maßnahme 6: Herrichtung einer 1 ha großen Ersatzhabitatfläche für Girlitz und Stieglitz in der Bornimer Feldflur, Gemarkung Bornim, Flur 4, Flurstück 318, vgl. Maßnahme FCS6 des AFB					X
Anlagenbezogene Maßnahme 7: Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden durch angepasste Fassadengestaltung, z. B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen, Verwendung vorgelagerter nicht transparenter Konstruktionen, strukturierter Glasflächen oder hochwirksamer Markierungen		X			

Maßnahmen	CEF- Maßn ahme	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verri ngeru ng	Ausgl eich
<p>Anlagenbezogene Maßnahme 8: Anbringen von Fledermauskästen je neu zu errichtendem Gebäude bzw. Gebäudekomplex (Erfordernis aus AFB 2020), vgl. Maßnahme FCS5 des AFB 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Fledermaus-Sommer-Flachkasten für kleine Arten • 1 Fledermaus-Sommer-Flachkasten für große Arten • 1 Fledermaus-Ganzjahreskasten • 1 Fledermaus-Großraumhöhle 					X
<p>Anlagenbezogene Maßnahme 9: Erhaltungsfestsetzung für die drei Potenzialbäume des Heldbocks im Süden des Plangebiets; Gewährleistung der Freistellung und Besonnung dieser drei Alteichen durch Anlage naturnaher Wiesen im Umfeld der Bäume gemäß Festsetzung des Bebauungsplans</p>		X	X		
<p>Anlagenbezogene Maßnahme 10: Umsiedlung von Zauneidechsen in eine hierfür herzurichtende 1 ha große Ersatzhabitatfläche in der Bornimer Feldflur, Gemarkung Bornim, Flur 4, Flurstück 318, vgl. Maßnahme FCS1 des AFB</p>					X
<p>Betriebsbezogene Maßnahme 1: Im Fall eines erforderlichen Rückschnitts von Starkholz an Habitatbäumen des Heldbocks (genehmigungspflichtig nach PBaumSchVO): Belassen von Starkholz in der Nähe der Habitatbäume bzw. Umlagerung in die Nähe anderer Habitatbäume, so dass eine Weiterentwicklung der vorhandenen Larven gewährleistet bleibt.</p>		X		X	

C.2.3.6 Landschaft

Tabelle 20 Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verrin gerun g	Ausgl leich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Durchführung von Maßnahmen zum Stamm- und Wurzelraum- schutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 im Bereich des uferbegleitenden Gehölzbestandes sowie der drei Alteichen im Süden des Plangebiets	X	X		
Anlagenbezogene Maßnahme 1: Neuanlage von Grünflächen und Dachbegrünungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans				X

C.2.3.7 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Tabelle 21 Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verrin gerun g	Ausgl leich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Verwendung von Baugeräten und –verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen sowie Beachtung der AVV Baulärm	X		X	
Bauzeitliche Maßnahme 2: Staubschutz auf Baustellen durch Berücksichtigung folgender Kriterien bei der Ausschreibung: <ul style="list-style-type: none"> - Staubarme Baustraßen - Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten - Staubarme Lagerung von Schüttgütern 	X		X	
Anlagenbezogene Maßnahme 2: Neuanlage der öffentlichen Grünflächen A und C mit öffentlichen Spielplätzen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans				X
Betriebsbezogene Maßnahme 1: Umsetzung der Maßnahmen zum Schallschutz gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans	X		X	
Betriebsbezogene Maßnahme 2: Beachtung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bei der Umsetzung der Planung	X		X	

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verrin gerun g	Ausgl leich
Betriebsbezogene Maßnahme 3: Minderung von Störwirkungen durch Lichtemissionen, z. B. durch: <ul style="list-style-type: none"> - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit 	X		X	

C.2.3.8 Kultur und Sachgüter

Tabelle 22 Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen	Verm eidun g	Verhi nderu ng	Verrin gerun g	Ausgl leich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Im Fall des Auffindens von Bodendenkmalen: Beachtung der Regelungen des BbgDSchG (u.a. Meldung des Fundes bei der Denkmalschutzbehörde, ggf. Bergung und Dokumentation)	X		X	

C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.2.4.1 Standortalternativen

Die Insel Neu Fahrland ist bereits seit längerer Zeit Bestandteil der von der Stadt Potsdam ausgewiesenen Standorte für die weitere Entwicklung von Wohnnutzung. Diese Nutzung ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt. Um die mögliche Bebauung sowie die erforderliche Erschließung zu prüfen wurde 2013/14 ein städtebaulicher Masterplan für den westlichen Teil der Insel Neufahrland entwickelt, der die mögliche Bebaubarkeit und die Baudichte klären sollte. Im Rahmen der Abstimmungen mit der Stadt Potsdam wurde festgelegt, dass die städtebauliche Figur durch ein Gutachterverfahren geklärt werden soll.

C.2.4.2 Konzeptalternativen

Dieses Gutachterverfahren wurde 2015 durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, eine dem besonderen Charakter der Insel angemessene Bebauungsstruktur zu finden. Die Nutzung umfasst die städtebauliche Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Nahversorgungseinrichtungen entlang der Tschudistraße/ B2. Hohe Priorität hat dabei die Nutzung der großen landschaftlichen und kulturellen Potentiale der Insel Neu Fahrland, welche durch die bisherige Bebauung und Nutzung als Gewerbestandort nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Alternative Planungsvarianten wurden durch das Gutachterverfahren aufgezeigt und durch das unabhängige Preisgericht geprüft. Als Ergebnis wurde das Konzept des Büros SMAQ Architektur und Stadt GmbH Berlin als beste Lösung ausgewählt und die dargestellte städtebauliche Lösung als Grundlage für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgegeben.

Das prioritäre Ziel der Planung ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum. Die Planung findet zum großen Teil auf bereits bebauten bzw. genutzten Flächen statt, was den unmittelbaren Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes verringert und damit einer unerwünschten Zersiedlung der freien Landschaft entgegenwirkt. Somit entspricht die Planung den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan setzt keine Nutzungen fest, die eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen hervorrufen könnten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich solcher Nutzungen.

Auch die Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erhöht.

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich wurden bereits ausführlich im Teil C, Kapitel 2.2 und 2.3 beschrieben.

Der naturschutzrechtliche Eingriff sowie die Ausgleichsmaßnahmen wurden nach den Vorgaben der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam zusammenfassend erfasst und abschließend bilanziert (vgl. Kapitel C.2.6.2). Für Landschaftsfunktionen, die mit der standortbezogenen Naturhaushaltswertmethode nicht ausreichend erfasst werden (Biotopverbund, Artenschutz, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung) sowie für die Schutzgüter Mensch und die Kultur-/Sachgüter erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung:

Biotopverbund

Die für den Biotopverbund relevanten ufernahen Gehölzbestände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt und bleiben erhalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für den Biotopverbund sind nicht zu erwarten.

Artenschutz

Soweit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht durch die in Kapitel C.2.3.5 bzw. im Artenschutzfachbeitrag (s. Anlage 2) vorgesehenen Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden kann, werden bei der zuständigen Fachbehörde Anträge auf Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG gestellt. Für Zauneidechsen, gebäudebewohnende Fledermausarten, gebäudebrütende Vogelarten sowie für baum- und gebüschbrütende Vogelarten werden kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan nicht in unüberwindliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hineinplant.

Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden landschaftsbildprägende Gehölzbestände und Solitärbäume geschützt. Der Straßenraum der Tschudistraße/ B2 erhält eine städtebauliche Fassung, die gleichzeitig eine lärmabschirmende Wirkung entfaltet. Die Neuanlage von öffentlichen Grünanlagen und Spielflächen sowie die Durchgrünung der Baugebiete ermöglichen eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbilds und der landschaftsbezogenen Erholung im Vergleich zum Status Quo. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei Umsetzung der Planung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

Mensch

Nachteilige Auswirkungen können insbesondere durch Schallimmissionen ausgehend von der Tschudistraße/ B2 auftreten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können jedoch erhebliche nachteilige Auswirkungen für Menschen ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter

Insbesondere baubedingt besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung vorhandener Denkmalsubstanz. Für den Fall des Auffindens von Bodendenkmalen während der Bauarbeiten sind die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten (Meldung des Fundes bei der Denkmalschutzbehörde, Erhalt des Fundes in unverändertem Zustand für mindestens eine Woche nach der Anzeige, ggf. anschließende Bergung und Dokumentation). Bei Beachtung dieser gesetzlichen Vorgaben können nachteilige Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

C.2.6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Bewertung und Bilanzierung der planbedingten Eingriffe erfolgt nach den Vorgaben der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam. Auf dieser Grundlage sollen Eingriffe in den Naturhaushalt, die infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen im Stadtgebiet zu erwarten sind, einheitlich bilanziert werden. Grundlage der Bilanzierung sind die Biotoptypenkartierung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans.

In im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB (sog. Innenbereich) sowie in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG).

Die Bilanzierung der planbedingten Eingriffe nach der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ bezieht sich daher ausschließlich auf Flächen nach § 35 BauGB (Außenbereich), deren Abgrenzung im „Biotoptypenplan“ dargestellt ist. Sowohl dieser Plan als auch die Berechnungen nach der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ befinden sich in der Anlage.

Im Ergebnis dieser Eingriffsbewertung zeigt sich, dass alle erheblichen Eingriffe innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die vorgesehene Anlage von Ersatzhabitatflächen für Zauneidechsen ist zwar außerhalb des Plangebiets vorgesehen, erfolgt aber nicht auf Basis der Eingriffsregelung, sondern aus artenschutzrechtlichen Gründen auf Grundlage der §§ 44 und 45 BNatSchG.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der vorliegende Umweltbericht wurden entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend der Naturhaushaltswertmethode der Stadt Potsdam angewendet.

Die Bestandserhebungen und -bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgten auf Basis des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Potsdam sowie anhand eigener Erhebungen und Kartierungen vor Ort. Ergänzend dazu wurden Fachgutachten (Artenschutz, Baumgutachten, Verkehr, Schallschutz, Baugrund, Niederschlags-entwässerung, Biotopkartierung) zugrunde gelegt. Die Ergebnisse wurden in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechtes wurde für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die zur Verfügung stehenden Unterlagen wurden durch eigene Begehungen ergänzt. Es sind keine Schwierigkeiten und Kenntnislücken aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Es wird empfohlen, zur Überwachung der Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt eine ökologische Baubegleitung einzubinden und diese im Rahmen des städtebaulichen Vertrages abzusichern. Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist nach Fertigstellung zeitnah der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie die Umsetzung vertraglicher Vereinbarungen. Die Landeshauptstadt Potsdam ist als Träger der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig.

Neben den fertiggestellten Leistungen ist die Erreichung der angestrebten Entwicklungsziele zu überprüfen. Hierzu wird empfohlen, eine Kontrolle und Bewertung durch die untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam 5 Jahre nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen vornehmen zu lassen. Auf Basis dieser Überprüfung können weitere Kontrollen und Maßnahmen festgelegt werden.

C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in allgemeinverständlicher Weise zusammenzufassen. Die Zusammenfassung gliedert sich anhand der betrachteten Schutzgüter.

Standort, Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet auf der Insel Neu Fahrland ist in einer landschaftlich attraktiven Umgebung gelegen. Derzeit wird es teilweise gewerblich genutzt bzw. ist zum Teil brachgefallen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 soll die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes, eines geordneten Stadtraumes mit Nahversorgung und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Tschudistraße/ B2, die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes historisch wertvoller Gebäude sowie die Ausweisung öffentlicher Parkanlagen mit Erholungsfunktion und Freizeitangeboten vorbereitet werden.

Schutzgut Boden

Die Planung erfolgt auf einem Standort, der aufgrund der (ehemaligen) Gewerbenutzung bereits im Bestand durch einen hohen Anteil vollversiegelter Flächen geprägt ist. Auf diesen Flächen sind die Bodenfunktionen fast vollständig eingeschränkt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Wege, Zufahrten und Planstraßen aus versickerungsfähigem Pflaster mit zusätzlicher Schadstofffilterfunktion herzustellen sind, wodurch ein wichtiger Teil der Bodenfunktionen (insbesondere die Speicherung von Niederschlagswasser und die Verbesserung der kleinklimatischen Situation) verbessert wird. Eine Aufwertung der Bodenfunktionen wird auch durch Bepflanzungsmaßnahmen in den Baugebieten und durch die Anlage von Grünflächen erreicht. Durch den Austausch schadstoffbelasteter Böden im Bereich von flächenhaften Versickerungsanlagen wird die Filterfunktion der Böden verbessert und somit Schadstoffeinträge ins Grundwasser vermieden.

Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die anfallenden Niederschläge vollständig im Plangebiet versickert werden und so dem lokalen Wasserhaushalt nicht entzogen werden. Dies ist durch die Ausbildung von Grün- und Retentionsdächern auf Gebäuden und Tiefgaragen sowie durch den Bau von Versickerungsanlagen (vorrangig Mulden oder Tiefbeete) möglich. Auch die Verwendung versickerungsfähigen Pflasters ist vorgesehen. Die Möglichkeiten der gestalterischen Integration der vorgesehenen Versickerungsmulden in die Außenanlagen der Baugebiete werden im funktionalen Freiflächenplan aufgezeigt.

Für die Errichtung der Tiefgarage ist eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung erforderlich. Die Dauer der Grundwasserabsenkung beträgt ca. 6 Wochen, um die Bodenplatte der Tiefgarage betonieren zu können. Nach erfolgter Betonage der Bodenplatte ist keine weitere Grundwasserabsenkung erforderlich. Aus der zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die erforderliche Absenkung um 0,5 m innerhalb des natürlichen Schwankungsbereiches des Grundwassers am Standort liegt.

Die geplante Tiefgarage befindet sich im topografisch höher gelegenen Teil des Baugeländes. Dennoch kann das Grundwasser insbesondere bei ausgeprägten Hochwasserereignissen im Extremfall bis 1,25 m über die Unterkante der Tiefgaragensohle ansteigen. Ein nachteiliger Einfluss auf die Grundwasserströmung bzw. Hydrodynamik besteht aber nicht, da der Baukörper auch während etwaiger Hochwasserlagen aufgrund des umgebenden, durchlässigen Bodens sowohl um-, als auch unterströmt werden kann. Auch eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch das Bauwerk kann ausgeschlossen werden, da grundwasserverträgliche Baustoffe verwendet werden.

Die ökologische Funktion der Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da der uferbegleitende Gehölzbestand an der Nedlitzer Alten Fahrt sowie am Ostufer der Insel (im Bereich der Grünanlage D) erhalten bleibt. Eine Einleitung von

Abwässern in Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen, da das anfallende Niederschlagswasser vollständig versickert werden kann.

Die Flächen mit Hochwasserrisiko (HQ 200) werden von Bebauung freigehalten.

Schutzgut Klima / Luft / Lufthygiene

Der hohe Vegetationsanteil in den wohnungsnahen Grünbereichen, die Dachbegrünungen und die Anlage öffentlicher Grünflächen haben positive klimatische Auswirkungen durch die vermehrte Verdunstung und Frischluftzufuhr. Die städtebauliche Figur mit einer dichteren Anordnung der Baukörper entlang der Tschudistraße/ B2 führt zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation im dahinterliegenden Wohngebiet. Die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets mit guter Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (insbesondere nach Realisierung der Straßenbahnerweiterung) begünstigt die CO₂-freie Mobilität durch Fußgänger und Radfahrer.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die hochwertigen Vegetationsstrukturen im Plangebiet (uferbegleitende Gehölzbestände sowie drei Solitäreichen im Süden des Plangebiets) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt und bleiben erhalten. Der durch die Planung hervorgerufene Eingriff in die mittel- und geringwertigen Biotope (vorwiegend Ruderalfluren) kann durch die vorgesehenen Anpflanzungen innerhalb der Grünanlagen und Baugebiete vollständig ausgeglichen werden.

Die exakte Ermittlung der zu fällenden bzw. der durch die Planung beeinträchtigten Bäume erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Der erforderliche Ausgleich wird entsprechend den Bestimmungen der PBAumSchVO durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt.

Für die im Plangebiet angetroffenen geschützten Tierarten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Für Zauneidechsen, gebäudebewohnende Fledermausarten, gebäudebrütende Vogelarten sowie für baum- und gebüschbrütende Vogelarten sind kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um zu verhindern, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht eingehalten werden können. Die genannten Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. über den städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert.

Schutzgut Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Trotz der hohen verkehrsbedingten Lärmvorbelastung entlang der Tschudistraße/ B2 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen entlang der B2 Wohn- und Mischgebiete geplant, da davon ausgegangen werden kann, dass durch eine möglichst geschlossene und ausreichend hohe Straßenrandbebauung die dahinterliegende neu entstehende Wohnbebauung vor Schallimmissionen geschützt wird. Der Bebauungsplan setzt für die erheblich lärmbeeinträchtigten Bereiche der geplanten Misch- und Wohngebiete sowohl planerische Schallschutzmaßnahmen (z.B. geeignete Grundrissgestaltung) als auch umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der DIN 4109 fest, wodurch die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV in den Aufenthaltsräumen der geplanten Gebäude eingehalten werden können. Darüber hinaus wird planerische Vorsorge dafür getroffen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern des gesamten Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann hierdurch sichergestellt werden.

Die Erholungsqualität im Plangebiet wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans deutlich aufgewertet. Die Schaffung von öffentlichen Parkanlagen mit Strauch- und Baumpflanzungen, die Anlage von gärtnerisch gestalteten Flächen sowie die Dach- und Tiefgaragenbegrünung innerhalb des Plangebietes tragen zur strukturellen Verbesserung der Aufenthaltsqualität nach Fertigstellung der Bauarbeiten bei und bieten Angebote für Spiel und Naherholung.

Die Zunahme des Anliegerverkehrs hat im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen der Tschudistraße/ B2 keine erheblichen Auswirkungen. Der emissionsarme Verkehrsanteil (Fußgänger und Radfahrer) wird durch die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets mit guter Anbindung an den ÖPNV (Verlängerung der Straßenbahn) begünstigt. Die Lärmbelastung durch oberirdische Parkplätze wird durch die Anlage von Tiefgaragen auf ein verträgliches Maß reduziert.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden landschaftsbildprägende Gehölzbestände und Solitärbäume geschützt. Der Straßenraum der Tschudistraße/ B2 erhält eine städtebauliche Fassung, die gleichzeitig eine lärmabschirmende Wirkung entfaltet. Die Neuanlage von öffentlichen Grünanlagen und Spielflächen sowie die Anlage von Grün- und Pflanzflächen in den Baugebieten (Durchgrünung) bewirken eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbilds im Vergleich zum Status Quo. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei Umsetzung der Planung für das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das denkmalgeschützte Ensemble des alten Fährgutes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die historischen Sichtbeziehungen zum Turm des Fährguts werden durch die geplante Neubebauung nicht eingeschränkt.

Insbesondere baubedingt besteht jedoch die Gefahr einer Beeinträchtigung vorhandener Bodendenkmale. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Für den Fall des Auffindens von Bodendenkmalen während der Bauarbeiten sind die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten (Meldung des Fundes bei der Denkmalschutzbehörde, Erhalt des Fundes in unverändertem Zustand für mindestens eine Woche nach der Anzeige, ggf. anschließende Bergung und Dokumentation). Bei Beachtung dieser gesetzlichen Vorgaben können nachteilige Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Die Bewertung und Bilanzierung der planbedingten Eingriffe erfolgt nach den Vorgaben der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam. Im Ergebnis dieser Eingriffsbewertung zeigt sich, dass alle erheblichen Eingriffe innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung verbleiben bestehende Schadstoffbelastungen weiterhin im Boden.

Die vom Verkehr auf der Tschudistraße/ B2 ausgehenden Emissionen können sich weiterhin über die gesamten Flächen südwestlich der Tschudistraße ausbreiten, da eine Straßenrandbebauung fehlt.

Die Brach- bzw. Ruderalflächen erhalten ohne Nutzung im Laufe der Zeit eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit durch die natürliche Rückkehr der für den Standort typischen Pflanzen- und Tiergesellschaften (Sukzession). Der Baumbestand bleibt erhalten, altersbedingt geschädigte Bäume eingeschlossen, welche ein erweitertes Angebot für holzbewohnende Insekten, Höhlenbrüter und Fledermäuse darstellen. Die Zauneidechsenpopulation entwickelt sich im Verlauf der Jahre zunächst positiv weiter. Durch die sukzessionsbedingte Entwicklung von Gehölzen und die zunehmende Verschattung des Gebietes kommt es allerdings zum Rückgang nutzbarer Teillebensräume (sandige Offenstellen, Sonnenplätze) für die Zauneidechsen.

Die städtebaulichen Missstände im Gebiet bleiben bestehen. Die Brachfläche westlich der Tschudistraße wird innerhalb ihres bebauten Umfelds weiterhin als untypische Baulücke wahrgenommen. Ebenso fehlen weiterhin erholungsrelevante Freiflächen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Chance der städtebaulichen Aufwertung der Insel Neu Fahrland und die Gestaltung der Eingangssituation der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Potsdamer Kulturlandschaft ungenutzt.

C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze / Verordnungen / Verwaltungsvorschriften

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237),

- 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 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]),
- 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 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]),
- 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 Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, {Nr. 16])
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2021
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz vom 19.08.2003 (GVBl. II/03, [Nr. 23], S. 501)
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30.11.1998 (GVBl. II/99, [Nr. 01], S. 2)
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Brandenburg: GVBl. II/19 Nr. 35)
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Landschaftsprogramm Brandenburg, Stand Dezember 2000
- 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
- Stadtklimakarte für die Landeshauptstadt Potsdam (November 2022)
- Landeshauptstadt Potsdam: Uferwegekonzept – Ergänzung für die Uferabschnitte der Ortsteile vom 04.12.2013
- Landeshauptstadt Potsdam: Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen – Eingriffsbewertung in der Verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam vom November 2013

Fachgutachten

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 143 in Potsdam / Neufahrland; Ramboll Deutschland GmbH; Stand: 15.08.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“; Lärmkontor; Stand: 25.09.2023

- Baugrundgutachten und orientierende Altlastenuntersuchung; BBiG – Brandenburger Baulingenieure und Geotechniker GmbH vom 10.12.2015 und 19.07.2017
- Geotechnische Stellungnahme zum Einfluss der geplanten Tiefgarage auf das Schutzgut Grundwasser; BBiG GmbH; Stand: 04.06.2020
- Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“; Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Stand: 27.09.2023
- Kartierung von Zauneidechsen, B-Plan Potsdam Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“; Dr. Stefanie Wentzel; Stand 14.10.2022
- Faunistische Untersuchung „Bebauungsplan Potsdam Nr. 143 – Westliche Insel Neu Fahrland“; Ingenieurbüro Kramer und Partner, Stand September 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan N. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ der Stadt Potsdam; Natur+Text; Stand: Oktober 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan N. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ der Stadt Potsdam; Natur+Text; Stand: 15. Juni 2020
- Funktionaler Freiflächenplan; TOPOS; Stand: 28.09.2023
- Biotoptypenplan; TOPOS; Kartierung vom 23.08.2023
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, TOPOS; Stand: 06.10.2023
- Baumgutachten Alteichen; Beckschulte; Stand: 15.02.2018

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 befindet sich im Norden der Brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam und bildet einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung von Potenzialflächen für Wohnen und Arbeiten. Durch die Entwicklung der vormals brachgefallenen Gewerbeflächen und der damit einhergehenden Sanierung der Baudenkmale wird die Insel Neu Fahrland städtebaulich aufgewertet und der westliche Bereich für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht. Durch die geplanten Mischgebiete kann sich eine kleinteilige Versorgungsstruktur auf der Insel etablieren, die vor allem der Nahversorgung dienen wird. Nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Umgebungsschutzes des historischen Fährguts, ist die Gestaltung der Fassaden in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden zu gestalten. Als Anhaltspunkt wird von der unteren Denkmalschutzbehörde eine „zurückhaltende Gestaltung mit einem Hellbezugswert von maximal 30% vorgeschlagen. Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben (Kapitel C, insbesondere Nrn. 2.2.1 bis 2.2.9). Im Kapitel C, Nr. 3.3 des Umweltberichts erfolgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung der untersuchten Umweltbelange.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach den Vorgaben der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt und bewertet. Im Ergebnis dieser Eingriffsbewertung zeigt sich, dass alle erheblichen Eingriffe innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können (z.B. die Herstellung künstlicher Niststätten für Vögel, künstlicher Fledermausquartiere und die Umsiedlung der im Plangebiet lebenden Zauneidechsen), wird über einen städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert. Damit wird das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG vermieden.

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu prognostizieren, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Trotz der hohen verkehrsbedingten Lärmvorbelastung entlang der Tschudistraße/ B2 werden aus besonderen städtebaulichen Gründen entlang der B2 Wohn- und Mischgebiete geplant, da davon ausgegangen werden kann, dass durch eine möglichst geschlossene und ausreichend hohe Straßenrandbebauung die dahinterliegende neu entstehende Wohnbebauung vor Schallimmissionen geschützt wird. Der Bebauungsplan setzt für die erheblich lärmbeeinträchtigten Bereiche der geplanten Misch- und Wohngebiete sowohl planerische Schallschutzmaßnahmen als auch umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der DIN 4109 fest. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann hierdurch sichergestellt werden.

D.3 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan setzt keine Gemeinbedarfsflächen für die soziale Infrastruktur fest. Dennoch sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete soziale, kulturelle und gesundheitliche Nutzungen baurechtlich zulässig.

D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Abzug der bereits vor Planung bestehenden Baurechte insgesamt ca. 22.410 m² Geschossfläche (GF nach BauNVO) mit wenigstens anteiliger Wohnnutzung neu festgesetzt. Diese wird als Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Errichtung von förderfähigem sozialen Wohnungsbau herangezogen.

D.3.1.1 Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur

Im Potsdamer Baulandmodell wird die Höhe der neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kita) sowie Grundschulen und Horten in einem standardisierten Berechnungsverfahren auf Grundlage von mittleren Haushalts- und Wohnungsgrößen ermittelt. Für die vorliegende Planung ergibt sich so ein rechnerischer Neubedarf von 20,8 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen sowie 40,5 Plätzen in Grundschulen und Horten.

Sollte dieser Neubedarf nicht durch bereits bestehende Einrichtungen mit Freikapazitäten in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden können, wird die Landeshauptstadt Potsdam die Umsetzung dieser Verpflichtung im vollen Umfang vertraglich sichern. Weiteres wird im laufenden Verfahren ermittelt und im künftig abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

D.3.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Gemäß Potsdamer Baulandmodell sind bis zu 30 % der durch die Planung neu ermöglichten Wohnfläche entweder gemäß Mietwohnungsbauförderung-Richtlinie des Landes Brandenburg oder mietpreisgedämpft für mittlere Einkommensgruppen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten. Die Anwendung dieser Zielquote auf das Vorhaben ergibt eine Wohnfläche von bis zu 4.710 m² mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Zur Verbesserung der Versorgung mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in Potsdam und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnungsstruktur im räumlichen Kontext ist abzustimmen, ob im Vorhaben Bindungen nach Landesförderung oder mietpreisgedämpfte Bindungen begründet werden sollen.

Die Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar, der unter der Berücksichtigung von ggfs. verfügbaren Fördermitteln des Landes Brandenburgs für das Vorhaben zu ermitteln ist.

Die Prüfung der Angemessenheit der vertraglich mit den Planungsbegünstigten zu vereinbarenden Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird aufzeigen, ob die oben ermittelte Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet vollständig oder nur anteilig umgesetzt werden kann. Die Umsetzung und Ausgestaltung dieser Bauverpflichtung wird durch die Landeshauptstadt Potsdam im künftig abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

D.3.3 Sonstige soziale Auswirkungen

Mit der Festsetzung öffentlicher Grün- und Spielflächen werden die Flächen für die Erholungsnutzung im besiedelten und siedlungsnahen Bereich dauerhaft zugunsten der Nutzer geschützt und erhalten. Sie stellen aktive Naherholungsflächen für Bewohner und Besucher dar. Die geplanten öffentlichen Zugänge zum Weißen See sowie zum Sacrow-Paretzer-Kanal heben die naturräumliche Einzigartigkeit und die Besonderheit der Insel Neu Fahrland hervor und steigern so den Erlebniswert für die Nutzer.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist derzeit technisch nicht erschlossen. Es kann aber an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Tschudistraße/ B2 angeschlossen werden.

Ausgehend von den bereits vorliegenden Informationen zum - in der Umgebung vorhandenen Leitungsbestand - kann davon ausgegangen werden, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen von der an das Plangebiet angrenzenden Straße aus herangeführt werden können. Ggf. sind Kapazitätserweiterungen erforderlich. Die zuständigen Versorgungsträger sind als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. In den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, wurden keine Bedenken geäußert. Abstimmungen erfolgen im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen des geplanten Planfeststellungsverfahrens für die Erweiterung der Straßenbahn nach Norden sowie der hochbaulichen Planung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen.

Die Regenentwässerung wurde im Niederschlagswasserkonzept (vgl. Kapitel B.3.11) dargestellt.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, wie z.B. Erstellen von Fachgutachten, die durch die Investorin übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür durch die Verwaltung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens werden durch die Investorin übernommen und durch einen Kostentragungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Investorin geregelt.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Inkrafttreten der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die Kosten der Errichtung der Wohnbebauung, deren verkehrliche und technische Erschließung sowie eines Teils der Grünflächen (A, B und Maßnahmefläche H) werden durch Dritte

übernommen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird. Auch die Erstherstellung des öffentlichen und privaten Uferstreifens (Maßnahmenfläche E1, E2 und E3) erfolgt durch Dritte.

Die Grünflächen C und D werden durch die Landeshauptstadt hergestellt und unterhalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A und B), die öffentlichen Grünflächen (A mit Spielplätzen und B) sowie der öffentliche Uferstreifen werden nach Fertigstellung an die Landeshauptstadt übergeben, sodass daraus Folgekosten für die Stadt für Unterhaltung und Pflege entstehen. Dafür werden entsprechende Vereinbarungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geschlossen.

Darüber hinaus ist vertraglich geregelt, dass durch die Vorhabenträger die Maßnahmenfläche H in der Grünfläche C hergestellt wird. Die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche C liegt bei der Stadt.

Die Pflege des öffentlichen Uferstreifens liegt für die ersten 25 Jahre bei der Investorin, im Anschluss bei der Landeshauptstadt Potsdam. Die Erstherstellung und Pflege des privaten Grünstreifens am Fährgut obliegt dem Eigentümer der Fläche.

Der Ausbau der Tschudistraße/ B2 zur Erweiterung der Straßenbahn nach Krampnitz/Fahrland ist – gemäß Planfeststellungsverfahren des Landes Brandenburg – eine öffentliche Maßnahme. Die Kosten der Herstellung und Unterhaltung werden daher nicht auf die Investoren übertragen.

D.5.3 Grunderwerb

Grunderwerbskosten entstehen für die Stadt Potsdam nicht, da laut städtebaulichem Vertrag die öffentlichen Grün-, Spiel- und Verkehrsflächen an die Stadt unentgeltlich übertragen werden. Der Grunderwerb der erweiterten Straßenverkehrsfläche der Tschudistraße/ B2 ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bzw. der daran anschließenden Umsetzung der Planung zu regeln und ist nicht Teil des Bebauungsplans.

D.5.4 Planungsschaden

Durch die Berücksichtigung der Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Tramverlängerung nach Norden wird ein Planungsschaden ausgelöst. Der Wert der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist geringer als der für Bauland, das derzeit nach § 34 BauGB besteht.

Ob mit der vorliegenden Planung Planungsschäden ausgelöst werden, ist im Einzelfall zu prüfen. Durch die Planung wird die Nutzbarkeit der Außenwohnanlagen im bereits nach § 34 BauGB genehmigten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eingeschränkt. Die Baugenehmigungen von 2014 haben weiterhin Gültigkeit und die entsprechend errichteten baulichen Anlagen haben Bestandsschutz. Inwiefern hier jedoch ein *wesentlicher* Vermögensnachteil besteht, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Ob es Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte gibt, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Nr. 143 Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, getroffen haben und die gemäß § 39 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen können, soweit die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren, ist nicht bekannt.

D.5.5 Entschädigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 werden auf privaten Grundstücksflächen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es entstehen Entschädigungsansprüche, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes wesentliche Grundstückswertminderungen (Vermögensnachteile) nach sich ziehen.

Der Eigentümer ist gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen in Geld oder durch Übernahme der Flächen zu entschädigen. Dies ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu prüfen.

Eine mögliche Entschädigung bemisst sich aus dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergibt. Geändert werden die zulässigen Nutzungen (Mischgebiet zu öffentlicher Verkehrsfläche).

Ob für das WA 3 durch den geplanten Mehrverkehr und die damit ggf. einhergehende Einschränkung bereits genehmigter Nutzungen (bspw. Wohnungen in Persius Villa, Außenwohnbereiche) Entschädigungsansprüche bestehen, ist zu prüfen. Diesbezüglich ist im Rahmen eines Einzelnachweises darzulegen, dass die tatsächliche Lärmbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt und die geforderten Immissionsschutzmaßnahmen der Baugenehmigung unzureichend waren. Gemäß § 42 BauGB kann ein Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung seines Grundstücks eintritt.

Der Bebauungsplan belastet private Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass diese Entschädigungsansprüche auslösen, da diese im Interesse der Eigentümer notwendig sind, um die neu geschaffenen Baurechte des Bebauungsplans auszunutzen.

D.5.6 Bodenordnung

Nach aktueller Einschätzung besteht durch die Planung kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Tramerweiterung nach Norden ein förmliches Bodenordnungsverfahren eingeleitet werden muss.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) beschlossen (DS 14/SVV/0251). Am 28. Mai 2014 wurde die Öffentlichkeit mit der für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 07/2014 über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

Der Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Neu Fahrland) wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Amtliche Bekanntmachung

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143
„Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 07.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 7/3, 8/4, 8/5, 10, 11/4, 11/13, 11/15, 11/18, 12/9, 12/10, 14 (teilw.), 80, 83 und 84, Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland in den folgenden Grenzen:

im Norden: durch die Nedlitzer Nordbrücke
im Osten: durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland)
im Süden: durch das Flurstück Nr. 13/5
im Westen: durch den Weißen See

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Die Gemeindevertretung der bis Ende 2003 noch zum Amt Fahrland gehörenden und seitdem als Ortsteil in die Landeshauptstadt Potsdam eingegliederte Gemeinde Neu Fahrland, hat am 23.02.1994 für die Flächen westlich der B 2 (Tschudistraße) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortszentrum Insel“ gefasst. Am 16.05.2002 hat die Gemeindevertretung Neu Fahrland für die Flächen östlich der B 2 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ gefasst.

Nach der Gemeindegebietsreform wurde das Bebauungsplanverfahren „Ortszentrum Insel“ von der Landeshauptstadt Potsdam aufgegriffen und unter Einbeziehung der Flächen des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ unter dem Titel „Insel Neu Fahrland“ weitergeführt. Im November 2006 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und im Dezember 2007 die förmliche Behördenbeteiligung durchgeführt. Aufgrund eines eingeleiteten Insolvenzverfahrens der Grundstückseigentümerin konnte der Bebauungsplan seit Ende 2007 nicht weitergeführt werden.

Zwischenzeitlich wurde im April 2013 das o.g. Insolvenzverfahren mit Zustimmung der Gläubiger eingestellt. Ende 2013 wurden die Planungen für den westlichen Teilbereich der Insel durch die beauftragte Projektleitung wieder aufgegriffen. Die städtebauliche Entwicklung der Westseite der Insel Neu Fahrland soll daher im Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) weitergeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung

**Bebauungsplan Nr. 143
"Westliche Insel Neu Fahrland"
(OT Neu Fahrland)**

geschaffen werden, die dem umgebenden Landschaftsbild auf der Neu Fahrländer Insel gerecht wird.

Die Fläche ist mehrfach überformt und hat mit dem Persiusbau und dem Gutsverwaterhaus ihre denkmalgeschutzrechtlich relevanten Zeugnisse. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist die Fläche, ausgenommen der Uferbereiche, als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Insel Neu Fahrland verfügt über ein außergewöhnliches landschaftliches und kulturelles Potential, dem die überwiegend gewerbliche bzw. brach liegende Nutzung sowie der Zustand der bestehenden Bebauung nicht gerecht werden. Gemäß § 1

18. Amtsblatt 07/2014 der Landeshauptstadt Potsdam

Abb. 5 Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 143 vom 28.05.2014

E.1.2 Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde mit Schreiben vom 30.07.2018 beteiligt.

E.1.3 Änderung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 143 wurde:

- im Süden durch das kommunale Flurstück Nr. 13/5 der Flur 3 sowie Teile der Flurstücke 11/4 und 66 der Flur 3 in der Gemarkung Neu Fahrland ergänzt werden, um eine abgestimmte Entwicklung für den gesamten westlichen Teilbereich der Insel Neu Fahrland bis zum Sacrow-Paretzer-Kanal zu gewährleisten,
- im Westen durch den Uferbereich des Weißen Sees (Flurstück Nr. 94 der Flur 3 in der Gemarkung Neu Fahrland) ergänzt, um Stege o.ä. bauliche Anlagen ausschließen zu können und
- im Norden um die öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen an der Nordbrücke (Flurstücke Nr. 80 und 83 (tlw.) der Flur 3 in der Gemarkung Neu Fahrland) reduziert werden und
- im Osten um die Flurstücke Nr. 14 (tlw.), 29/1, 33/2, 66 (tlw.), 95, 96 und 98 (tlw.) der Gemarkung Neu Fahrland erweitert werden, um die künftige Anbindung der Straße Am Großen Horn an die Tschudistraße/B2 und eine geordnete städtebauliche Siedlungsentwicklung östlich der Tschudistraße zu gewährleisten.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Frühzeitige Beteiligung

E.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.07.2018 bis 29.08.2018.

Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19.07.2018 im Amtsblatt Nr. 08/2018 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Planunterlagen (Stand 24.07.2018) im Zeitraum von 30.07. bis zum 29.08.2018 durch Aushang im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14461 Potsdam öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Landeshauptstadt Potsdam zur Einsichtnahme und zum Download bereitgestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg zur Verfügung gestellt. Es liegen acht Stellungnahmen vor (sieben Bürger und ein Naturschutzverband).

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet.

Es gingen insgesamt 8 Stellungnahmen zum Vorentwurf der Öffentlichkeit ein.

Aufgrund der geplanten Verlängerung der Straßenbahn in den Potsdamer Norden wurde eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 erforderlich. Die

Erweiterungsfläche umfasst die Flurstücke 14 (tlw.), 29/1 (tlw.), 33/2, 66 (tlw.), 96 (tlw.) und 98 (tlw.) der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland und umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha.

Um für den gesamten Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) den Stand zur Erarbeitung des Entwurfs zu erlangen, wurde für die Erweiterungsfläche vom 10.10.2022 bis einschließlich 09.11.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.09.2022 im Amtsblatt Nr. 25/2022 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet.

Es gingen insgesamt drei Stellungnahmen zum Vorentwurf der Öffentlichkeit ein.

E.2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

Stadtwachstum allgemein

Allgemeine Kritik am Stadtwachstum und dem damit verbundenen Mehrverkehr auf der Tschudistraße/ B2 sowie der hohen Nachfrage nach Wohnraum äußerten zwei Bürger.

Dichte

Vier Bürger sowie die Bürgerinitiative „Rettet die Nedlitzinsel“ sprachen sich gegen die geplante Bebauungsdichte aus. Durch die Bebauung des Plangebietes in Kombination mit der Neubebauung östlich der Tschudistraße/ B2 würden massive Baukörper entstehen, die dem Charakter der Insel als nördlichen Eingang nach Potsdam widersprechen. Es wird befürchtet, dass die Wirkung des denkmalgeschützten Fährortes durch die dichte Bebauung gemindert wird.

Bauweise

Dieselben Bürger sowie die Bürgerinitiative „Rettet die Nedlitzinsel“ sprachen sich gegen die Bauweise der Planung aus. Zum einen wurde die Geschossigkeit der Gebäude insbesondere entlang der Tschudistraße/ B2 als zu hoch dargestellt und eine Zeilenbebauung im gesamten Plangebiet gefordert. Gleichzeitig soll ein Abstand zu den Baudenkmalen von 30 m eingehalten werden.

Nutzung

Hinsichtlich der Nutzung forderten drei Bürger und die Bürgerinitiative „Rettet die Nedlitzinsel“ mehr öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen (im Sinne einer lockeren Bebauung mit starker Durchgrünung) um den Bezug zum umliegenden Naturpark zu erhalten und zu verbessern.

Es wird vorgeworfen, dass die Planung den Vorgaben des Landschaftsplans entgegenstehen würde. Ein Bürger und die Bürgerinitiative regten darüber hinaus an, dass das Plangebiet als soziales und wirtschaftliches Ortsteilzentrum mit Versorgungsfunktionen

(Einzelhandel, Ärzte, Apotheken, Gastronomie) für die Einwohner des Ortes entwickelt werden soll.

Ein weiterer Bürger ist der Meinung, dass kein „unrentabler“ Kleinst-Nahversorger angesiedelt werden sollte, sondern ein Supermarkt mit einer Mindestgröße von weit mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

Verkehr

Drei Bürger sowie die Bürgerinitiative „Rettet die Nedlitzinsel“ sprachen sich gegen die zu erwartenden Mehrverkehre, die durch die Planung und dem Entwicklungsgebiet Krampnitz im Norden des Plangebietes entstehen, aus.

Die Straßenbreite wird als zu eng erachtet und es wird befürchtet, dass der Fuß- und Radverkehr vernachlässigt wird. Zwei Bürger erinnern an den versprochenen 6 m breiten Radschnellweg. Ein Bürger kritisiert die Lage der Ausfahrten an der Tschudistraße/ B2 aufgrund der Nähe zur geplanten Haltestelle.

Zwei Bürger fordern in Anbetracht des zu erwartenden Mehrverkehrs auf der B2, ausgelöst durch das Stadtwachstum, eine nachhaltige/ grüne Verkehrsplanung (inter- /multimodale Verknüpfungsmöglichkeiten).

Ein Bürger wies darauf hin, dass die Begrünung (Straßenbegleitgrün) der öffentlichen Verkehrsfläche nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Bürgerinitiative ist der Auffassung, dass die abschließende Erstellung des Bebauungsplans erst erfolgen darf, sobald das Planfeststellungsverfahren für die B2 abgeschlossen ist.

Kfz-Stellplätze

Zwei Bürger sprachen sich gegen das Stellplatzkonzept aus. Vorgeschlagen wurde eine Verbreiterung der Planstraßen zugunsten von Stellplätzen im öffentlichen Raum, da die festgesetzten Tiefgaragen nicht genutzt werden würden, da diese laut Annahme zu teuer wären und dadurch ein sog. „Wildparken“ auf der Insel verursacht werden würde.

Schall und Schallreflexion

Zwei Bürger sprachen sich gegen die durch die Bebauung ergebene Schallreflexion des Verkehrslärms aus. Durch die Bebauung würde der Lärm ungefiltert durch Bäume und Büsche echoartig vervielfältigt und reflektiert werden und sich so auf die umgebenden Naturschutzgebiete ausbreiten. Gleichzeitig macht der Bebauungsplan keine Angaben zu der erwartenden Lärmbelastung auf die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Prüfung durch einen Akustiker wurde gefordert.

Grün- und Freiflächen

Drei Bürger sowie die Bürgerinitiative „Rettet die Nedlitzinsel“ sprachen sich für eine überwiegende Nutzung des Plangebietes als öffentliche Grün- bzw. Freifläche aus. Die geplante Bebauung passt nicht in den Landschaftsraum des Potsdamer Nordens. Gleichzeitig würde die Grünfläche auf dem Flurstück 12/10 (MEAB Gelände) eine Täuschung sein, da die Stadt der MEAB einen Planungsschaden zahlen müsste, da diese ihre Flächen überplant.

Artenschutz

Zwei Bürger sowie das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände haben Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes geäußert. Durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Königswald ist die Insel in den Lebensraum als Brut- und Rückzugsgebiet für Wildtiere eingebunden. Die geplante Riegelbebauung an der B2 macht angeblich eine Überwindung für bestimmte Tiere kaum mehr möglich.

Nach Aussage des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände soll dem Erhalt und der Bereitstellung von Brut- und Lebensstätten für Fledermäuse und gebäudebrütenden Vögeln eine größere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Künstliche Niststätten und Quartiere können nicht als äquivalenten Ersatz geltend gemacht werden. Die Bereitstellung von Brut- und Lebensstätten kann durch entsprechende Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen gewährleistet werden. Die Verwendung von insektenschonenden Lampen und ein umweltschonendes Beleuchtungskonzept soll aufgrund der Nähe zum Schutzgebiet erarbeitet werden.

Des Weiteren ist auf Anraten des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände der gesamte, stark durchgrünte und mit z.T. großen Bäumen bestandene Uferbereich zu erhalten. Eingriffe in den Ufergehölzbestand sind aus Artenschutzgründen auf ein unbedingt notwendiges Maß (Verkehrssicherung) zu beschränken.

Zugänglichkeit Uferbereiche

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat Bedenken hinsichtlich Zugänglichkeit und Bebauung der Uferbereiche geäußert. Der Naturschutzverband weist darauf hin, dass aufgrund des Siedlungsdruckes Beeinträchtigungen des Uferbereiches und der naturnahen Entwicklung zu befürchten sind. An punktuellen und eingeschränkten Bereichen könne eine Erlebbarkeit für die Allgemeinheit geschaffen werden. Andere intensivere Nutzungsbereiche sind an der östlichen Seite der Insel bereits vorhanden.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände lehnt Steg- und Uferanlagen aus Natur- und Landschaftsschutzgründen ab, da sie der Erhaltung naturnaher Ufer zuwiderlaufen und in ihrer Summation zu einer Verschlechterung der biologischen bzw. ökologischen Qualität der Gewässer beitrage.

Ein Bürger wendet ein, dass der Aufstellungsbeschluss unter Maßgabe erfolgte einen öffentlichen Uferwanderweg zu planen.

Energieeffizienz

Ein Bürger bemängelte, dass der Bebauungsplan keinen Hinweis auf Wärmeschutz im Sommer gibt, da weitere Hitzeperioden zu befürchten sind.

Raumordnung

Ein Bürger wies darauf hin, dass der Bebauungsplan wichtige Grundsätze der Raumordnung nicht ausreichend achtet. Verdichtete Baugebiete sollen entlang der Berliner Ausfallachsen entwickelt werden. Die B2 stellt eine Querverbindung zwischen den Ausfallachsen dar.

E.2.1.3 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung führte zu der Festsetzung des westlichen Uferstreifens (Erhalt und Erstherstellung) als Grünfläche mit einem partiellen Zugang zum Wasser.

Die schalltechnische und die verkehrstechnische Untersuchung wurden überarbeitet. Die Grünfläche auf dem Flurstück 12/10 entfällt. Die GFL- Rechte entlang der B2 entfallen und werden als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Des Weiteren wurden redaktionelle Änderung innerhalb der Begründung vorgenommen und die sich aus den überarbeiteten Gutachten ergebenden Änderungen in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Eine wesentliche Änderung der Ziele und Zwecke der Planung war hiermit nicht verbunden.

E.2.1.4 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden sowie der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam (frühzeitig)

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Mit Schreiben vom 30.07.2018 wurden die von der Planung betroffenen 39 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Es haben insgesamt 36 Behörden eine Stellungnahme abgegeben. Drei Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben. In diesen Fällen wird eine Zustimmung angenommen. Nach Themenblöcken sortiert werden die eingegangenen Stellungnahmen im Folgenden dargestellt.

E.2.1.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden sowie der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam (frühzeitig)

Schallimmissionen

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, die Industrie- und Handelskammer und die Verkehrsbetriebe Potsdam haben sich zu den erhöhten Lärmbelastungen im Nahbereich der Tschudistraße/ B2 und der Lärmsanierung der Bestandsbebauung geäußert.

Es wurden Bedenken hinsichtlich der Nutzbarkeit der Freiflächen und der Zulässigkeit von Wohnnutzungen in diesem Bereich geäußert.

Es wird empfohlen die Nutzungen zu überprüfen und ggf. die Baugrenzen/-linien der Mischgebiete zu verschieben, die Maßnahmen zur Lärmsanierung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu konkretisieren und die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Entwicklung von Krampnitz und der Verlängerung der TRAM zu überarbeiten.

Verkehr

Die Verkehrsbetriebe Potsdam, der Handelsverband Berlin-Brandenburg und die Gemeinde Dallgow-Döberitz haben sich zu den Verkehrsflächen und dem Verkehrsaufkommen geäußert.

Es wird auf das Planfeststellungsverfahren zur Tramerweiterung nach Norden hingewiesen, dass eine Anpassung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig macht.

Die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen soll hinsichtlich des geplanten Mehrverkehrsaufkommens geprüft werden. Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 143 soll dargestellt werden.

Es wird gefordert, die verkehrstechnische Untersuchung hinsichtlich der aktuellen Ergebnisse der Tramverlängerung sowie der verkehrlichen Auswirkungen auf die nach Norden führende L 20 und die Verkehrszunahme durch die Planung differenzierter zu überarbeiten.

Der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen sowie der Bereich Verkehrsentwicklung haben sich hinsichtlich der GFL-Rechte parallel zur Tschudistraße geäußert, welche der öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen sind. Die Tschudistraße/ B2 ist entsprechend der tatsächlichen benötigten Flächen zu verbreitern. Sie haben ferner darauf hingewiesen, dass die Lage der Zufahrten auf der östlichen Seite des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist und daher die Zufahrten der Planstraßen A und B anzupassen sind.

Zugänglichkeit Uferweg/Öffentliche Durchwegung

Der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen sowie der Bereich Verkehrsentwicklung haben darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit der Uferbereiche im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt hat sich hinsichtlich der Zugänglichkeit der sich in ihrem Eigentum befindlichen Flächen geäußert. Der Betriebsweg des Wasser- und Schifffahrtsamt stellt eine private Verkehrsfläche dar, die nur mit Genehmigung des Eigentümers genutzt werden kann. Der Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird widersprochen.

Niederschlagswasser

Das Wasser- und Schifffahrtsamt, das Landesamt für Umwelt (Abteilung Wasserwirtschaft) und die Energie und Wasser Potsdam GmbH haben sich hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung geäußert.

Die Filterung des Niederschlagswassers soll gegeben sein und einer möglichen Einleitung von Regenwasser in Bundeswasserstraßen muss zugestimmt werden.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft weist ferner darauf hin, dass aufgrund der Grundwasserneubildung die Versiegelung der bebauten Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt werden soll und die Vorgaben des BbgWG beachtet werden müssen.

Der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen hat darauf hingewiesen, dass die Niederschlagsentwässerung auf privaten Flächen entsorgt werden muss und nicht auf öffentlichen Flächen.

Der Fachbereich Umwelt- und Natur (Bereich Untere Wasserbehörde) hat darauf hingewiesen, dass die Niederschlagsentwässerung vorrangig über die belebte Bodenzone erfolgen muss.

Höhe der geplanten Bebauung

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum-Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg haben sich hinsichtlich der Gebäudehöhen der zukünftigen Gebäude geäußert.

Hierbei ist das ortsbildprägende Ensemble des denkmalgeschützten Fährortes durch das Vorhaben in Wirkung und Substanz nicht zu beeinträchtigen.

Nutzung

Der Handelsverband Berlin-Brandenburg hat sich hinsichtlich der Ausweisung für den Einzelhandel geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Flächengrößen zu überprüfen sind, da der Facheinzelhandel möglicherweise andere Flächenanforderungen hat.

Der Bereich Planungsrecht hat Hinweise zur Nutzungszulässigkeit hinsichtlich der Anlagen für sportliche Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten hingewiesen.

Der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen hat darauf hingewiesen, dass die Grünfläche B aufgrund ihrer Größe nicht für eine Spielplatzfläche geeignet ist.

Trinkwasserschutzzone

Der Bereich Umwelt- und Natur (Untere Wasserbehörde) hat darauf hingewiesen, dass das Maß der Nutzung gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz nicht erhöht werden darf und die Versiegelung des Plangebietes von 30 % nicht übersteigen darf.

Er wies ferner darauf hin, dass im Wasserschutzgebiet Erdaufschlüsse verboten sind und die Tiefgaragenverortung überarbeitet werden muss und, dass Müllplätze baulich so anzulegen sind, dass sie geschützt sind.

E.2.1.6 Ergebnis der Beteiligung der Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam (frühzeitig)

Die Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und den Fachbereichen führte zu:

- einer Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche Tschudistraße/ B2, entsprechend den Vorgaben der Verkehrsbetriebe Potsdam,
- einer Reduzierung der GFL-Rechte
- Verlegung der Tiefgarage in den topographisch höher gelegenen Bereich des Plangebietes; im Ergebnis einer Aktualisierung des Baugrund- und Gründungsgutachtens,
- einer Überarbeitung der schalltechnischen, verkehrstechnischen Untersuchung sowie der Konzeptplanung zur Niederschlagsentwässerung,
- Festsetzungen der Gebäudehöhen durch maximal zulässige Oberkanten ü. NHN; entlang der Tschudistraße/ B2 wurden aus Lärmschutzgründen teilweise zwingende Geschossigkeiten festgesetzt,

- Konkretisierungen zur Bauweise, der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Ergänzungen von Hinweisen und Maßnahmen zum Artenschutz.

Des Weiteren wurden redaktionelle Änderung innerhalb der Begründung vorgenommen und die sich aus den überarbeiteten Gutachten ergebenden Änderungen in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Eine wesentliche Änderung der Ziele und Zwecke der Planung war hiermit nicht verbunden.

E.2.1.7 Wesentliche Änderungen im Entwurf als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Geltungsbereich wurde geändert. Der Geltungsbereich wurde geringfügig nach Süden erweitert. Für die Erweiterungsfläche wurde eine separate frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Östlich der Tschudistraße/ B2 wurde das Flurstück 96 mitaufgenommen.

Die öffentliche Verkehrsfläche Tschudistraße/ B2 wurde entsprechend der zur Verfügung gestellten voraussichtlichen Straßenerweiterung durch die Tramverlängerung verbreitert. Auf Grund der Straßenerweiterung wurden Anpassungen am Bebauungskonzept vorgenommen.

Der nordwestliche Uferbereich des Plangebietes wurde entsprechend seines Schutzstatus als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG als Grünfläche mit Biotopschutz festgesetzt und auf den Wasserflächen wurden bauliche Anlagen ausgeschlossen.

Für das Plangebiet wurden umfangreiche baugestalterische Festsetzungen ergänzt.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden konkretisiert.

Aus dem Ergebnis der Konzeptplanung zur Niederschlagsentwässerung wurden Festsetzung zur Versickerung ergänzt.

E.3 plansichernde Maßnahmen

E.3.1 Veränderungssperre

Der Stadtverordnetenversammlung wurde zu ihrer Sitzung am 03.11.2021 eine Beschlussvorlage zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ziel für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ ist die Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung für den gesamten westlichen Teilbereich der Insel Neu Fahrland (Erweiterung um das kommunale Flurstück Nr. 13/5 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) sowie der Ausschluss von Stegen und anderen baulichen Anlagen im Uferbereich des Weißen Sees (Ergänzung um Flächen des Flurstücks Nr. 94 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland).

Für die östlich der Tschudistraße einzubeziehenden Flächen besteht darüber hinaus das Ziel der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verkehrlichen Anbindung der östlich der Tschudistraße gelegenen Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Straßenerweiterung der Tschudistraße/B2 im Zuge der Straßenbahnverlängerung nach Norden und der damit verbundenen Umgestaltung des Einmündungsbereichs.

Mit der geplanten Verlängerung der Tramtrasse sind bauliche Veränderungen und Erweiterungen der Tschudistraße/B2 verbunden, die auch einer Überprüfung und Anpassung der Anbindung bestehender und künftiger Erschließungsstraßen der Insel Neu Fahrland an

die Bundesstraße 2 bedürfen. Die Verkehrsflächen sowohl für die künftige Erweiterung der Tschudistraße/B2 als auch für die Erschließungsstraßen sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden.

Mit dem städtebaulichen Instrument einer Veränderungssperre können grundlegende Veränderungen verhindert werden, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen. Daher wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für zwei Teilbereiche des Bebauungsplans 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (Teilbereiche West und Südost) zum 03. November 2021 beschlossen.

Auf Grund der Verfahrensdauer war es zeitlich nicht möglich, den Bebauungsplan vor dem Ablauf der Frist der Geltungsdauer der Veränderungssperre in Kraft zu setzen. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 08.11.2023 die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“, Teilbereiche West und Südost der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Die Verlängerung wurde im Sonderamtsblatt am 23.11.2023 bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Die Verlängerung ist zulässig, da die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre selbst weiterhin gegeben sind. Ohne eine Verlängerung der Veränderungssperre ist die Durchsetzung der Planungsziele gefährdet.

Maßgebliches Planungsziel ist weiterhin die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung des Uferbereiches am Weißen See, um Bestrebungen zur Errichtung von Stegen und anderen baulichen Anlagen entgegenzuwirken und so den Schutz des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Uferbereichs zu gewährleisten (Teilbereich West). Der zweite Teilbereich umfasst den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 (Teilbereich Südost) und sichert die laufenden Planungen zur Straßenerweiterung für die Straßenbahnverlängerung und die verkehrliche Anbindung der östlich der Tschudistraße gelegenen Grundstücke. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ ist der Erlass einer Veränderungssperre weiterhin nicht erforderlich.

Mit dem Werkstattverfahren, welches im Frühsommer 2021 zur Konkretisierung der Planungsziele initiiert wurde, fand ein sehr konstruktiver Austausch sowohl mit den Eigentümern als auch Vertretern der politischen Gremien statt. Es besteht Einvernehmen, diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, grundlegende Veränderungen, die den Planungszielen entgegenstehen würden, sind hier nicht zu befürchten.

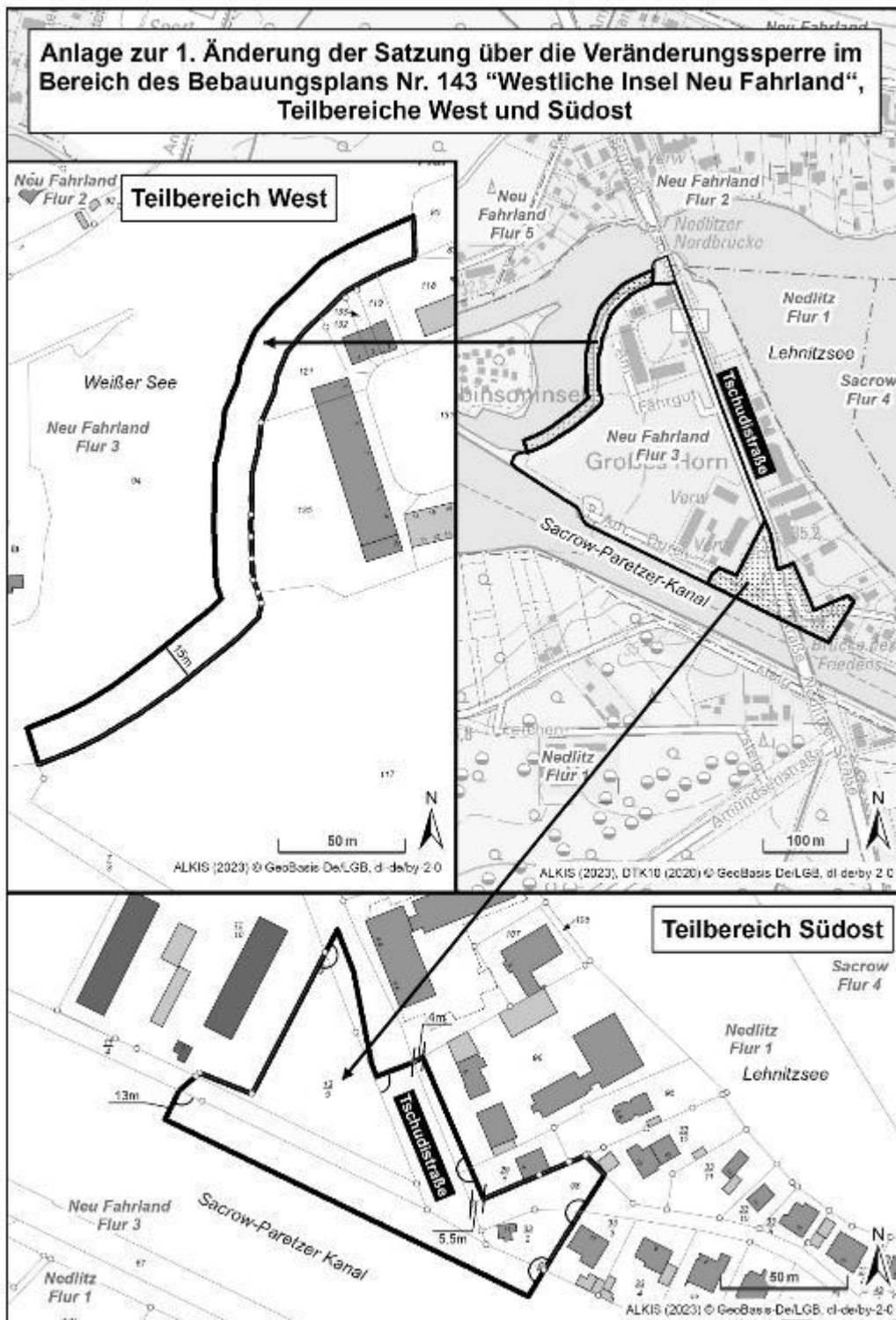


Abb. 6 Geltungsbereich Veränderungssperre Sonderamtsblatt 13/2023

E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06.03.2019 die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuches für den Bereich "Straßenbahnverlängerung in den Potsdamer Norden" beschlossen.

Am 28.03.2019 erfolgte die Inkraftsetzung durch Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 3 Kommunalverfassung Brandenburg und § 23 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte im Amtsblatt [04/2019](#).

Eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Vorkaufsrechtsatzung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 29.01.2020 beschlossen.

Am 27.02.2020 erfolgte die Inkraftsetzung durch Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 3 Kommunalverfassung Brandenburg und § 23 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Die Amtliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung erfolgte im Amtsblatt [02/2020](#).

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in Ihrer Sitzung am 03.04.2013 beschlossen, dass sowohl im Entwicklungsgebiet Krampnitz als auch entlang des Korridors der B2 eine Freihaltetrasse für die Erschließung des neuen Stadtteils durch den ÖPNV einschließlich einer Straßenbahnlinie einzuplanen und planerisch festzusetzen sind (DS 13iSW/0128). In diesem Zusammenhang wurde der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 02.12.2015 die Machbarkeitsuntersuchung (Straßenbahnerschließung Krampnitz Machbarkeitsstudie 2015) einschließlich der empfohlenen Trassenführung für eine Straßenbahnverlängerung in den Potsdamer Norden zur Erschließung des Entwicklungsgebiets Krampnitz bis zu einem perspektivischen Endpunkt im Ortsteil Fahrland vorgestellt (DS 15/SW/0859). Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 06.06.2018 weiterführend beschlossen (DS 18/SW/0212), die Planung der Straßenbahnbindung für das neue Wohngebiet zügig voranzutreiben. Eine endgültige Entscheidung über die zu realisierende Trasse wird im Planfeststellungsverfahren getroffen.

F Abwägung – Konfliktbewältigung

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Gemäß Bevölkerungsprognose 2017 bis 2035 der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen (Herausgegeben 2018) wird bis 2035 ein stetes Bevölkerungswachstum erwartet. Im Jahr 2030 werden 208.200 Einwohner und im Jahr 2035 voraussichtlich 220.123 Einwohner in der Landeshauptstadt Potsdam leben. Das bedeutet eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 28,3 % bis 2035. Daher ist die Schaffung neuen Wohnraums in Potsdam unabdinglich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stand 2012 (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet entlang der Tschudistraße/ B2 bereits als gemischte Baufläche und zum Wasser hin als Wohnbaufläche dargestellt.

Der westliche Bereich der Insel südlich des Fährguts war von ehemaligen Gewerbebauten geprägt und stark versiegelt. Das Areal des historischen Fährguts wird derzeit – auf Grundlage des § 34 BauGB – saniert. Noch in Nutzung sind die Flächen der Märkischen Entsorgungsanlagen-Betriebsgesellschaft (MEAB) im südlichen Bereich.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 143 ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der westlichen Insel Neu Fahrland und die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes, der mit Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben ergänzt wird. Die Reaktivierung und Aufwertung der brachgefallenen Flächen stellt hierbei ein zentrales Ziel dar.

Durch die Entwicklung der vormals brachgefallenen Gewerbeflächen und der damit einhergehenden Sanierung der Baudenkmale wird die Insel Neu Fahrland städtebaulich aufgewertet und der westliche Bereich für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der städtebaulichen Vorzugsvariante des im Jahr 2015 durchgeführten Gutachterverfahrens, an dem fünf Architekturbüros teilnahmen und städtebauliche Ideen für das Plangebiet entwarfen. Die Entscheidung zur Wahl der Vorzugsvariante erfolgte durch ein Entscheidungsgremium, das sich aus Vertretern des Gestaltungsrates, des Eigentümers und der Verwaltung zusammensetzte. Die verschiedenen städtebaulichen Entwürfe für die Insel Neu Fahrland lagen im Zeitraum vom 07.09. bis zum 09.10.2015 für jedermann öffentlich aus. Der Stadtpolitik wurde der Gewinnerentwurf als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans im Bauausschuss am 08.12.2015 präsentiert.

Der Siegerentwurf überzeugte insbesondere durch die abwechslungsreiche und räumlich spannend gestaltete Zonierung, die einer sehr nachvollziehbaren Analyse des Planungsraumes folgt und als identitätsstiftend angesehen wurde. Die Umsetzbarkeit der robusten städtebaulichen Struktur wurde als hoch eingeschätzt. Insbesondere wirkt das Konzept zum Landschaftsraum der „Robinson-Bucht“ sehr überzeugend. Hier wird die vorgefundene Landschaft räumlich wie vegetativ in das Gebiet hineingezogen und ein neues grünes Zentrum ausgebildet (Auszug aus Abschlussprotokoll vom Juli 2015).

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

F.3 Abwägung städtebaulicher Belange

Die Höhen der baulichen Anlagen ordnen sich der Höhe des denkmalgeschützten Fährguts unter. Die Höhenfestsetzungen wurden durch die Festsetzung von Oberkanten über Normalhöhe Null konkretisiert. Gleichzeitig sichern die zwingenden Geschossigkeiten entlang der Tschudistraße/ B2 die Abschirmung der empfindlichen Nutzungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches vor Lärmimmissionen.

Um die Idee des Gutachterverfahrens der signalgebenden Gebäude am Sacrow-Paretzer-Kanal und an der Nedlitzer Südbrücke umzusetzen, wurden dort höhere zwingende Geschossigkeiten zugelassen.

Um im Plangebiet eine gemischte Bewohnerstruktur mit diversen Wohnformen verwirklichen zu können, sind sowohl Reihenhäuser, als auch Geschosswohnbau im Bebauungsplan umsetzbar. In den Wohnbereichen innerhalb der Mischgebiete können zudem auch kleinere Singlewohnungen entstehen, die dem Gebiet mit den größeren Familienwohnungen eine heterogene Struktur geben. Komplettiert wird die Wohnqualität durch öffentliche und private Grünflächen und die Freihaltung der Flächen von Parkplätzen.

F.4 Abwägung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt sowie diverse Gutachten erarbeitet (u.a. Artenschutz- und Biotopkartierung, Baumgutachten, Entwässerungsgutachten). Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen/Sträuchern sowie die Begrünung von Dachflächen bestimmt. Darüber hinaus werden zur Minimierung von Bodeneingriffen Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Bodenbelägen getroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch Regelungen zum Artenschutz im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der westliche Uferbereich ist vom zuständigen Landesumweltamt als „Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern“ mit der Biotopnummer LU14014-3544SW0255 07190 ausgewiesen worden. Die Zugänglichkeit des Uferbereiches für die Allgemeinheit ist dadurch stark eingeschränkt. Zudem ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Möglichkeit für die Allgemeinheit unter der Persiusbrücke zum Bürgerpark auf die westliche Seite der Insel fußläufig zu gelangen ausgeschlossen. Die Zugänglichkeit zum Bürgerpark wird dennoch stichartig über die geplante Planstraße A gewährleistet. Die Möglichkeit direkt an die Robinsonbucht zu treten, ist in der Fläche B2 gewährleistet. Die Flurstücke entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals befinden sich im Besitz des Wasser- und Schifffahrtsamtes und können aufgrund der Verkehrssicherungspflicht nicht öffentlich zugänglich gemacht werden. Die Zugänglichkeit zu Teilen des Ufers am Sacrow-Paretzer-Kanal wird durch die öffentliche Grünfläche C sowie das GFL-5 gesichert.

Daher wurde die Umsetzung des Uferwegekonzeptes nur in Teilen berücksichtigt.

Zum Schutz des Grundwassers wurde die Tiefgarage in den topografisch höher gelegenen Bereich verlegt und das Entwässerungskonzept angepasst. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt vornehmlich über eine Muldenversickerung. Eine Schachtversickerung kommt dort zum Einsatz, wo die Möglichkeit einer Muldenverortung nicht gegeben ist.

Gegenüber der Bestandssituation kommt es durch die Planung im gesamten Plangebiet zu einer Verringerung vollversiegelter Flächen um 15,7% und zu einer Zunahme teilversiegelter Flächen um ebenfalls 15,7%. Der Anteil unversiegelter Böden bleibt gleich. Aufgrund der höheren Teilversiegelung wird die Speicherfunktion der Böden für das Niederschlagswasser und damit ihre klimatische Ausgleichsfunktion deutlich verbessert. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird zusätzlich eine qualitative Aufwertung von Bodenfunktionen bewirkt.

Durch den Austausch und die fachgerechte Entsorgung schadstoffbelasteter Böden im Bereich flächenhafter Versickerungsanlagen wird die Filterfunktion der Böden im Plangebiet verbessert und das Grundwasser vor Verunreinigungen geschützt.

Zum Schutz der 2018 nachgewiesenen Zauneidechsen wurde ein geeignetes Ersatzhabitat für die Tiere außerhalb des Geltungsbereiches lokalisiert. Der Vorhabenträger sichert vertraglich zu, diese Fläche zur Verfügung zu stellen. Der Abfang der Tiere ist eine fachlich anerkannte und die einzige sich hier anbietende Maßnahme, um die Beeinträchtigung von Tieren zu mindern bzw. zu vermeiden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung.

Für die gebäudebrütenden Vogelarten wurden bereits vor und auch während der Bauzeit der Funktionserhalt von Brutquartieren gesichert. Dafür sind 5 Nischenbrüterkästen für die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze sowie für die Rauchschnalbe Nistbretter an vorübergehend bestehenbleibenden Gebäuden anzubringen. Für die Blaumeise sind vier Höhlenbrüternistkästen an erhalten bleibenden Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Diese sind darüber hinaus als dauerhafter Ersatz zu erhalten. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag.

Für die verloren gegangenen Quartiere der Rauchschnalbe liegt bereits eine Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor, deren Auflagen in den Bebauungsplan zur dauerhaften Sicherung aufgenommen (Textliche Festsetzung 8.1.5) werden. Als dauerhafter Ersatz ist ein Ersatzbrutraum im neu zu errichtenden Blockheizkraftwerk (BHKW) herzurichten. Die Niststätten werden im 1. OG des geplanten BHKW umgesetzt.

Im Bereich der mit dem Buchstaben F gekennzeichneten Fläche wird ein Raum bzw. Gebäudebereich als Ersatzbrutraum für Rauchschnalben festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Zur bauzeitlichen Überbrückung des Quartiersangebotes für Fledermäuse zwischen Beseitigung vorhandener Gebäudequartiere und dauerhaften Ersatzquartieren an den Neubauten ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anbringung von 4 Fledermaus-Flachkästen und 4 Fledermaus-Höhlenkästen an zu erhaltenden Bäumen vorgesehen. 2 Fledermausflachkästen wurden bereits als CEF-Maßnahme an Bäumen entlang des nordwestlichen Ufers angebracht. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag.

Die Insel Neu Fahrland gehört momentan zu einem belasteten Siedlungsbereich ohne Ausgleichsfunktion. Die wird durch den hohen Versiegelungsanteil, das hohe Verkehrsaufkommen auf der Tschudistraße/ B2 sowie der Wohnbebauung verursacht.

Durch die Verringerung der vollversiegelten Flächen, den hohen Vegetationsanteil in den wohnungsnahen Grünbereichen und die Anlage von verschiedenen Grünflächen wird das Mikroklima positiv beeinflusst, da die Verdunstung und Frischluftzufuhr in einem höheren Maße möglich ist. Auch die Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie die Verwendung von versickerungsfähigem Material trägt zur Erhöhung der Verdunstungsleistung und dem Verhindern einer lokalen Überwärmung bei.

Der vorliegende Bebauungsplan hält die Uferbereiche frei von Bebauung und schafft durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen punktuelle Zugänglichkeiten zur Potsdamer Seenlandschaft. Gleichzeitig sichert der Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Reaktivierung der brachgefallenen Flächen auf der Insel Neu Fahrland ist das zentrale Ziel des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine naturnahen Erholungswaldflächen und liegt nicht innerhalb der Fahrländer Feldflur.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Landschaftsplans.

F.5 Abwägung der Klimabelange

Anlagebedingt ist durch die im Vergleich zur Bestandssituation geringere Vollversiegelung von einer deutlichen Verbesserung des Kleinklimas auszugehen. Der hohe Vegetationsanteil in den wohnungsnahen Grünbereichen und die Anlage einer zentralen, öffentlichen Freifläche haben positive klimatische Auswirkungen durch die vermehrte Verdunstung und Frischluftzufuhr. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen können große Niederschlagsmengen aufnehmen, zurückhalten und verdunsten. Ebenso kann das vorgesehene versickerungsfähige Pflaster Niederschlagswasser speichern und wieder verdunsten. Über die Erhöhung der Verdunstungsleistung wird die Umgebungstemperatur reguliert und damit einer lokalen Überwärmung entgegengewirkt.

Die städtebauliche Figur, mit einer dichteren Anordnung der Baukörper zur Tschudistraße/ B2, führt zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation im dahinterliegenden Wohngebiet.

F.6 Abwägung der sozialen Belange

Die Angemessenheitsprüfung zum Potsdamer Baulandmodell ergab, dass gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB im vorliegenden Verfahren, die Grenze der Angemessenheit durch andere Vertragsinhalte (u.a. Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen und umfangreiche Flächenübertragungen für Verkehrs- und Grünflächen an die Landeshauptstadt Potsdam) erreicht wurden und keine Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur zu leisten und keine Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren sind.

Weitergehende vertragliche Regelungen entfallen damit. Die festgesetzte Mischung lässt allerdings die Möglichkeit zu, soziale Infrastruktur (vgl. textliche Festsetzungen 1.1.1 und 1.2.1) und sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen. Dies obliegt den Entwicklern der jeweiligen Flurstücke.

F.7 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die vorhandene technische Infrastruktur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Tschudistraße/ B2 erschlossen.

Die zugunsten der geplanten Tramverlängerung nach Norden geplante Verbreiterung der Tschudistraße/ B2 für Tram, PKW/LKW sowie Fuß- und Radverkehr wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Vor dem Hintergrund der Reduzierung zusätzlicher Knotenpunkten und der Sicherung eines funktionierenden Verkehrsflusses auf der Tschudistraße/ B2 wurde versucht, die geplanten und die bestehenden Zufahrten aufeinander abzustimmen.

Durch die Verlängerung der TRAM Richtung Norden und der damit einhergehenden Installierung einer Haltestelle auf der Insel Neu Fahrland, wird die Verbindung in die Innenstadt durch den ÖPNV verbessert und die verkehrspolitischen Ziele des Landes und der Landeshauptstadt Potsdam verwirklicht.

Auch wenn der Radschnellweg östlich der Insel Neu Fahrland verwirklicht werden soll, werden innerhalb des Plangebietes und auch in der öffentlichen Verkehrsfläche Tschudistraße/ B2 die Belange des Fuß- und Radverkehr ausreichend berücksichtigt. Die öffentlichen Verkehrsflächen bieten ausreichend Platz für alle Verkehrsteilnehmer.

Eine eingeschränkte Zugänglichkeit des Ufers am Sacrow-Paretzer- Kanal wird über die festgesetzte öffentliche Grünfläche C gesichert.

Die jetzige öffentliche Widmung kann durch eine Umstrukturierung der Eigentumsverhältnisse auf dem Flurstück 11/4 „Am Durchstich“ in eine geordnete, zukunftsfähigere Struktur geleitet werden.

Die Belange der Mobilität der Bevölkerung und des Verkehrs werden in herausgehobenem Maße berücksichtigt.

Den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes folgend, werden die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet eingeschränkt. In den Mischgebieten sind lediglich der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ zulässig. Dies auch nur ausnahmsweise, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob es sich bei dem konkret ansiedlungswilligen Betrieb aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich um einen Nachbarschaftsladen handelt.

Die flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsnutzung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass das Zentrensystem nicht beeinträchtigt wird. Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Bornstedter Feld - Nedlitzer Straße“ südlich des Planungsgebietes übernimmt die Versorgungsfunktion für Neu Fahrland.

F.8 Abwägung der Immissionsschutzbelange

Für den Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Es sind bereits umfangreiche Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz, wie z.B. Grundrisslösungen, verglaste Loggien und Balkone und die Sicherung der lärmabgeschirmten Belüftung enthalten, so dass die durch das Planvorhaben zu erwartende Lärmbelastung minimiert wird. Darüber hinaus wird durch die Riegelbebauung an der Tschudistraße/ B2 die Schalleinwirkung für die rückwertigen Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) verringert. Ein ausreichender Schallschutz für die Innenräume kann entsprechend des vorliegenden Gutachtens gewährleistet werden. Eine dahingehende Änderung und Ergänzung der Planung ist nicht notwendig.

Durch die Grundrissfestsetzungen und die baulichen Anforderungen wird das Wohnen im gesundheitsschädlichen Bereich lediglich zum Teil zugelassen. Aufgrund der vielen Auflagen

wird sichergestellt, dass die empfindlichen Nutzungen nicht im gesundheitsgefährdeten Bereich angeordnet werden können. Um der Architektur und der Nutzungsverteilung noch einen kleinen Spielraum geben zu können, wurden Festsetzungen zur baulichen Lärmschutzanforderungen für geringe Wohnteile (textliche Festsetzung 7.3) formuliert.

Die schalltechnische Untersuchung weist darauf hin, dass das bereits nach § 34 BauGB genehmigte Fährgut im Allgemeinen Wohngebietes WA 3 in einer von Lärm hochbelasteten Zone liegt. Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse in den denkmalgeschützten Gebäuden nach der Entwicklung des Gebietes Krampnitz und der daraus resultierenden Mehrverkehre, sollte die Möglichkeit der ggf. notwendigen Lärmsanierung in Betracht gezogen werden. Dies sollte erfolgen, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wurde, dass die tatsächliche Lärmbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich sein sollte. Diese Lärmsanierung ist nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan zu regeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten jedoch auch bei Änderungsanträgen im WA 3.

Auch die gewerblichen Pausen- und Ruheräume sind gemäß Festsetzungen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Aufgrund der Nutzungsverteilung wurden Aufenthaltsräume der gewerblichen Nutzung nicht in die Festsetzung mitaufgenommen. Hier soll im Zuge der Baugenehmigung geprüft werden, ob auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden muss.

Das Abrücken der Bebauung von der stark lärmbelasteten Straße würde eine erhebliche Änderung des städtebaulichen Gewinnerentwurfes nach sich ziehen und damit auch vom städtebaulichen Ziel, der Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes im vorgesehenen Umfang. Im Interesse einer ausdrücklich erwünschten Verdichtung innerhalb des Bebauungszusammenhangs, vor dem Hintergrund einer unzureichenden Wohnraumversorgung und um das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu verwirklichen, wurde vom Abrücken der Baugrenzen abgesehen.

Die umfangreichen Festsetzungen zum Immissionsschutz resultieren aus dem Mehrverkehr, welches durch das Projekt Krampnitz im Norden verursacht wird. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für die TRAM und der Straßenverbreiterung wird zu prüfen sein, ob die Lärmimmissionen tatsächlich in diesem Umfang auftreten. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz resultieren aus den worst-case Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung.

F.9 Abwägung der Belange des Denkmalschutzes, der Baukultur und Ortsbildpflege

Aufgrund des Standortes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der weiteren Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Welterbe) und den bestehenden Baudenkmalen wurden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der geplanten Gebäude sowie örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung von großräumigen Sichtbeziehungen, insbesondere in Bezug auf das UNESCO Weltkulturerbe ist auf Grund der geringen Höhe der baulichen Anlagen (und der geplanten Straßenbahn) nicht zu befürchten. Die Festsetzungen zur Farbgestaltung sichern die Signalwirkung des denkmalgeschützten Fährgutes. Dies wird durch die Materialwahl der Dächer unterstützt. Zusätzlich wird durch die Einschränkung von Werbeanlagen die gestalterische Vorsorge getroffen einen „Schilderwald zu vermeiden“.

Ein einheitliches Ortsbild mit dem Fährgut als prägendes Bauwerk wird somit geschaffen.

G Städtebaulicher Vertrag

G.1 Städtebaulicher Vertrag (in Bearbeitung)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

H Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- 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) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

I Übersicht sonstiger vorhandener Gutachten und Untersuchungen

Die Ergebnisse der folgenden Gutachten und Untersuchungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 eingeflossen:

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 143 in Potsdam / Neufahrland; Ramboll Deutschland GmbH (ehemals LK Argus GmbH); Stand: 15.08.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“; Lärmkontor GmbH; Stand: 25.09.2023
- Baugrundgutachten und orientierende Altlastenuntersuchung; BBiG – Brandenburger Bauingenieure und Geotechniker GmbH; Stände: 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020
- Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ in 14476 Potsdam, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Stand: 12.10.2023
- Gewinnerentwurf – Städtebauliches Gutacherverfahren; Insel Neu Fahrland Potsdam; SMAQ – Architekten und Stadt GmbH; Stand: ohne Angabe

J Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Für die Gebiete mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 3 wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

(2) Für die Gebiete mit der Bezeichnung MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(3) Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen und
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe.

1.2 Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4)

(1) In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe entlang der Tschudistraße/ B2 im ersten Vollgeschoss (gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO) sofern sie dem Anlagetyp Nachbarschaftsladen (Convenience Store) entsprechen.

(3) Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche im Mischgebiet MI 2 durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche bzw. festgesetzte Grundflächenzahl durch auskragende Gebäudeteile und gliedernde Architekturelemente um bis zu 10 von Hundert überschritten werden.

(3) Als maximal zulässige Oberkante (OK) gilt der obere Abschluss der Wand in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im System DHHN2016. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Dies gilt nicht für technische Aufbauten.

(4) In den Mischgebieten können ausnahmsweise technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (m ü. NHN) zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Fassade zurücktreten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

(2) Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 dürfen durch Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 4 m überschritten werden, wenn diese teilversiegelt sind.

4. Verkehrsflächen

(1) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Carports, oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig.

(2) Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen. Davon ausgenommen sind Belichtungs- und Belüftungsanlagen der Tiefgarage. Ein- und Ausfahrten sind nur über die Planstraßen A und B zulässig.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gebäuderückwärtig zulässig.

(4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 und in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(5) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(1) Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baulastträgers des angrenzenden Stützbauwerkes der Verkehrsfläche der Bundesstraße 2 — Tschudistraße zu belasten. Der Baulastträger ist jederzeit und uneingeschränkt berechtigt, die innerhalb des WA 3 gelegenen Wege zu betreten und zu befahren, um das GFL 1-Recht ausüben zu können. Eine Bepflanzung innerhalb des 3 m breiten Streifens ist nicht zulässig.

(2) Die Flächen GFL 2 und GFL 6 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.

(3) Die Flächen GFL 3 und GFL 5 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(4) Die Fläche GFL 4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Flächen B1, B2 und B3 und einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz, Schallschutzmaßnahmen

(1) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt. Grundlage bilden die Darstellungen der schalltechnischen Untersuchung.

(2) Im gesamten Plangebiet sind in Bereichen, die 45 dB(A) nachts überschreiten zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

(3) Von den Festsetzungen (7(1) und 7(2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

(4) An den von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-2 Kapitel 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB reduziert werden.

(5) An den von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-2 Kapitel 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel bei geschlossener Bebauung und Innenhöfen um 10 dB reduziert werden.

(6) Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer sind nur an den Bereichen zulässig, in denen 70 dB(A) Tags und 60 dB(A) nachts eingehalten werden. Wohn- und Schlafräume in

Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlaf- und Kinderzimmer zu beurteilen. An Gebäudeseiten an denen ein Pegel von 70 dB(A) am Tag überschritten wird sind Funktionsräume, wie z.B. Treppenhäuser, Küchen, Bäder zu orientieren.

(7) Dem Wohnen zugehörigen Außenwohnbereiche sind an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglasten Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen zu versehen damit insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von höchstens 55 dB(A) erreicht wird.

(8) Zum Schutz vor Lärm ist im Wohngebiet WA 1 die festgesetzten Nutzungen erst dann zulässig, wenn die festgesetzte Bebauung in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 entlang der Tschudistraße errichtet ist, oder durch geeignete baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind mindestens 60 % der Dachflächen dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

(2) Die nicht mit Hauptgebäuden überbauten Dachflächen der Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und als Retentionsdächer auszubilden. Dies gilt nicht für Wege, Spielflächen, Zufahrten, Be- und Entlüftungsanlagen, Belichtungsanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 und § 14 Abs. 2 BauNVO. Die durchwurzelbare Substratschicht über den Retentionselementen muss mindestens 60 cm betragen.

(3) Auf der mit dem Buchstaben F gekennzeichneten Fläche ist der für gebäudebewohnende Brutvogelarten fachgerecht hergerichtete Ersatzbrutraum dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

(4) Auf der mit dem Buchstaben E gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Wiese anzulegen und zu erhalten.

(5) Auf der mit dem Buchstaben D gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Wiese anzulegen und zu erhalten sowie eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*), 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen.

8.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 1 Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm (3 x verpflanzt) mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen. Je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 30 Sträucher, Höhe 80 - 100 cm anzupflanzen. Die weiteren Anteile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch bzw. mit artenreichem Parkrasen anzulegen. Es wird empfohlen, für die Baumpflanzungen Arten der Pflanzliste 1 und für Sträucher bzw. Hecken Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Im Bereich der Tiefgaragendächer wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 4 empfohlen.

(2) In der öffentlichen Grünfläche A sind naturnahe Wiesen und Krautsäume anzulegen. Je angefangene 150 m² der Fläche sind 1 Baum (3 x verpflanzt) mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm sowie 15 Sträucher, Höhe 80 - 100 cm anzupflanzen. Es wird empfohlen, für die Baumpflanzungen Arten der Pflanzliste 1 und für Sträucher Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(1) Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz einer Qualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(2) Innerhalb der Grünflächen B1 und B3 ist der uferbegleitende Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Je angefangene 100 m² der Grünflächen B1 und B3 sind 3 Laubbäume (3 x verpflanzt) mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm und 10 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 150 - 200 cm anzupflanzen. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Wege und andere bauliche Einrichtungen sind nicht zulässig.

(3) Innerhalb der Grünfläche B2 ist der uferbegleitende Baumbestand zu erhalten und eine naturnahe Wiese mit Krautsäumen anzulegen. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz einer Qualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

9. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Für Zufahrten und Wege ist ausschließlich versickerungsfähiges Pflaster mit zusätzlichem Schadstofffilter zulässig.

(2) Das anfallende Regenwasser der Dächer sowie der Gründächer ist vorrangig über eine Muldenversickerung abzuleiten. Eine Versickerung über Filterschächte oder Reinigungsrinnen kommt dort zum Einsatz, wo die Möglichkeit eine Mulde anzulegen, nicht gegeben ist. Die schadstoffbelasteten, aufgefüllten Bodenschichten sind für die Versickerung auszutauschen.

(3) Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser oder Schmelzwasser ist über angrenzende Vegetationsflächen in Mulden oder Tiefbeeten zu versickern. Eine Versickerung über Filterschächte oder Reinigungsrinnen kommt dort zum Einsatz, wo die Möglichkeit eine Mulde oder ein Tiefbeet anzulegen, nicht gegeben ist.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig.

(2) Nicht begrünte Dachflächen sowie deren Aufbauten sind nur in dunklen, matten, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig. Die Verwendung von Zink-/Kupferdächern ist unzulässig.

(3) Für die Fassadenflächen der Gebäude sind dunkle gedeckte Erdfarbtönen aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM

index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 2004, zu verwenden:

- S 0505-Y20R, S 1005-Y20R, S 2005-Y20R, S 3005-Y20R, S 4005-Y20R, S 5005-Y20R, S 6005-Y20R, S 7005-Y20R, S 8005-Y20R

- S 0505-Y50R, S 1005-Y50R, S 2005-Y50R, S 3005-Y50R, S 4005-Y50R, S 5005-Y50R, S 6005-Y50R, S 7005-Y50R, S 8005-Y50R

- S 0505-G80Y, S 1005-G80Y, S 2005-G80Y, S 3005-G80Y, S 4005-G80Y, S 5005-G80Y, S 6005-G80Y, S 7005-G80Y, S 8005-G80Y

- S 3010-G80Y, S 3010-G90Y, 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R, S 3010-Y30R, S 3010-Y40R, S 3010-Y50R, S 3010-Y60R

- S 3020-G80Y, S 3020-G90Y, S 3020-Y, S 3020-Y10R, S 3020-Y20R, S 3020-Y30R, S 3020-Y40R, S 3020-Y50R, S 3020-Y60R,

S3020-Y70R

- S 5020-G90Y, S 5020-Y, S 5020-Y10R, S 5020-Y20R, S 5020-Y30R, S 5020-Y40R, S 5020-Y50R, S 5020-Y60R, S 5020-Y70R

- S 4010-G90Y, S 5010-G90Y, S 4010-Y10R, S 5010-Y10R, S 4010-Y30R, S 5010-Y30R, S 4010-Y50R, S 5010-Y50R, S 4010-Y70R,

S 5010-Y70R

- S 6010-G90Y, S 7010-G90Y, S 6010-Y10R, S 7010-Y10R, S 6010-Y30R, S 7010-Y30R, S 6010-Y50R, S 7010-Y50R, S 6010-Y70R,

S 7010-Y70R

- S 6020-G90Y, S 6020-Y, S 6020-Y10R, S 6020-Y20R, S 6020-Y30R, S 6020-Y40R, S 6020-Y50R, S 6020-Y60R, S 6020-Y70R

- S 6030-G90Y, S 6030-Y, S 6030-Y10R, S 6030-Y20R, S 6030-Y30R, S 6030-Y40R, S 6030-Y50R, S 6030-Y60R, S 6030-Y70R.

(4) Für großflächige Fassaden von Gebäuden sind nur Farben zulässig, die nach dem Natural Color System einen Hellbezugswert von max. 30% aufweisen.

(5) Für geringflächige Bau- und Architekturteile wie z.B. Fenster, Türen, Fenster- und Türrahmen, Gesimse, Faschen und Dachüberstände sind auch hellere, als die in der textlichen Festsetzung 10.3 aufgelisteten Farben und höhere Hellbezugswerte zulässig.

(6) Tradierte Gestaltungsformen (z.B. unverputzte, gemauerte Fassaden) sind zulässig.

(7) Baudenkmale sind von den textlichen Festsetzungen 10.3 bis 10.6 ausgenommen.

(8) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

(9) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Standflächen für Müllbehälter an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich des Eingangs, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung von Müllstandorten auch mit einem gleich hohen, mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüst erfolgen. Die Müllstandorte sind zu überdachen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(1) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind im Plangebiet an den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

(2) Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist.

12. Sonstige Festsetzungen

(1) Auf den Wasserflächen sind Stege, Bootshäuser sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung unzulässig.

(2) Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur bis maximal zur Oberkante der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht und akustische Elemente sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

(1) Bundeswasserstrasse

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bundeswasserstraße Sacrow-Paretzer Kanal und im Westen an die Nedlitzer Alte Fahrt. Die genannten Fließgewässer sind Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).

(2) Wasserschutzgebiet Schutzzone III

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz. Die Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz vom 19. August 2003 (GVBl. II/03, [Nr. 23], S. 501) sind zu beachten.

(3) Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich 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 (100jährliches Ereignis - HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis - HQ200)“ dargestellt. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan 143 gekennzeichnet.

(4) Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Der nordwestliche Uferbereich des Plangebietes ist als „standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern“ (Biotopcode 07190) ausgewiesen und wird als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingestuft, das einem besonderen Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen unterliegt. Die Wasserfläche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist als „polytropher Flussee“ (Biotopcode 021032) ausgewiesen und wird als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingestuft, das einem besonderen Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen unterliegt.

(5) Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ist als Bodendenkmal ausgewiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg Stand 31. Dezember 2015 folgende Bodendenkmale aufgeführt:

- 2055 Nedlitz - Neu Fahrland: Weg Neuzeit, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Gräberfeld Bronzezeit
- 2243 Nedlitz - Neu Fahrland: Siedlungsplatz der Jungsteinzeit, Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit, Geländenutzung Mittelsteinzeit
- 2066 Nedlitz - Neu Fahrland: Siedlung Ur- und Frühgeschichte

(6) Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgendes Baudenkmal aufgeführt:

- Das Fährhaus Tschudistraße 1, das, auch Müllersches Gutshaus (Dokumentnummer 09156760) genannt, entstand 1780 nach den Entwürfen von Persius und steht heute

mit Wirtschaftsgebäude, Stall und Heizhaus sowie den Resten der Einfriedung (Dokumentnummer 09157018) unter Denkmalschutz.

(7) Landschaftsschutzgebiet LSG-2037 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG-2037 Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ umfasst u.a. den Weißen See sowie den Lehnitz- und Jungferensee. In der Planzeichnung erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (BVBl. II/99, [Nr. 01], S. 2) ist zu beachten.

Hinweise (ohne Normcharakter)

(1) Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Juni 2017

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Potsdam in der jeweils gültigen Fassung. Eingriffe in den Baumbestand sind zum Zeitpunkt der Antragstellung gemäß Baumschutzverordnung zu beantragen. Ersatzpflanzungen sind im Stadtgebiet der Stadt Potsdam vorzunehmen.

(2) Artenschutzhinweis

Vor Durchführung der Abriss- und Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auslagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

(3) Munitionsbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren, deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

(4) Einsichtnahme in DIN Vorschriften und das Farbspektrum

Die der Planung zugrundeliegenden DIN Vorschriften sowie das Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

(5) Pflanzlisten

1) Laub- und Obstbäume

Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllus
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris
Kultur-Apfel	Malus domestica
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Walnuss	Juglans regia

2) Sträucher / Hecken

Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Johannisbeere	Ribes alpinum
Brombeere	Rubus spec.
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

3) Ufergehölzbereich (Bäume und Sträucher)

Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

4) Begrüntes Tiefgaragendach (Sträucher / Hecken und artenreicher Parkrasen)

Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Johannisbeere	Ribes alpinum
Brombeere	Rubus spec.
Hundsrose	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ der Stadt Potsdam; Natur+Text; Stand: 01.11.2023

Anlage 3 Funktionaler Freiflächenplan; TOPOS; Stand: 20.02.2024

Anlage 4 Biotoptypenplan; TOPOS; Stand: 06.10.2023

**Anlage 5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; TOPOS; Stand:
06.10.2023**

**Anlage 6 Baumgutachten Alteichen; Beckschulte; Stand:
15.02.2018**