



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan Nr. 19
„Ehemaliger Schießplatz“
(OT Groß Glienicke)
Begründung

Datum: 10. Februar 2020

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

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

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	1
1	Anlass und Erforderlichkeit	1
2	Beschreibung des Plangebiets	1
2.1	Räumliche Lage	1
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
2.3	Gebiets- / Bestandssituation	2
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.5	Erschließung	6
3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	7
3.2	Weitere rechtliche Rahmenbedingungen	12
3.3	Landschaftsplanung	12
3.4	Überörtliche Fachplanungen	12
3.5	Flächennutzungsplan	12
3.6	Stadtentwicklungskonzepte	14
3.7	Benachbarte Bebauungspläne	17
3.8	Sonstige Satzungen und kommunale Planungen	18
3.9	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Bestimmungen	23
B	Planinhalte und Planfestsetzungen	27
1	Ziele und Zwecke der Planung	27
2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	29
2.1	Planungsalternativen	29
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung	38
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	40
2.4	Landschaftsplanerisches Konzept	41
3	Begründung der Festsetzungen	42
3.1	Art der baulichen Nutzung	42
3.2	Maß der baulichen Nutzung	46

3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	49
3.4	Bauweise.....	50
3.5	Gemeinbedarfsflächen.....	51
3.6	Flächen für Sportanlagen.....	52
3.7	Verkehrsflächen.....	56
3.8	Grünflächen.....	60
3.9	Waldflächen.....	60
3.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	61
3.11	Festsetzungen zum Lärmschutz.....	65
3.12	Weitere Festsetzungen.....	66
3.13	Nachrichtliche Übernahmen.....	69
3.14	Hinweise (ohne Normcharakter).....	71
4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	72
4.1	Städtische Konzepte.....	72
4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	73
5	Flächenbilanz.....	76
C	Umweltbericht.....	78
1	Einleitung.....	78
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	78
1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	81
1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	87
1.4	Methodik der Umweltprüfung.....	87
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	88
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario).....	88
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	101
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	111
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	117
2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	117

2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	117
3	Zusätzliche Angaben.....	120
3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	120
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	120
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	120
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	123
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	124
1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur.....	124
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	124
3	Soziale Auswirkungen.....	126
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	126
5	Finanzielle Auswirkungen.....	127
5.1	Verfahrenskosten.....	127
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten.....	127
5.3	Grunderwerb.....	127
5.4	Planungsschaden	128
5.5	Bodenordnung.....	128
E	Verfahren.....	129
1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	129
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	129
1.2	Übersicht über die durchgeführten Verfahrensschritte.....	129
2	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	130
2.1	Frühzeitige Beteiligung.....	130
2.2	Förmliche Beteiligung.....	131
3	Planungssichernde Maßnahmen.....	131
F	Abwägung – Konfliktbewältigung.....	132
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	132
2	Abwägung der betroffenen Belange.....	132

G Städtebaulicher Vertrag.....133

H Rechtsgrundlagen.....134

I Anlagen.....135

- Anlage 1** Analysepläne (Eigentümer und Nutzungsverträge, Bestandsnutzungen, Topografie)
- Anlage 2** Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ 14476 Potsdam, OT Groß Glienicke; Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam; 30.11.2017
- Anlage 3** Bericht zur Ersteinschätzung Altlastensituation (Historische Recherche) „Ehemaliger Schießplatz“ Potsdam OT Groß Glienicke, B-Plan 19; KWS Geotechnik GmbH, Berlin; 08.09.2017
- Anlage 4** Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“; brenner BERNARD ingenieure GmbH, Berlin; 10.10.2018
- Anlage 5** Waldfeststellung (§ 2 LWaldG); Mitteilung Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – vom 26.04.2017
- Anlage 6** Vorentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung „Ehemaliger Schießplatz Groß Glienicke“ (17/17); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 31.01.2020
- Anlage 7** Nutzungskonzept Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 30. Januar 2020
- Anlage 8** Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020
- Anlage 9** Lageplan Biotopkartierung - Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020
- Anlage 10** Lageplan Naturhaushaltswerte (Bestand) im Bilanzierungsbereich - Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020
- Anlage 11** Lageplan Konflikte Artenschutz - Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020
- Anlage 12** Tabellen zur Naturhaushaltwertberechnung - Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Das sich westlich der L 20 bis an die Döberitzer Heide erstreckende Gelände des ehemaligen Schießplatzes Groß Glienicke wird im nördlichen Teilbereich bereits seit vielen Jahren als Motorrad-Biathlon-Sportanlage genutzt. In Verbindung damit haben sich am westlichen Rand des Gebietes außerdem zwei weitere Freizeitsportvereine niedergelassen. Für den Betrieb der Motorrad-Biathlon-Sportanlage wurde am 19.10.2005 eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt.

Direkt an der L 20 befindet sich eine gewerblich genutzte Teilfläche (zurzeit Leerstand). Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück. Die übrigen Teilflächen im südlichen und westlichen Bereich unterliegen bisher keiner festen Nutzung.

Da im Ortsteil Groß Glienicke die Ausstattung mit Anlagen und Einrichtungen für den Vereinssport wie auch für den Breiten- und Freizeitsport nicht ausreichend ist, zudem auch Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht, sollen auf dem Gelände des ehemaligen Schießplatzes künftig weitere Sport-, Freizeit- und Gewerbenutzungen angesiedelt werden. Zudem soll eine Fläche für den Betrieb eines Integrationskindergartens und eines Kinderbauernhofes gesichert werden.

Zur Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur räumlichen Ordnung und Verkehrserschließung des Plangebietes einen Bebauungsplan aufzustellen, durch welchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen geschaffen werden. Im Rahmen der Planung sind die spezifischen Umweltbelange zu berücksichtigen.

Um die Anbindung des Planstandortes an den Siedlungsbereich des Ortsteils Groß Glienicke zu gewährleisten, ist es erforderlich östlich der L 20 weitere Teilflächen in die Planung einzubeziehen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ wurde bereits am 25.10.1995 durch die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke gefasst. Die Landeshauptstadt Potsdam, als Rechtsnachfolgerin, hat das Verfahren wieder aufgenommen und im Jahr 2017 die Erarbeitung des Bebauungsplans eingeleitet.

Da die Lage und Größe der geplanten Sport-, Freizeit- und Gewerbenutzungen nur zum Teil mit den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam überein stimmen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Gelände des ehemaligen Schießplatzes befindet sich nordwestlich der Ortslage Groß Glienicke und wird im Osten durch die Landesstraße L 20 begrenzt. Im Westen reicht das Gebiet bis an die Döberitzer Heide. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen, wie auch die zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörende Teilfläche östlich der L 20 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.

Die Entfernung zwischen dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich und den an die L 20 angrenzenden östlichen Teilflächen des ehemaligen Schießplatzes beträgt etwa 250 m. Bis zur westlichen Grenze an der Döberitzer Heide beträgt die Entfernung etwa 700 m.

Die Achsen der Straßen „Grüner Weg“ und „Am Eichengrund“ setzen sich aus dem Siedlungsbereich über die L 20 hinaus in das Plangebiet fort und erschließen dort die bereits baulich genutzten Teilflächen.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der in der Gemarkung Groß Glienicke gelegene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 53/2, 53/1, 54/1, 56/9, 58/2 und 120 der Flur 1,
- im Osten: östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 120, 57/2 und 121 der Flur 1, von dort entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 58/3 zur östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 60 der Flur 1 und 5/1 der Flur 17,
- im Süden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5/1, in deren Verlängerung das Flurstück 5/6 querend, weiter in einem 5 m Abstand zur südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 4/5 und 3/1, 5 m westlich der Grenze zu Flurstück 3/2 verspringend auf die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 3/2, 292 und 293 der Flur 17,
- im Westen: westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 293 der Flur 17, westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 58/1, 53/3 und 53/2 der Flur 1.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

Flur 1	53/1, 53/2, 53/3, 54/1, 54/2, 54/3, 56/3, 56/4, 56/5, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 57/2, 57/4, 58/1, 58/2, 58/3 tw., 60 teilweise, 117, 118, 119, 120, 121 und 128,
Flur 17	2/3, 2/5, 2/6, 3/1, 3/2, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 5/1, 5/6 teilweise, 5/8 teilweise, 290, 291, 292 und 293.

Das Bebauungsplangebiet besitzt eine Größe von etwa 27,3 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Brandenburg, der Landeshauptstadt Potsdam, sowie verschiedener privater Eigentümer [siehe Kapitel I, Anlage 1: Analyseplan „Eigentümer und Nutzungsverträge“].

A.2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Zur Erfassung der Gebiets- und Bestandssituation sind im Jahr 2017 umfangreiche Voruntersuchungen und Kartierungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse wurden im Rahmen eines Berichts zur Bestandssituation und zur Diskussion darauf aufbauender erster Planungsvarianten (Arbeitsstand 07.12.2017) zusammengefasst. Der Bericht enthielt folgende Analysepläne:

- Lageplan Eigentümer und Nutzungsverträge (M 1:2.000),

- Lageplan Bestandsnutzungen (M 1:2.000),
- Lageplan topographische Verhältnisse (M 1:2.000),
- Lageplan Biotopkartierung (M 1:2.000),
- Lageplan Naturhaushaltswerte (M 1:2.000),
- artenschutzrechtliche Kartierungen als Bestandteil des Artenschutzbeitrags,
- Kartierungen zur Altlastensituation als Bestandteil der Ersteinschätzung zur Altlastensituation.

Die Lagepläne zu Eigentümern und Nutzungsverträgen, zu den Bestandsnutzungen und zu den topografischen Verhältnissen sind der Begründung in Kapitel I, Anlage 1 beigelegt.

Die Lagepläne „Biotopkartierung“ und „Naturhaushaltswerte“ wurden im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Vorentwurfs zum Bebauungsplan nochmals aktualisiert und sind der Begründung in Kapitel I, Anlage beigelegt.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung lagen außerdem bereits folgende Fachgutachten vor:

- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ 14476 Potsdam, OT Groß Glienicke; Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam; Arbeitsstand 30.11.2017,
- Bericht zur Ersteinschätzung Altlastensituation (Historische Recherche) „Ehemaliger Schießplatz“ Potsdam OT Groß Glienicke, B-Plan 19; KWS Geotechnik GmbH, Berlin; Arbeitsstand 08.09.2017.

Mit Datum vom 10.10.2018 wurde des Weiteren eine Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Plangebiets am Knotenpunkt L 20 / Eichengrund vorgelegt [Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“; brenner BERNARD ingenieure GmbH; Berlin].

Alle bereits vorliegenden Fachgutachten sind der Begründung in Kapitel I, Anlagen 2 bis 4 beigelegt.

Ergänzend zu den in Kapitel I, Anlagen 1 bis 4 sowie Anlagen 9 bis 12 beigelegten Unterlagen wird die Bestandssituation im Plangebiet wie folgt erläutert:

Bestandsnutzungen

Im nördlichen Teil des Plangebiets (nördlich des Flurstücks 58/1, Flur 1) werden die Flächen des ehemaligen Schießplatzes bereits seit vielen Jahren durch den MC Groß Glienicke e.V. als Motorrad-Biathlon-Sportanlage genutzt. Die Motorsportanlage wurde mit Bescheid Nr. 6-013-04 vom 19.10.2005 durch das Landesamt für Umwelt (LfU) immissionsschutzrechtlich genehmigt und erstreckte sich zum damaligen Zeitpunkt im Bereich der Flur 1 über die Flurstücke 53/2 (teilweise), 54/2, 56/3, 56/4, 56/5 (kleine nördliche Teilfläche), 56/7, 56/8, 118 (teilweise) und 120 (teilweise). Im Genehmigungsbescheid wurden Auflagen erteilt, mit denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Dazu wurde durch das Ingenieurbüro Gerd-Dieter Dox im Jahr 2005 unter Bericht Nr. G 02 / 2005 eine Lärmimmissionsprognose angefertigt.

Bis zur Bestandserfassung im Jahr 2017 hatten sich die Übungsflächen der Motorsportanlage weiter nach Süden auch auf die Flurstücke 54/3, die gesamten Flurstücke 56/5 und 118 der Flur 1 sowie auf Teile des Flurstücks 293 der Flur 17 ausgedehnt. Auf den südlichen Teilflächen der Flurstücke 53/2 und 54/2 sowie auf dem Flurstück 53/3 (alle Flur 1) haben sich außerdem zwei weitere Freizeitsportvereine niedergelassen. Es handelt sich um die Modellsportanlage des RC Offroad Staaken e.V. und um den Trail-Parcour des MSC Potsdam e.V..

Umgeben vom Fahrerlager und den Flächen für Besucherstellplätze der Motorrad-Biathlon-Anlage befinden sich im nördlichen Teil auf den Flurstücken 56/10, 57/4 und 119 ein Wohngrundstück (Einfamilienhaus mit Nebengebäuden) sowie auf dem westlich anschließenden Flurstück 117 ein Lagerplatz.

Im südlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke im Bereich der Flur 17) befindet sich direkt westlich an die L 20 angrenzend ein mit zwei Gebäuden / Hallen bebautes Gewerbegrundstück (zurzeit Leerstand). Alle weiteren Flächen im südlichen Bereich sind bisher nicht baulich genutzt. Die Flächen sind überwiegend bewaldet. Auf dem Flurstücken 3/2 und 292 befinden sich ein stillgelegter Emscherbrunnen und Reste ehemaliger Absetzbecken. Am Rand zur westlich an das Plangebiet angrenzenden Döberitzer Heide befinden sich massive Stahlbeton-Ruinen der ehemaligen Schießanlagen.

Der östlich der L 20 gelegene Teil des Plangebiets wird durch die Straßen Eichengrund (im Norden) und Grüner Weg (im Süden) begrenzt. Die dazwischen liegenden Flächen sind bewaldet. An der östlichen Grenze der Waldfläche befindet sich eine Anlage mit Garagen und Schuppen.

Topographische Verhältnisse

Der westliche Teil des Plangebietes wird bis heute durch mehrere, in Ost-West-Richtung verlaufende, Wälle und dazwischen liegende Schneisen der früheren Schießplatzanlage geprägt. Die besonders markante Doppelwallanlage mit dazwischen liegender Schneise im nördlichen Bereich weist Höhenunterschiede von bis zu 5 Meter auf. Die übrigen Wälle sind etwa 3 bis 4 Meter hoch.

Im mittleren Bereich (Flurstück 53/3, südlicher Teil des Flurstücks 54/2 und Flurstück 54/3 der Flur 1) sind zudem in den 1990er Jahren durch Einbringung von Erdaushub aus dem Seeburger Fenn zwischen 5 und über 7 Meter hohe Haufwerke entstanden.

Der bereits zum Teil baulich vorgeprägte Bereich an der L 20 (Gewerbe- und Wohnnutzung) weist hingegen nur geringe Höhenunterschiede aus.

Landschaftsschutzgebiet und Waldflächen

Teile des nördlichen Bereichs sowie die Teilfläche östlich der L 20 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Das LSG grenzt zudem im Süden und Westen unmittelbar an das Bebauungsplangebiet.

Die in den Analyseplänen (Stand: 07.12.2017) dargestellten LSG-Grenzen entsprechen im Norden nicht genau dem zwischenzeitlich vom LfU (Landesamt für Umwelt) nochmals mitgeteilten Verlauf. Die korrigierten LSG-Grenzen werden in der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Im Westen grenzt außerdem das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ unmittelbar an.

Gemäß Mitteilung des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – vom 26.04.2017 handelt es sich bei großen Teilen des Plangebiets im Norden, Osten und Süden sowie im westlichen Randbereich um Wald im Sinne von § 2 LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg). Der Mitteilung ist eine Kartendarstellung mit Kennzeichnung der betreffenden Waldflächen beigelegt worden [siehe Kapitel I, Anlage 5].

Biotop- und Artenbestand

Bezüglich des Biotop- und Artenbestandes wird auf den Artenschutzbeitrag [siehe Kapitel I, Anlage 2] sowie die ausführlichen Ausführungen im Umweltbericht [siehe Kapitel C] verwiesen.

Altlasten- und Kampfmittelsituation

Gemäß Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde vom 14.03.2017 sind die folgenden Flurstücke als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen (ISAL-Nr. 0369540511):

Flur 1	Flurstücke: 53/2, 53/3, 54/2, 54/3 und 58/1,
Flur: 17	Flurstücke: 3/2, 290, 291, 292 und 293.

Der Altlastenverdacht beruht auf den in der Vergangenheit erfolgten Nutzungen (ehemalige Schießstände, zeitweiliger Betrieb einer Baustoff-Recycling-Anlage, Haufwerke mit Aushub aus dem Seeburger Fenn, stillgelegter Emscher-Brunnen sowie Verdacht auf Hausmüllablagerungen).

Im Bericht vom 08.09.2017 der KWS Geotechnik GmbH Berlin zur Ersteinschätzung der Altlastensituation im Plangebiet [siehe Kapitel I, Anlage 3] wird die örtliche Situation ausführlich beschrieben. Die im Rahmen der Ersteinschätzung durchgeführten Recherchen haben ergeben, dass die Informationslage für das Plangebiet insgesamt gering ist. Anhand der Datenlage ist keine Gefährdungsabschätzung in Anlehnung an das BBodSchG im Hinblick auf die menschliche Gesundheit, Gewässer sowie Boden, Flora und Fauna möglich.

Die Gutachter haben daher empfohlen, am Standort orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Die orientierenden Bodenuntersuchungen sollen im Februar 2020 durchgeführt werden. Der Ergebnisbericht wird voraussichtlich im März 2020 vorliegen.

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung des Plangebiets als Schießplatz besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) ein allgemein höheres Risiko durch Kampfmittelbelastung als das im Land Brandenburg generell vorhandene Grundrisiko.

Es wird auf weitere Erläuterungen in Kapitel A.3.9.5, B.3.12.1, C.2.1 und D.2 verwiesen.

Fazit

Aus den bisher vorliegenden Analysedaten wird deutlich, dass der planerische Handlungsspielraum aufgrund der vielfältigen räumlichen Überlagerungen vorhandener oder zu erwartender Nutzungsbeschränkungen äußerst stark eingeschränkt ist und bei der Suche nach einer Vorzugslösung die Berücksichtigung der unterschiedlichen fachlichen Belange einer sorgfältigen Abwägung bedarf.

Wegen der bereits bestehenden Nutzungen (insbesondere Motorrad-Biathlon-Sportanlage mit weiteren damit verbundenen Freizeitangeboten im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets, Wohnnutzung im zentralen Bereich, gewerbliche Nutzung an der L 20) sowie aufgrund der topographischen Verhältnisse (Bereiche mit Wällen und Schneisen des ehemaligen Schießplatzes sowie in den 1990er Jahren entstandene Haufwerke), weiteren natur- und landschaftsräumlichen Gegebenheiten (teilweise Lage im LSG, ausgedehnte Waldflächen, Biotop- und Artenbestand), der Altlastensituation und den sich in der Summe daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist der Handlungsspielraum für die Entwicklung des Gebietes und Ansiedlung der angestrebten Nutzungen [siehe Kapitel A.1 und B.1] eingeschränkt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen fachlichen Belange und Zielstellungen bezüglich der Flächeninanspruchnahme durch bestehende und künftig zusätzlich geplante Nutzungen bedarf im Planungsprozess einer sorgfältigen Abwägung.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Landeshauptstadt Potsdam dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nachgekommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) bisher keine rechtskräftigen Vorgaben.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen genehmigten Nutzungen [siehe Kapitel A.2.3] genießen Bestandsschutz.

Da insbesondere im bisher überwiegend ungenutzten südlichen Teil des Plangebietes weitere Nutzungen angesiedelt werden sollen [siehe Kapitel A.1 und B.1], ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen künftigen Nutzungen zu schaffen und im Plangebiet die städtebauliche Ordnung auf der Grundlage eines planerischen Gesamtkonzepts zu sichern.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind [siehe Kapitel A.3.6 bis A.3.8].

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung [siehe Kapitel C].

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan steht mit seinen Darstellungen den Planungszielen des Bebauungsplans teilweise entgegen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan daher geändert, sodass der Bebauungsplan künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann [siehe Kapitel A.3.3].

A.2.5 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Gelände des ehemaligen Schießplatzes wird gegenwärtig von der L 20 aus über zwei weitestgehend unbefestigte Zufahrten erschlossen; zum Einen über das Flurstück 58/1, Flur 1 (westlicher Teil der Straße Eichengrund) und zum Anderen etwa 100 Meter weiter südlich über die Fortführung des Grünen Weges. Beide Wege treffen in Höhe des Wohngrundstücks Grüner Weg 23 aufeinander. Direkt vor dem Grundstück ist die Fläche mit einer alten Pflasterung befestigt.

Die Zufahrt Eichengrund wird insbesondere durch die Vereinsmitglieder und Besucher der Motocross-Biathlon-Anlage genutzt. Das Gewerbegrundstück an der L 20 (Grüner Weg 21) ist über die Zufahrt Grüner Weg angebunden. Das Wohngrundstück Grüner Weg 23 und das westliche Nachbargrundstück (Flurstück 117, Flur 1) sind über beide Zufahrten erreichbar.

Für aus der Ortslage Groß Glienicke kommende Fußgänger und Radfahrer stellt der Grüne Weg die kürzeste Verbindung dar.

Im Plangebiet befinden sich weitere unbefestigte Erschließungswege und Trampelpfade, deren Verlauf sich zum Teil je nach Vegetationsaufwuchs und Witterungsverhältnissen ändert.

Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bisher medientechnisch weitestgehend unerschlossen. Lediglich die Grundstücke Grüner Weg 21 (gewerbliche Nutzung) und Grüner Weg 23 (Wohnnutzung) verfügen über Anschlüsse an das Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsnetz.

Im innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Abschnitts der L 20 verlaufen eine unterirdische Trinkwasser-Hauptleitung und eine unterirdische Hockdruckgashauptleitung.

Genauere Angaben zum Leitungsbestand liegen bisher nicht vor.

Ein auf dem Flurstück 3/2 der Flur 17 gelegener Emscherbrunnen und mehrere auf den Flurstücken 3/2 und 292 der Flur 17 gelegene flache Absetzbecken sind seit Beginn der 1990er Jahre nicht mehr in Betrieb.

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

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 trat in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) verfolgten Planungsziele entsprechen 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.

Das LEPro 2007 enthält insbesondere folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen:

- Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll der Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- 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 nähräumlich 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.
- Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.
- Gemäß § 7 Abs. 1 LEPro 2007 soll ein leistungsfähiges, hierarchisch strukturiertes Netz von Verkehrswegen sowie entsprechende Mobilitätsangebote für Bevölkerung und Wirtschaft unter vorrangiger Nutzung vorhandener Infrastrukturen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.
- Gemäß § 7 Abs. 3 LEPro 2007 soll eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung durch integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden, u.a. sind auch der Ausbau und die qualitative Ertüchtigung von Fuß- und Radwegenetzen von hoher Bedeutung.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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 Festlegungen 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 den Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

Festlegungskarte

Gemäß Festlegungskarte sind die Ortslage Groß Glienicke und das Bebauungsplangebiet Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) weder Bestandteil der Darstellungen als „Gestaltungsraum Siedlung“ (gemäß Ziel 5.6) noch als „Freiraumverbund“ (gemäß Ziel 6.2).

Textliche Festlegungen

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

G 2.2 Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft.

In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Hochschulen, Gesundheits-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen...) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

4 Kulturlandschaften und Ländliche Räume

G 4.3 Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

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.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

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

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

6 Freiraumverbund

G 6.1 Freiraumentwicklung.

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

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung von nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

(1) Leitungs- und Verkehrsstrassen sollen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen.

(2) Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Stand-orte mit- oder nachgenutzt werden.(3) Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sicher-gestellt werd

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 Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

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

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel. Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und

–versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

9 Interkommunale und regionale Kooperation

[Die Festlegungen enthalten keine für den Bebauungsplan relevanten Inhalte.]

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Mit Schreiben vom 27.01.2016 wurde erstmalig eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) gestellt.

In ihrer Antwort vom 09.02.2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar ist, da aufgrund der vorgelegten Unterlagen zum Planvorhaben eine abschließende Prüfung der Planungsvorstellungen nicht möglich sei. Es wurde um Nachreichung ergänzender Informationen gebeten.

Dieser Aufforderung ist die Stadt mit Schreiben vom 12.05.2016 nachgekommen. Am 27.07.2016 fand zudem ein Abstimmungstermin statt, in welchem die Landeshauptstadt noch einmal die Entwicklungsperspektiven im Bereich des ehemaligen Schießplatzes dargelegt hat. Ergebnis der Erörterung war, weitere Teilflächen östlich der L 20 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, um im Rahmen der Planung den Anforderungen an die siedlungsstrukturelle und verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets an die Ortslage Groß Glienicke Rechnung tragen zu können.

Auf dieser Grundlage wurde mit Schreiben vom 29.07.2016 erneut um eine Beurteilung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung gebeten.

Mit Antwort vom 23.08.2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg in Aktualisierung ihres Schreibens vom 09.02.2016 mit, dass die gemäß Nachreichungen vom 12.05.2016 und Abstimmung vom 27.07.2016 dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplan

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplan wird die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg erneut um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beurteilung der vorgelegten Planung wird dann auf Grundlage der Festlegungen des am 01.07.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfolgen.

Die Erläuterungen werden im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

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.

Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

A.3.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) relevante weitere rechtliche Rahmenbedingungen sind nicht bekannt.

A.3.3 Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm Brandenburg von 2001 umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das LEPro 2007 und den LEP HR eingeflossen sind. 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 parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellte Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam beinhaltet gemäß § 11 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Die landschaftsplanerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des FNP eingeflossen (Sekundärintegration). 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 für das Stadtgebiet auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplans gemäß § 10 BNatSchG.

Für den im Teilraum Nr. 35 (Groß Glienicke) gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) sieht das Zielkonzept zum Landschaftsplan (Karte K 6) eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung vor. Um Zersiedlungstendenzen vorzubeugen, soll die bauliche Entwicklung auf den außerhalb der bestehenden Waldflächen gelegenen Kernbereich des ehemaligen Schießplatzes beschränkt werden. Als fachplanerische Maßnahmen zum Natur-, Arten- und Biotopschutz sieht das Zielkonzept die Erarbeitung eines naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzepts sowie die Entwicklung, Aufwertung, Renaturierung und Revitalisierung von Biotopen vor.

Es wird auf weitere Erläuterungen im Umweltbericht verwiesen [siehe Kapitel C.1.2 und C.2.1].

A.3.4 Überörtliche Fachplanungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) sind keine relevanten überörtlichen Fachplanungen zu berücksichtigen.

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.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) wie folgt dargestellt [siehe auch Kapitel I, Anlage 6]:

Im Hauptbereich des Plangebiets westlich der L 20 sind alle Flächen nördlich der ehemaligen Schießplatzanlagen vollständig als Waldflächen dargestellt. Zusätzlich sind entlang der L 20 sowie entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze weitere Teilflächen als Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsraum in symbolischer Breite als Waldflächen dargestellt.

Im Kernbereich des ehemaligen Schießplatzes ist im Südosten eine etwa 2,1 Hektar große Teilfläche als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, welche Teile des bereits vorhandenen Gewerbegrundstückes an der L 20 sowie die daran westlich bis zu einer Tiefe von etwa 50 Meter anschließenden Flächen umfasst. Daran schließt sich nördlich eine etwa ebenso große und tiefe Fläche an, welche als Sonderbaufläche (S) dargestellt ist. Alle sonstigen Flächen sind als Grünfläche dargestellt. Die Sonderbaufläche (S) und die Grünfläche sind von einem symbolischen Eintrag für „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ überlagert.

Der kleinere Teilbereich des Bebauungsplangebiets östlich der L 20 ist vollständig als Waldfläche dargestellt.

Der Beiplan „Natur- und Landschaftsschutz“ zum wirksamen Flächennutzungsplan enthält als nachrichtliche Übernahme die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die Grenzen erstrecken sich bis in den nördlichen und östlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke). Der überwiegende Teil des ehemaligen Schießplatzes ist jedoch kein Bestandteil des Schutzgebietes.

Der Beiplan „Technische Infrastruktur“ stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitts der L 20 eine unterirdische Trinkwasser-Hauptleitung und eine unterirdische Hockdruckgashauptleitung dar.

Die Beipläne „Denkmalschutz“ sowie „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ enthalten im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Darstellungen.

Geplante Flächennutzungsplan-Änderung „Ehemaliger Schießplatz Groß Glienicke“ (17/17)

Aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans ließen sich nur etwas mehr als 1 Hektar zusätzliche Gewerbeflächen entwickeln. Der Standort „Ehemaliger Schießplatz“ ist jedoch gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe 2010 und Gewerbeflächensicherungskonzept 2011 als Potenzialfläche „P 20“ zur Entwicklung von Handwerk und Gewerbe vorgesehen, um die in diesem Tätigkeitsbereich vorhandenen Flächendefizite verringern zu können [siehe Kapitel A.3.6.2]. Angestrebt ist, am Standort „Ehemaliger Schießplatz“ zusätzlich zu der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung mindestens etwa 2,5 Hektar neue Bauflächen für gewerbliche Nutzungen zu aktivieren. Um dieses Ziel umsetzen zu können, wäre im Flächennutzungsplan die Darstellung einer deutlich größeren Fläche für gewerbliche Nutzungen erforderlich als im bisher wirksamen FNP.

Die Planerfordernisse an die im Bereich des ehemaligen Schießplatzes aktuell geplanten Sport- und Freizeitnutzungen [siehe Kapitel B.2.3 und B.3.6] decken sich ebenfalls nicht vollständig mit den bisherigen Darstellungen im wirksamen FNP.

Neben den geplanten sportlichen Einrichtungen soll zudem ein geeigneter Standort sowohl für einen Kinderbauernhof als auch für die Errichtung und den Betrieb eines Integrationskindergartens gesichert werden. Eine entsprechende Darstellung war im bisher wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht vorgesehen.

Aus den vorgenannten Gründen soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) geändert werden.

Der FNP-Änderungsbereich [siehe Kapitel I, Anlage 6] umfasst nur die Teilflächen, aus deren bisherigen Darstellungen der Bebauungsplan nicht konform entwickelt werden könnte. Die Darstellung von Waldflächen, deren Erhaltung auch im Bebauungsplan vorgesehen ist, müssen nicht geändert und somit auch nicht in den Änderungsbereich einbezogen werden.

Gemäß Vorentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung „Ehemaliger Schießplatz Groß Glienicke“ (17/17), Stand: 31.01.2020, sind im Änderungsbereich folgende Darstellungen vorgesehen:

Die im Änderungsbereich gelegene Fläche der gewerblichen Bestandsnutzung an der L 20 wird nunmehr vollständig als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs wird zusätzlich eine etwa 3 Hektar große Fläche als Gewerbliche Baufläche (G) neu ausgewiesen. Lage und Abgrenzung der Fläche entsprechen – in einer den FNP-Darstellungen entsprechenden Generalisierung – dem städtebaulichen Nutzungskonzept für das Plangebiet „Ehemaliger Schießplatz“ [siehe Kapitel B.2.3 und Kapitel I, Anlage 7].

Alle übrigen Flächen im Änderungsbereich werden als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt und durch das Symbol „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ ergänzt. Aus diesen Flächen können im Bebauungsplan die gemäß Nutzungskonzept vorgesehenen Flächen (einschließlich Bauflächen) für den Vereins- und Freizeitsport entwickelt werden. Durch die Darstellung als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil wird die Entwicklungsmöglichkeit für ein Baugebiet mit hohem Bebauungs- und Versiegelungsgrad allerdings ausgeschlossen. Dies ist für die gemäß Nutzungskonzept vorgesehenen Anlagen auch nicht erforderlich.

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs enthalten die Darstellungen zu dem das Symbol „Sozialeinrichtung“. Aus dieser Darstellung kann im Bebauungsplan der geplante Standort für einen Integrationskindergarten und Kinderbauernhof entwickelt werden.

Fazit

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Auf Grundlage der im Parallelverfahren vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderungen kann der Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.6.1 Wohnungspolitisches Konzept

In 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.

A.3.6.2 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.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Dieses wurde am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potenzialflächen sind als „P 20-Flächen“ (Gewerbliche Potenzialflächen bis 2020) im Gewerbeflächensicherungskonzept festgelegt worden, da sie besonders geeignet sind in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potenzialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die verwaltungsseitige „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potentialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Der Standort „Ehemaliger Schießplatz“ im Ortsteil Groß Glienicke ist im Gewerbesicherungskonzept (GSK) als „Gewerbliche Potenzialfläche 2020“ (P 20-Fläche) 6.12 enthalten. Es wurde die Flächensicherung zum Zweck der Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe und Handwerksbetrieben empfohlen. Zum damaligen Zeitpunkt war die Aktivierbarkeit der Flächen als mittelfristig eingeschätzt worden. Als wesentliches Aktivierungshemmnis wurde die bisherige Lage der Flächen im Außenbereich (Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB) genannt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) und der darin vorgesehenen Festsetzung von etwa 2,8 Hektar zusätzlicher Gewerbegebietsflächen [siehe Kapitel B.3.1] wird das im GSK genannte Aktivierungshemmnis behoben.

A.3.6.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen (DS 13/SVV/0741). Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastungen insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr. Die Aspekte Luftreinhaltung und Lärminderung wurden im STEK Verkehr ebenfalls betrachtet.

Auf Grundlage der Ergebnisse einer Variantenuntersuchung und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen. Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario enthaltenen Maßnahmen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, kann erreicht werden, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahlen nicht weiter zunimmt. Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des

motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Für den Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird dennoch eine leichte Zunahme prognostiziert.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Groß Glienicke und ist über die Landesstraße L 20 gut an die zentralen Bereiche der Ortslage und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, ohne dass durch den Ziel- und Quellverkehr Beeinträchtigungen sensibler Wohnbereiche zu erwarten sind.

Da die geplanten Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Störpotenzials nicht für eine zentralere Lage im Siedlungsgebiet geeignet sind, müssen gewisse Einschränkungen bei der Erreichbarkeit des Standortes für Fußgänger in Kauf genommen werden.

A.3.6.4 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit vielen Jahren die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes. Die von der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2001 beschlossenen gesamtstädtischen Steuerungslinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (DS 01/0429) legten erstmalig Zentren und zentrenähnliche Standorte fest, in denen großflächiger Einzelhandel zulässig ist und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen.

I.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2 a BauGB wurde darauf aufbauend das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS 08/SVV/0415). Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde am 07.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS 14/SVV/0150). Es löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung bis etwa zum Jahr 2020.

Das Einzelhandelskonzept stellt ein von der Landeshauptstadt Potsdam beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen. Wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Konzeptes ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung im Stadtgebiet zu entwickeln.

Im Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) sollen Gewerbegebiete (GE) und eine kleine Fläche mit einer Bestandswohnnutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Bezogen auf diese Baugebietsarten enthält das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen:

Gemäß Einzelhandelskonzept sollen planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen den dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorbehalten werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll in Gewerbegebieten nicht erfolgen. Eine Ausnahme bilden lediglich die in gewerblich geprägten Bestandsgebieten bereits etablierten Einzelhandelslagen, auf die auch künftig Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Schwerpunkt konzentriert werden soll, welcher sich auf Grund des hohen Flächenbedarfs oder sonstiger Eigenart nicht für zentrale Lagen eignet.

Mischgebiete können bei der Steuerung des Einzelhandels grundsätzlich eine bedeutende Rolle spielen. Durch Einzelhandel in Mischgebieten darf jedoch nicht die Funktion der im

Einzelhandelskonzept definierten Zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. In Mischgebieten wird daher die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten häufig auf sogenannte Nachbarschaftsläden beschränkt.

A.3.6.5 Konzepte für Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.1 näher erläutert werden.

A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ grenzt im Norden, Süden und Westen an den Landschaftsraum der Seeburger Agrarlandschaft und Döberitzer Heide und ist nur östlich der L 20 mit dem Siedlungsraum der Ortslage Groß Glienicke verbunden. Für den dort nördlich und südlich der Freiheitsstraße gelegenen, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsteil wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt.

Die nächstgelegenen Gebiete, für die Bebauungspläne aufgestellt worden sind, liegen in einer Entfernung von etwa 200 bis 700 Meter an der Potsdamer Chaussee (Ortsdurchfahrt Bundesstraße B 2) und den südlich bzw. östlich daran angrenzenden Flächen.

Bebauungsplan Nr. 21 GG „Potsdamer Chaussee“ (OT Groß Glienicke)

Der Geltungsbereich des am 28.05.2014 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 21 GG „Potsdamer Chaussee“ (OT Groß Glienicke) erstreckt sich entlang der Potsdamer Chaussee vom Kreisverkehr am Ortseingang über den ehemaligen Mühlenberg bis in den Bereich des Grünen Weges und den Knotenpunkt Potsdamer Chaussee / Glienicker Dorfstraße.

Der Bebauungsplan setzt zwischen Kreisverkehr und ehemaligem Mühlenberg ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung fest (Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandelskonzept Potsdam), welches nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einem Lebensmittel-Supermarkt, einem Drogeriemarkt und einem weiteren Gebäude für ergänzende Einzelhandelsnutzungen (u.a. Textil-Discounter) bebaut worden ist.

Im weiteren Verlauf sind an der Potsdamer Chaussee mehrere Teilflächen als Mischgebiete (MI) festgesetzt, die bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend bebaut waren, jedoch zum Teil noch Verdichtungspotenziale aufwiesen. Weiterer Einzelhandel ist in den MI-Gebieten nur eingeschränkt zulässig. Die Flächen sind jedoch geeignet, in Ergänzung des Nahversorgungsstandortes am Kreisverkehr Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe anzusiedeln, durch welche die Ortsmitte Groß Glienicke gestärkt werden kann.

Der Bereich des ehemaligen Mühlenbergs soll als landschaftlich geprägter Teil des Ortsbildes im Wesentlichen von Bebauung freigehalten werden. Die Flächen sind daher als Wald- bzw. Grünflächen festgesetzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teilflächen östlich und westlich des Grünen Wegs sind als Allgemeine und Reine Wohngebiete (WA und WR) festgesetzt. Dort sollen die bestehenden Wohnnutzungen gesichert und auf bislang nicht bebauten Grundstücken zusätzliche Wohnbaupotenziale aktiviert werden.

Das Bebauungsplangebiet „Potsdamer Chaussee“ ist über den ab Kreisverkehr nach Norden führenden Teil der L 20 sowie über den Grünen Weg räumlich eng mit dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) verbunden.

Weitere Bebauungspläne im nördlichen Teil der Ortslage Groß Glienicke

Zwischen 1992 und 1996 sind mehrere Bebauungspläne in Kraft getreten, durch welche die Aufsiedlung bisher unbebauter Flächen südlich der Potsdamer Chaussee und westlich der Sacrower Allee vorbereitet worden ist. Es handelt sich um die Bebauungspläne GG 03

„Dorfstraße 15“ (am 15.03.1995 in Kraft getreten), VEP 04 GG „An der Kirche I“ (am 02.11.1992 in Kraft getreten), BP GG 15 „An der Kirche II“ (am 15.01.1995 in Kraft getreten) sowie BP GG 17 „Albrechtshof“ (am 15.01.1996 in Kraft getreten), durch welche die Errichtung von überwiegend im Zusammenhang geplanter Wohngebiete und teils ergänzender Einzelhandelsbetriebe (Dorfstraße 15, An der Kirche II und Albrechtshof) vorbereitet worden ist. Durch die Errichtung der Wohngebiete hat sich die Einwohnerzahl in Groß Glienicke bis Ende der 1990er Jahre etwa verdoppelt.

Zurückgehend auf einen bereits 1997 noch von der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke gefassten Aufstellungsbeschluss befindet sich am östlichen Ende der Potsdamer Chaussee der Bebauungsplan Nr. 22 GG „Am Weinberg“ seit 2015 in Aufstellung. Für das südlich des ehemaligen Gutsparks zwischen Potsdamer Chaussee / Glienicker Dorfstraße und Ufer des Groß Glienicker Sees gelegene Plangebiet sollen unter Berücksichtigung der besonderen landschaftsplanerischen und denkmalpflegerischen Anforderungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Verdichtung der Wohnbebauung geschaffen werden. Im Umfeld des unter Denkmalschutz stehenden Hauses „Alexander“ soll zudem ein interkulturelles Begegnungszentrum mit Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten entstehen. Seit Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 19. Februar 2016) ruht das Planverfahren jedoch.

A.3.8 Sonstige Satzungen und kommunale Planungen

Potsdamer Baumschutzverordnung

Für Bäume im Plangebiet gelten die Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/2017.

§ 3 PBaumSchVO sagt aus, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bäume geschützt sind, wenn diese einen Stammumfang von mindestens 45 cm aufweisen. Dabei ist der Stammumfang der Bäume in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Bei einem geringeren Stammumfang sind sie auch geschützt, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Rechtsverordnung oder anderen Rechtsvorschriften angepflanzt wurden.

Die Fällung von Bäumen, die der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen, ist genehmigungspflichtig (Baumfällgenehmigung). Es ist Ersatz nach den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung zu schaffen.

Bei Vorkommen besonders geschützter Arten sind darüber hinaus die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt in der Fassung vom 05.12.2018 vor. Sie trat am 25.01.2019 in Kraft. Gemäß § 2 der Stellplatzsatzung ist die Satzung bei der Ermittlung der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder anzuwenden. Der Nachweis der notwendigen privaten Stellplätze nach § 2 Abs. 7 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) ist auf dem Grundstück selbst zu führen oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist, zu ermitteln. In § 3 Abs. 3 ist geregelt, dass bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlichen hohen Verkehrsaufkommen zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden kann. In begründeten Einzelfällen kann von der Zahl der notwendigen Stellplätze abgewichen werden.

Gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam kann eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % vorgenommen werden, wenn sich das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel befindet. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7.00 und 21.00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 min. fährt.

Nach der Richtzahlenliste ist die Anzahl notwendiger Stellplätze für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) geplanten Nutzungen wie folgt zu ermitteln:

- für gewerbliche Anlagen 1 Kfz-Stellplatz sowie 0,4 Fahrradstellplätze pro 2 Arbeitsplätze,
- für Kindergärten / -tagesstätten 1 Kfz-Stellplatz sowie 3 Fahrradstellplätze pro 30 Plätze,
- für Vereins- und Clubhäuser 1 Kfz-Stellplatz sowie 0,5 Fahrradstellplätze pro 10 m² Gastraumfläche,
- für Sportplätze 1 Kfz-Stellplatz sowie 1,5 Fahrradstellplätze pro 400 m² Sportfläche,
- für Sporthallen 1 Kfz-Stellplatz sowie 2 Fahrradstellplätze pro 200 m² Sportfläche,
- zusätzlich für Zuschauer 1 Kfz-Stellplatz sowie 1 Fahrradstellplätze pro 15 Zuschauerplätze.

Für die Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze im Bereich der Motorrad-Biathlon-Anlage enthält die Richtzahlenliste keine anwendbaren Bezugsgrößen.

Die Kriterien für eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze sind bisher nicht erfüllt, da sich das Plangebiet mehr als 300 m Luftlinie von den derzeit bestehenden Bushaltestellen an der Potsdamer Chaussee bzw. Sacrower Allee befindet und die erforderlichen Taktzeiten nicht im gesamten Zeitraum eingehalten werden.

Der Nachweis ist für jedes Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Verpflichtung zur Herstellung der nachzuweisenden Stellplätze ganz oder teilweise durch die Zahlung eines Geldbetrages abgelöst wird.

Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Regelungen zu Werbeanlagen werden in der Landeshauptstadt Potsdam über Werbesatzungen getroffen, nicht in Form von Festsetzungen im Bauleitplanverfahren.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam für 8 Teilbereiche beschlossen (DS 06/SVV0020 – 0027).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) befindet sich nicht innerhalb einer dieser Teilbereiche. Es ergibt sich somit keine Erlaubnispflicht zur Anbringung von Werbeanlagen, der allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen sowie zu gebietsbezogenen Anforderungen nach den Vorschriften der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Unbeachtet dessen gelten die allgemeinen Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung.

Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 02.12.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 29.01.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam bekannt gemacht.

Gemäß § 1 der Satzung betreibt die Landeshauptstadt Potsdam die Fern(nah)wärmeversorgung aus Gründen des öffentlichen Wohls, insbesondere zum Schutz von Menschen, der

natürlichen Umwelt sowie von Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und um dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) liegt nicht in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung.

Für die künftigen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) ergeben sich somit aus der Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam keine Verpflichtungen.

Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.2006 die Potsdamer Kinderspielplatzsatzung beschlossen (DS 06/SVV/0290). Sie regelt u. a. die Art, Größe, Beschaffenheit sowie die Ausstattung von Kinderspielplätzen, die Pflicht zur Herstellung und Instandsetzung solcher Anlagen sowie Ordnungswidrigkeiten.

Gemäß § 1 gilt die Satzung im gesamten Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam für Kinderspielplätze, die nach § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück zu schaffen sind.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) keine neuen Wohnnutzungen geplant sind [siehe Kapitel A.1, B.1, B.2.1 und B.3.2], findet die Potsdamer Kinderspielplatzsatzung im Planverfahren keine Anwendung.

Potsdamer Baulandmodell

Am 25.01.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, kurz Potsdamer Baulandmodell, beschlossen (DS 16/SVV/0728). Dabei handelt es sich um die evaluierte und inhaltliche Fortschreibung der bereits seit 2013 angewendeten Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung.

Das Potsdamer Baulandmodell ist gemäß Punkt 2.1 der Richtlinie bei städtebaulichen Planungen anzuwenden, bei denen Wohnungsbau vorgesehen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) sind keine neuen Wohnnutzungen geplant [siehe Kapitel A.1, B.1, B.2.1 und B.3.2]. Somit findet das Potsdamer Baulandmodell im Planverfahren keine Anwendung.

Lärmaktionsplan

Seit 2008 besitzt die Landeshauptstadt Potsdam einen Lärmaktionsplan, der Aussagen zu den Lärmarten Straßen-, Schienen- und Fluglärm enthält. Grundlage bildet die EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie) sowie die darauf Bezug nehmenden nationalen gesetzlichen Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insgesamt werden mit dem Lärmaktionsplan ähnliche Zielstellungen wie im Rahmen des STEK Verkehr [siehe Kapitel A.3.4] verfolgt, sodass dieser im Sinne einer integrierten Strategie für eine umweltverträgliche Verkehrs- und Stadtentwicklung Potsdams eine wesentliche Plangrundlage bildet. Der Lärmaktionsplan wurde 2011 fortgeschrieben und wird alle fünf Jahre aktualisiert (DS 11/SVV/0870). Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans wurde am 03.05.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 17/SVV/0136).

Der Lärmaktionsplan stellt eine Rahmen gebende Planung (vergleichbar mit dem FNP) dar und unterliegt der fachplanerischen Berücksichtigung und Abwägung bei allen Planungen und Maßnahmen der jeweiligen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) enthält der Lärmaktionsplan folgende Aussagen:

Gemäß Anlage 1 (Straßenverkehrslärm am Tag) beträgt der von der L 20 ausgehende Verkehrslärm im Umfeld von etwa 60 m zwischen 55 und 60 dB (A) und im darüber hinausgehenden Bereich weniger als 55 dB (A).

Gemäß Anlage 2 (Straßenverkehrslärm in der Nacht) beträgt der von der L 20 ausgehende Verkehrslärm im Umfeld von etwa 40 m zwischen 50 und 55 dB (A) und im Umfeld bis etwa 200 m zwischen 45 und 50 dB (A).

In Anlage 9 (Lärmkartierung „Ruhige Gebiete“) ist das Plangebiet als ruhiges Gebiet Typ 1 gekennzeichnet.

In der Maßnahmetabelle zum Lärmaktionsplan (Anlage 11) wird unter Punkt 9.2.1 die Verankerung einer verbindlichen Prüfung und Abwägung zum Thema „Ruhige Gebiete“ im Rahmen der Stadtentwicklungs-, Flächennutzungs- und Bauleitplanung innerhalb von fünf Jahren gefordert. Unter Punkt 9.2.2 wird zudem eine kontinuierlich vorsorgende, strukturelle und gestalterische Berücksichtigung von Lärminderungsaspekten bei der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete und Bebauungsstrukturen gefordert, zum Beispiel durch eine Erschließung möglichst von Außen sowie konsequente Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Unter Punkt 9.2.3 wird die Schaffung ruhiger Bereiche innerhalb der Quartiere durch Schließung von Baulücken empfohlen.

Die im Lärmaktionsplan geforderten bzw. empfohlenen Maßnahmen zur Schaffung ruhiger Quartiere können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) bei der Planung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und Sportanlagen nur bedingt umgesetzt werden.

Im Plangebiet selbst muss mit der Entstehung von Lärmauswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung auf dem Grundstück Grüner Weg 23 sowohl durch die im nördlichen Bereich bereits im Bestand vorhandene Motorrad-Biathlon-Anlage als auch durch die im südlichen Bereich geplante Spielfeld-Anlage und künftigen gewerblichen Nutzungen gerechnet werden. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sollen auf der Grundlage einer noch zu erstellenden Lärmimmissionsprognose im weiteren Planverfahren ermittelt und festgesetzt werden.

Ob die im Plangebiet entstehenden Geräuschemissionen zu Grenzwertüberschreitungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden östlich der L 20 (Wohnblöcke Ulrich-Steinhauer-Straße) führen können, ist ebenfalls im Rahmen der noch zu erstellenden Lärmimmissionsprognose zu prüfen.

Luftreinhalte- und Aktionsplan

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der EU geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung sowie der 39. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan nach § 47 BImSchG erstellt, der in mehrjährigen Abständen fortgeschrieben wird.

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam (LRP) wurde vom brandenburgischen Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz unter Beteiligung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg wegen der Gefahr von Grenzwertüberschreitungen aufgestellt und am 07.05.2008 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 08/SVV/0293). Die Annahme der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde durch den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam am 10.02.2017 bestätigt.

Zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastungen wurde im Rahmen des Luftreinhalteplans ein Bündel verschiedener Maßnahmen konzipiert. Neben gezielten Maßnahmen für die Hot-Spots bildet die Förderung des Umweltverbundes sowohl für den städtischen Binnen- als auch für den Stadt-Umland-Verkehr einen wesentlichen Schwerpunkt. Damit werden ähnliche Zielstellungen wie im Rahmen der Lärmaktionsplanung verfolgt. Im Gegensatz zur

Lärmaktionsplanung bestehen bei der Luftreinhalteplanung jedoch verbindliche Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV.

Da beide Rahmenplanungen mit dem Ziel einer Verbesserung der Immissionssituation vor allem auf Veränderungen im Kfz-Verkehr abzielen, ist auch zukünftig eine enge Abstimmung zwischen Luftreinhalteplan und Lärmaktionsplan notwendig. Die Aspekte der Luftreinhaltung und Lärminderung wurden im STEK Verkehr [siehe Kapitel A.3.4] von vorneherein mit verankert und berücksichtigt.

Mit der Erhöhung des Radverkehrsanteils, der Reduzierung der Kfz-Pendelverkehre sowie der Verbesserung der Umsteigemöglichkeiten auf den ÖPNV können Luftschadstoffminderungseffekte erzielt werden. Die Möglichkeiten zur Aktivierung entsprechender Potenziale in Verbindung mit dem Bebauungsplanvorhaben Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) sind aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes und der Fußwegelängen von mindestens 500 Meter zu den nächstgelegenen Bushaltestellen in der Potsdamer Chaussee bzw. Sacrower Allee allerdings begrenzt.

Es ist dennoch davon auszugehen, dass sich das Stadtklima, einschließlich der Luftschadstoffbelastung, durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet nicht maßgeblich verschlechtern wird. Die Auswirkungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) zulässigen Vorhaben auf das Stadtklima werden im Umweltbericht untersucht [siehe Kapitel C.2.1, C.2.2 und C.3.3].

Lkw-Führungskonzept

Am 07.03.2012 wurde die Strukturanalyse des Lkw-Verkehrs sowie die Fortschreibung des Lkw-Führungskonzepts durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0019).

Ziel des Lkw-Führungskonzepts ist es, eine stadtverträgliche Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs unter Reduzierung der Umweltbelastungen und Beachtung der Umfeldnutzungen im Stadtgebiet zu gewährleisten. Das Konzept steht in direktem Zusammenhang mit dem STEK Verkehr, dem Lärmaktions- sowie dem Luftreinhalte- und Aktionsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Groß Glienicke und ist über die Landesstraße L 20 gut an die zentralen Bereiche der Ortslage und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, ohne dass durch den Ziel- und Quellverkehr Beeinträchtigungen sensibler Wohnbereiche zu erwarten sind.

Radverkehrskonzept

Das Radverkehrskonzept Potsdam wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2017 beschlossen (DS 17/SVV/0020). Die Landeshauptstadt Potsdam hat im Oktober 2013 eine Fortschreibung des Radverkehrskonzepts sowie eine Machbarkeitsuntersuchung zu Radschnellverbindungen in Auftrag gegeben. Gründe für die frühzeitige Fortschreibung sind die baldige Fertigstellung der prioritären Radrouten des Radverkehrskonzepts und der Radverkehrsstrategie von 2008 sowie die allgemeine Zunahme des Radverkehrs, sodass die Radverkehrsanlagen sowohl im Zentrumsbereich wie auch die Verbindungen in die Ortsteile und zu den Nachbargemeinden an die höheren Radverkehrsbelastungen angepasst werden sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) ist über den parallel zu L 20 geführten Radweg sowohl mit der Ortslage Groß Glienicke als auch mit dem Stadtzentrum und der der nördlich gelegenen Nachbargemeinde Dallgow-Döberitz verbunden. In Richtung Berlin existiert an der Potsdamer Chaussee bis zur Berliner Stadtgrenze hingegen bisher kein Radweg.

Die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze ergibt sich nutzungsbezogen aus den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam [siehe Abschnitt: Stellplatzsatzung].

Der Nachweis ist für jedes Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Strategieplanung ländlicher Raum

Die Erarbeitung der "Strategieplanung Ländlicher Raum" wurde 2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam mit dem Ziel beschlossen, die eingemeindeten Stadtteile im suburbanen und ländlich geprägten Raum stärker in die gesamtstädtische Entwicklung bzw. funktionale Gestaltung der Landeshauptstadt Potsdam zu integrieren. In diesem Sinne soll die Strategieplanung die unterschiedlichen Herausforderungen und Entwicklungschancen der ländlichen Ortsteile und des gesamten ländlichen Raumes betrachten und einen Rahmen für ihre zukünftige Entwicklung setzen.

Neben dem Wandel in der Kulturlandschaft und dem Ausgleich zwischen Siedlungsentwicklung und Naturschutz sind die Landwirtschaft (Obstbau), Naherholung, Tourismus und Dorferneuerung zentrale Themen der Strategieplanung. Ein weiterer Schwerpunkt ist nach einem ergänzendem Beschluss die Verkehrsentwicklung im ländlichen Raum.

Der Ortsteil Groß Glienicke ist in der "Strategieplanung Ländlicher Raum" als Ortslage mit Stadtteilstfunktion eingeordnet.

In Ortsteilen und -lagen mit Stadtteilstfunktionen sollen die eigenen (Stadtteil-)Funktionen erhalten und entwickelt werden. Im Vordergrund stehen die Steuerung des Wachstums und die Weiterentwicklung von Infrastrukturen sowie die Regulierung des Flächenverbrauchs.

Als Ziele für Ortstlagen mit Stadtteilstfunktionen werden insbesondere die Qualifizierung, Stärkung und funktionale Ergänzung der Stadtteil- bzw. Ortszentren, die Gestaltung lebenswerter Quartiere, die Stärkung der Freizeitinfrastrukturen und sozialer, kultureller und wissenschaftlicher Angebote sowie die gemeinsame Entwicklung mit angrenzenden Ortstlagen genannt.

Freizeit- und Naherholungsangebote sind Qualitätsmerkmale des ländlichen Raumes. Neben der Grundversorgung trägt ein attraktives Gesamtangebot im Bereich Freizeit und Erholung wesentlich zur Lebensqualität bei, bildet positive Rahmenbedingungen bei der Wohnortwahl und gilt als "weicher Standortfaktor" im Kontext von Unternehmensansiedlungen.

Der geplante Sportplatzneubau auf dem Gelände des ehemaligen Schießplatzes Groß Glienicke wird in der Maßnahmenübersicht der "Strategieplanung Ländlicher Raum" in der Kategorie „lokal-bedeutsam“ aufgeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 GG „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beseitigung der seit Langem bestehenden Defizite an Anlagen und Einrichtungen für den Vereins- und Freizeitsport geschaffen.

Die geplanten Gewerbeansiedlungen lassen Investitionen und zusätzliche Arbeitsplätze erwarten, welche ebenfalls zur Stärkung der Stadtteilstfunktionen im Sinne der "Strategieplanung Ländlicher Raum" beitragen.

A.3.9 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Bestimmungen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken.

A.3.9.1 Denkmalschutz

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) nachrichtlich übernommen werden:

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die nachrichtliche Übernahme von Baudenkmalen ist nicht erforderlich.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmalen ist nicht erforderlich.

A.3.9.2 Hochwassergefährdung

Für das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel keine Hochwasserwahrscheinlichkeit dargestellt.

Es wird auf weitere Erläuterungen im Umweltbericht verwiesen [siehe Kapitel C.2.1].

A.3.9.3 Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden und Osten teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet direkt an das LSG. Im Westen grenzt das Plangebiet außerdem direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“.

Die LSG- und NSG-Grenzen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Des Weiteren grenzen im Westen folgende Natura 2000-Gebiete unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an:

- FFH-Schutzgebiet „Döberitzer Heide“ (Natura 2000-Nummer DE 3444-303),
- SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ (Natura 2000-Nummer DE 3444-401).

Die Gebiete sind weitestgehend deckungsgleich und liegen im Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“.

Es wird auf weitere Erläuterungen im Umweltbericht verwiesen [siehe Kapitel C.2.1].

A.3.9.4 Kommunale Satzungen

Es sind folgende kommunale Satzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 5. Dezember 2018.

Bezüglich des Inhalts der o.g. kommunalen Satzungen wird auf die Erläuterungen in Kapitel A.3.8 verwiesen.

Weitere kommunale Satzungen [siehe Kapitel A.3.8] sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gültig.

A.3.9.5 Berücksichtigung sonstiger Bestimmungen

Straßenrechtliches Anbauverbot

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Abschnitt der Landesstraße L 20. Der Abschnitt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt Groß Glienicke und ist somit Teil der freien Strecke der L 20. Entsprechend sind die Vorschriften des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) zum Anbauverbot an Landesstraßen als höherrangiges Gesetz

bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten. Der Bereich des straßenrechtlichen Anbauverbots ist in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Altlasten

Der Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ zum wirksamen Flächennutzungsplan [siehe Kapitel A.3.5] enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ keine Kennzeichnungen zu umweltrelevanten Bodenbelastungen.

Gemäß den Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde vom 14.03.2017 sind jedoch die folgenden Flurstücke als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen (ISAL-Nr. 0369540511):

Flur 1 Flurstücke: 53/2, 53/3, 54/2, 54/3 und 58/1,

Flur: 17 Flurstücke: 3/2, 290, 291, 292 und 293.

Der Altlastenverdacht beruht auf den in der Vergangenheit erfolgten Nutzungen (ehemalige Schießstände, zeitweiliger Betrieb einer Baustoff-Recycling-Anlage, Haufwerke mit Aushub aus dem Seeburger Fenn, stillgelegter Emscher-Brunnen sowie Verdacht auf Hausmüllablagerungen).

Im Bericht vom 08.09.2017 der KWS Geotechnik GmbH Berlin zur Ersteinschätzung der Altlastensituation im Plangebiet [siehe Kapitel I, Anlage 3] wird die örtliche Situation ausführlich beschrieben. Die im Rahmen der Ersteinschätzung durchgeführten Recherchen haben ergeben, dass die Informationslage für das Plangebiet insgesamt gering ist. Es gibt wenige Unterlagen, die Rückschlüsse über potentielle Kontaminationen durch Altlasten auf dem Gelände ermöglichen. Anhand der Datenlage ist keine Gefährdungsabschätzung in Anlehnung an das BBodSchG im Hinblick auf die menschliche Gesundheit, Gewässer sowie Boden, Flora und Fauna möglich.

Der grundsätzliche Verdacht auf Altlasten ist somit nicht ausgeräumt.

Die Gutachter haben daher empfohlen, zur eindeutigen Einschätzung der Altlastensituation am Standort orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Dabei sind die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser zu berücksichtigen.

Für die orientierenden Bodenuntersuchungen wurde ein Konzept vorgelegt und mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt abgestimmt.

Die orientierenden Bodenuntersuchungen sollen im Februar 2020 durchgeführt werden. Der Ergebnisbericht wird voraussichtlich im März 2020 vorliegen. Die Erläuterungen zur Altlastensituation werden auf Grundlage des Ergebnisberichts im weiteren Verlauf des Planverfahrens fortgeschrieben.

Es wird auf die auch in den Kapiteln A.2.3, B.3.12.1, C.2.1 und D.2 enthaltenen Erläuterungen hingewiesen.

Kampfmittelbelastung

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung des Plangebiets als Schießplatz besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) ein allgemein höheres Risiko durch Kampfmittelbelastung als das im Land Brandenburg generell vorhandene Grundrisiko.

Im Bericht vom 08.09.2017 der KWS Geotechnik GmbH Berlin zur Ersteinschätzung der Altlastensituation im Plangebiet [siehe Kapitel I, Anlage 3] wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Das Untersuchungsgelände ist geprägt durch militärische Nutzungen und Auswirkungen aus Zeiten vor, während, und nach dem 2. Weltkrieg. Das Vorhandensein von Schießbahnen vor 1945 ist durch Luftbildaufnahmen bestätigt. Weitere Luftbildaufnahmen zeigen Kriegseinwirkungen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst noch nicht untersucht wurden.“

Bombenblindgänger aus Kampfhandlungen des 2. Weltkriegs sind nicht auszuschließen. Ebenso sind Vergrabungen und Verkippungen von Munition und Kampfmitteln nach 1945 nicht auszuschließen. Auch im Umkreis des Grundstückes des BP 19 ist das Gelände durch Kriegseinwirkungen geprägt. Auf dem gesamten Gelände besteht demnach Kampfmittelverdacht. Bei geplanten Erkundungsarbeiten hat daher in jedem Fall ein Feuerwerker mit Befähigungsscheinen gem. §7, §19 und §20 Sprengstoffgesetz die Arbeiten auf dem Standort zu begleiten.“

Da sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit erhöhtem Risiko durch Kampfmittelbelastung befindet, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsvorbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.06.2009 (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.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei Land Brandenburg wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren frühzeitig beteiligt. In einer Vorabstellungnahme vom 22.01.2020 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst bereits mitgeteilt, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände bestehen, sich das Plangebiet teilweise in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet und bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist.

Die Erläuterungen zur Kampfmittelbelastung werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens fortgeschrieben.

Es wird auf weitere Erläuterungen in Kapitel C.2.1 verwiesen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale i.S.d. Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) registriert.

Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Plangebiet bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Waldumwandlung

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets ist im Ergebnis der Planung voraussichtlich ein Verlust von etwa 4,4 ha Waldflächen zu erwarten, welcher durch Ersatzaufforstungen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) zu kompensieren ist. Die Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zur Waldumwandlung sowie deren Durchführung soll für jedes Einzelvorhaben gesondert erst im Rahmen der künftigen Realisierung erfolgen. Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen [siehe Kapitel B.3.9, C.2.1.8 und D.2].

Gefahrenvorbeugung und Katastrophenschutz

Im Hinblick auf ein künftiges Baugenehmigungsverfahren wird frühzeitig darauf hingewiesen, dass aus brandschutztechnischer Sicht ein Bauantrag nur genehmigungsfähig ist, wenn folgende Belange berücksichtigt werden:

1. Für das angegebene Plangebiet ist der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 3.200 l/min. über zwei Stunden sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. (§ 3 Abs. 3 BbgBKG i.V.m. Pkt. 3.1 VVBbgBKG und DVGW W 405).
2. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind. (§ 14 BbgBO i.V.m. Pkt. 5.3.3 DVGW W 400-1 und Pkt. 5.1 DVGW W 331).
3. Verkehrsflächen sind so zu planen, dass durch den ruhenden Verkehr die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert werden. (§§ 3 Abs. 1 und 14 BbgBO; Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
4. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Zu- und Durchfahrten sind auch erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg aus Nutzungseinheiten über Geräte der Feuerwehr führt und die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt. Die Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen müssen der Muster-Richtlinie (Muster RL) über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Für die Planung ist auch zu berücksichtigen, dass die Flächen für die Feuerwehr auch im öffentlichen Straßenland notwendig sein können. (§ 5 BbgBO i.V.m. Muster RL über Flächen der Feuerwehr).

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für die bestehende Motorrad-Biathlon-Anlage und weitere bereits vorhandene Freizeitsportnutzungen im nördlichen Teil des Plangebiets sollen im bisher überwiegend ungenutzten südlichen Teil die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für folgende Nutzungen geschaffen werden:

- Errichtung einer Sportanlage mit einem Groß- und zwei Kleinspielfeldern sowie einer Mehrfeldhalle in Kombination mit einem Vereinsheim für den Vereins- und Breitensport,
- Sicherung eines Standortes für einen Integrationskindergartens in Kombination mit einem Kinderbauernhof,
- Herstellung einer multifunktionalen Freifläche für kommunale Veranstaltungen und ergänzende Aktivitäten der im Plangebiet ansässigen Sportvereine,
- Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung an der L 20 und zusätzliche Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe / Handwerk entsprechend der Einstufung als gewerbliche Potenzialfläche „P 20“ im Gewerbesicherungskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam,
- Organisation der internen Verkehrserschließung sowie der Anbindung des Plangebietes an die Ortslage Groß Glienicke über die L 20, Grüner Weg und Eichengrund unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an die Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer,

Bei der Entwicklung der Planinhalte sind sowohl die topographischen, umweltbezogenen als auch die grünplanerischen Aspekte zu beachten und in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die möglichst weitgehende Erhaltung der standortprägenden Wälle im Bereich des früheren Schießplatzes sowie die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen.

Bis auf die unvermeidbare Inanspruchnahme bisheriger Waldflächen zugunsten der geplanten neuen Gewerbeflächen, Sportanlagen und Flächensicherung für einen Integrationskindergarten im südlichen Teil des Plangebiets sollen alle weiteren Waldflächen erhalten bleiben.

Besondere Anforderungen an die Planung ergeben sich zudem aus der bisher überwiegend unbekanntem Belastung des Plangebiets durch Altlasten und Kampfmittel.

Das Nebeneinander der angestrebten unterschiedlichen Nutzungen erfordert auch die Berücksichtigung der Immissionsbelange, insbesondere die Prüfung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung [siehe Kapitel C].

Da nach dem gegenwärtigen Stand der planerischen Überlegungen noch unklar ist, wann und in welchem Umfang die geplanten sportlichen und sozialen Zwecken dienenden Nutzungen durch die öffentliche Hand realisiert werden können, soll das Planvorhaben Anreize für Investoren schaffen, Sport- und andere Nutzungen zu entwickeln, die die öffentliche Hand nicht in dem erforderlichen Zeitraum realisieren kann.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Planungsalternativen

Bedarfsermittlung und erste Planungsüberlegungen

Mit dem ab 1990 einsetzenden Wachstum der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke wurde bereits frühzeitig der Bedarf an zusätzlichen Sport- und Gewerbeflächen deutlich, um eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes und die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleisten zu können. Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke hat daher am 26.10.1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ gefasst. Mit Beschluss vom 08.06.2000 erfolgte die Konkretisierung der Planungsziele.

Als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde hat die Landeshauptstadt Potsdam nach Einordnung des Planverfahrens in die Priorität 1 der Verbindlichen Bauleitplanung im Frühjahr 2016 zwei erste Varianten zum Nutzungskonzept als Zielstellung für den Bebauungsplan erarbeitet. Die beiden Varianten unterschieden sich sowohl hinsichtlich Art und Größe der zu planenden Sport- und Freizeiteinrichtungen als auch hinsichtlich der Lage im Plangebiet.

Variante 1 (mit Kampfbahntyp C, 3-Feld-Halle und Festplatz)

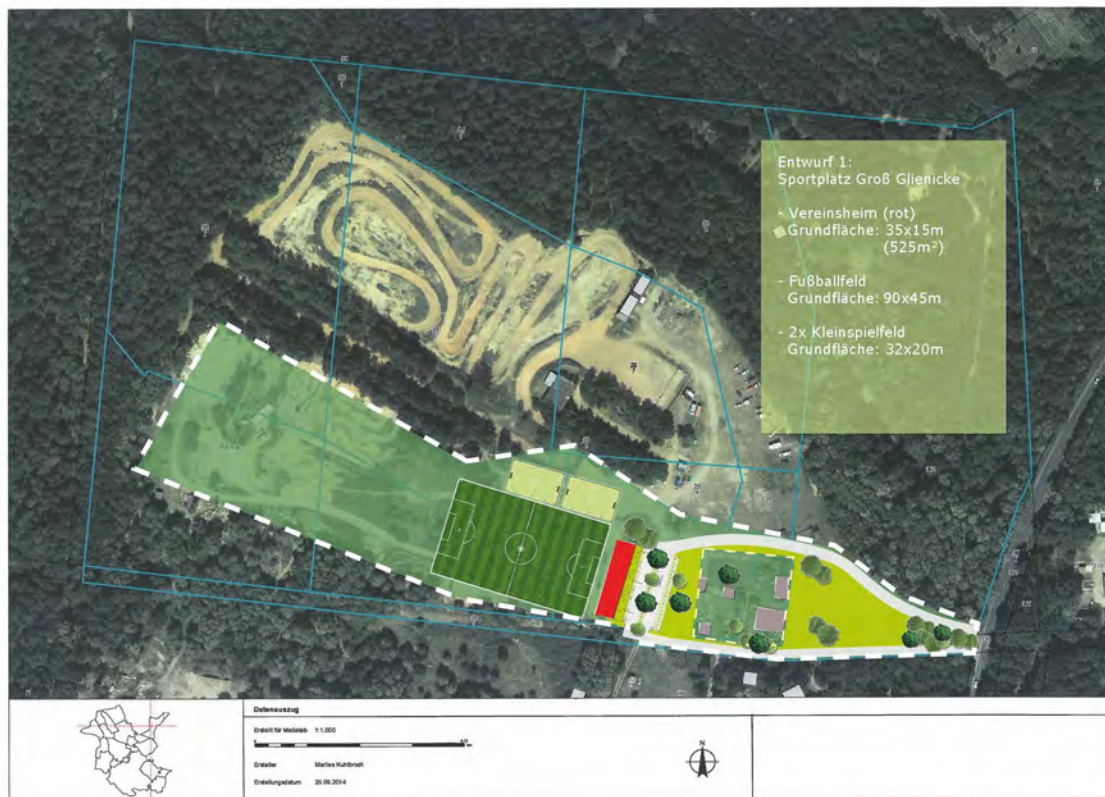


Dieser Variante wurden keine bevorzugten Realisierungschancen eingeräumt. Die Errichtung eines Kampfbahntyps C (mit Leichtathletikanlagen) wäre nur in Verbindung mit einer Nutzung durch Schulsport sinnvoll. Dafür besteht im Ortsteil Groß Glienicke absehbar kein Bedarf und selbst wenn, wäre der Standort dafür ungünstig. Des Weiteren wurde klargestellt, dass die Errichtung einer 3-Feld-Halle nicht durch die Stadt erfolgen könne und daher nur in Betracht gezogen werden sollte, wenn dafür ein privater Betreiber gefunden wird (kommerzielle Nutzung).

Unabhängig davon wäre diese Variante aber auch wegen der sich ergebenden erheblichen Eingriffe in die Flächen der nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten Motorrad-Biathlon-Sportanlage und in die Topographie (Wälle und Haufwerke im Bereich der Sportanlage) ungünstig. Auch die Lage der 3-Feld-Halle im Bereich festgestellter Zauneidechsen-Habitate war wenig optimal.

Positiv zu bewerten war die klare Trennung zwischen Sport- / Freizeitnutzungen im nördlichen Teilbereich und gewerblichen Nutzungen im südlichen Teil des Plangebietes.

Variante 2 (Großspielfeld anstelle Kampfbahntyp C, keine 3-Feld-Halle, kein Festplatz)



Diese Variante stellt hinsichtlich der neu zu planenden Sportanlagen die im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Mindestanforderungen dar.

Aufgrund des geringeren Flächenbedarfs für die neuen Sportanlagen wären die Eingriffe in die Flächen der nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten Motorrad-Biathlon-Sportanlage und in die Topographie deutlich geringer.

Nach Vorliegen der vermessungsgenauen Plangrundlage und nochmaliger Prüfung des Flächenbedarfs wurde jedoch sichtbar, dass die Spielfelder auch bei dieser Variante noch erheblich in die angrenzenden Wälle und Haufwerke eingreifen würden. Die Herstellung einer ebenen Fläche in der benötigten Größe wäre daher mit erheblichen Eingriffen in die Natur und hohen Herstellungskosten verbunden.

Die Kleinspielfelder würden sehr nah an die Übungs- und Wettkampfbahn der Motorrad-Biathlon-Sportanlage heranrücken. Bei gleichzeitiger Nutzung beider Sportanlagen käme es unausweichlich zu gegenseitigen Beeinträchtigungen.

Schlussfolgerungen aus der Bewertung

Da auch die Variante 2 keine befriedigende Umsetzung der Planungsziele erwarten ließ, wurde im folgenden Planungsschritt untersucht, welche alternativen Standorte für die geplante Sportanlage grundsätzlich in Betracht gezogen werden könnten.

Variantenuntersuchungen Dezember 2017

Nach Abschluss der Analysen zur Gebiets- und Bestandssituation [siehe Kapitel A.2.3 und Kapitel I, Anlage 1] wurden im Dezember 2017 insgesamt vier Varianten zum städtebaulichen Nutzungskonzept für das Plangebiet [Stand: 7. Dezember 2017] vorgelegt und zur Diskussion in den Bereichen / Fachbereichen der Stadtverwaltung gestellt.

Die Stellungnahmen der Bereiche / Fachbereiche wurden im Februar 2018 ausgewertet. Im Ergebnis wurden nach Ausschluss von zwei Varianten, die sich durch eine deutlich ungünstigere Lage der vorzusehenden Sportanlagen, geringere Größe der Gewerbeflächen bzw. unzureichende Aussichten auf die Flächenverfügbarkeit auszeichneten, folgende zwei Varianten als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans bestimmt:

vorläufig empfohlene Vorzugsvariante



Der Planungsvorschlag wurde insbesondere aufgrund der folgenden Vorteile als Vorzugsvariante empfohlen:

1. Im Vergleich zu den Zielkonzepten der Landeshauptstadt Potsdam wird die Größe der im südlichen Bereich verfügbaren Flächen für neue gewerbliche Nutzungen lediglich durch die Teilfläche für das Großspielfeld und Vereinsheim (ca. 7.900 m²) reduziert. Im südlichen Bereich können somit zusätzlich zu den ca. 9.850 m² gewerblichen Bestandsflächen ca. 26.250 m² neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Dies ergibt eine Gesamtfläche von etwa 36.100 m².
2. Die beiden Kleinspielfelder sowie eine Reservefläche für den möglichen Bau einer 3-Feld-Halle (zusammen ca. 4.600 m²) liegen nördlich an das Großspielfeld anschließend auf einer bisher wenig genutzten Freifläche und schränken die bisherige Nutzung durch den Motorsportverein nur in sehr geringem Umfang ein.
3. Die Reservefläche für die 3-Feld-Halle liegt zentral und befindet sich im Vergleich zur Zielvariante 1 der Landeshauptstadt Potsdam nicht im Bereich festgestellter Zauneidechsen-Habitate.

4. Durch die Baukörper des Vereinsheims und der 3-Feld-Halle wird die Ausbreitung des Sportlärms in Richtung Osten (vorhandenes Wohnhaus) gemindert. Solange die 3-Feld-Halle nicht errichtet ist, kann auf der Fläche erforderlichenfalls ein Lärmschutzwall errichtet werden. Ob weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist noch zu prüfen.
5. Eingriffe in die Topographie sind für die Errichtung der Sportanlage nur im Bereich der Kleinspielfelder in relativ geringem Umfang erforderlich.
6. Die Sportanlage liegt überwiegend außerhalb von Waldflächen gemäß LWaldG. Für die Errichtung müssten lediglich etwa 1.600 m² Waldflächen umgewandelt werden.
7. Der Bereich des Fahrerlagers der Motorrad-Biathlon-Sportanlage bleibt von der Planung unberührt. Eine temporäre Nutzung als Festplatz (unter Berücksichtigung der in den Randbereichen vorhandenen Zauneidechsen-Habitate) wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.
8. Die Nutzungen sind ausreichend voneinander separiert. Alle Teilbereiche sind verkehrstechnisch gut angebunden. Die neue Sportanlage ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut und sicher erreichbar.
9. Das Planungskonzept kann schrittweise umgesetzt werden.

Alternativvariante



Die Alternativvariante unterscheidet sich im Vergleich zur empfohlenen Vorzugsvariante insbesondere dadurch, dass auch die Fläche für die Kleinspielfelder im südlichen Teil des Plangebietes liegt.

Die Fläche für die Sportanlage besitzt eine Größe von etwa 10.920 m², beinhaltet jedoch – anders als in der Vorzugsvariante - keine Reservefläche für die optionale Errichtung einer 3-Feld-Halle. Die 3-Feld-Halle könnte aber wie in der Vorzugsvariante in räumlicher Nähe westlich der bestehenden Wohn- und Gewerbegrundstücke errichtet werden.

Für die Verkehrserschließung wird ein Ringschluss vorgesehen, welcher die Sportanlage allseitig umgibt.

Durch die Ringerschließung von der Sportanlage getrennt, befindet sich nördlich ein gemeinsamer Parkplatz für alle Freizeitnutzungen. Über den zentralen Parkplatz kann auch die Anfahrt zur Motorrad-Biathlon-Sportanlage erfolgen, sodass auf die bisher bestehende Zufahrt östlich der Bestandsgrundstücke zugunsten von grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen oder Waldersatzmaßnahmen verzichtet werden könnte.

Das Flächenpotenzial für die Neuausweisung der gewerblichen Flächen reduziert sich in der Alternativvariante gegenüber der Vorzugsvariante von ca. 26.250 m² auf etwa 21.480 m². Zusammen mit den gewerblichen Bestandsflächen werden in der Alternativvariante insgesamt etwa 31.300 m² gewerbliche Flächen ausgewiesen (Vorzugsvariante ca. 36.100 m²).

Außer der geringeren Neuausweisung von Gewerbeflächen verfügt die Alternativvariante gegenüber der empfohlenen Vorzugsvariante über folgende weitere Nachteile:

- Die Sportanlage greift weiter in den Waldflächenbestand ein. Für die Errichtung müssten etwa 3.440 m² Waldflächen umgewandelt werden (Vorzugsvariante ca. 1.600 m²).
- Die Sportanlage befindet sich in einer Insellage und ist räumlich stärker von den übrigen Freizeitnutzungen separiert.
- Der Verkehrsflächenbedarf für den Ringschluss ist höher als in der Vorzugsvariante.

Hinsichtlich aller übrigen Belange ist die Alternativvariante der Vorzugsvariante ähnlich.

Gemeinsames Planungskonzept Motorsportclub (MCG) und SG Rot-Weiß

Die seitens der Stadtverwaltung vorläufig empfohlene Vorzugsvariante und Alternativvariante wurden im Herbst 2018 mit Vertretern des Ortsbeirates Groß Glienicke, der örtlichen Sportvereine, der Gewerbegemeinschaft Groß Glienicke und weiterer Akteure des öffentlichen Lebens diskutiert.

Seitens des Motorsportclubs wurde kritisiert, dass bei einer Inanspruchnahme von bisher durch den Verein für Trainings- und Wettkampfwzwecke genutzten Flächen für die geplanten Spielfelder und Mehrfeldhalle der Vereinsbetrieb erheblich beeinträchtigt werden würde, insbesondere die Austragung von Wettkampfveranstaltungen und Meisterschaften. Zudem könne die enge räumliche Nähe der Motorsportanlage zu den geplanten Spielfeldern zu Nutzungskonflikten im laufenden Betrieb führen, z.B. bei trockener Witterung durch Staubentwicklung. Es wäre daher sinnvoller, die Sportfelder und Mehrfeldhalle an den südlichen Plangebietsrand zu verlegen und die gewerblichen Nutzungen als Pufferbereich zwischen den Sportfeldern und der Motorsportanlage zu planen. Dadurch könne auch ein größerer Schallschutzabstand zwischen Spielfeldern und der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden, welche künftig ohnehin durch den zusätzlichen Gewerbe- und Sportstättenverkehr beeinträchtigt wird.

Des Weiteren wurde die Möglichkeit erörtert, die Mehrfeldhalle und das Vereinsheim für die SG Rot-Weiss Groß Glienicke (Fußballverein) in einem Baukörper zu verbinden, um Synergieeffekte zu nutzen und die Realisierungschancen zu erhöhen.

Im Ergebnis der Abstimmungen wurde vereinbart, dass der Motorsportclub und SG Rot-Weiß GG einen untereinander abgestimmten Lösungsvorschlag für die Verteilung und Nutzung der Sport- und Freizeitflächen erarbeiten. Der gemeinsame Lösungsvorschlag wurde im Februar 2019 vorgelegt. Wesentliche Inhalte dieses Planungskonzepts sind:

- Erschließung des gesamten Baugebietes über eine neue Straße am südlichen Rand [außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs];
- der nördliche Teil des Plangebiets bleibt der Nutzung durch den MCG und zwei weitere bereits auf der Fläche ansässige Vereine vorbehalten;
- die Spielfelder für SG Rot-Weiß werden an den südlichen Rand verlegt;
- nördlich der Spielfelder ist ein gemeinsames Gebäude als Kombination aus Mehrfeldhalle und Vereinsheim für SG Rot-Weiß vorgesehen;

- an das Gebäude schließt eine für Großveranstaltungen variabel nutzbare Freifläche (Pufferzone) an.
- neue Gewerbeflächen werden im südwestlichen Teil des Plangebiets ausgewiesen und über die neue Verkehrsanbindung von Süden aus separat erschlossen.

Lageplan gemeinsamer Lösungsvorschlag MCG / SG Rot-Weiß (Februar 2019)



Das Planungskonzept von MCG und SG Rot-Weiß bietet mit der von Süden aus neu geplanten Verkehrserschließung einen grundlegend anderen Lösungsansatz als die bisherige Vorzugs- und Alternativvariante [Stand: 7. Dezember 2017], die auf einer Erschließung über den bestehenden Anbindepunkt L 20 / Eichengrund beruhen.

Beide Erschließungsvarianten haben Vor- und Nachteile, welche hinsichtlich ihrer Auswirkungen nochmals zu bewerten waren. Unter Berücksichtigung aller sonstigen im bisherigen Planungsprozess gewonnenen Erkenntnisse wurden daher im August 2019 beide Lösungsansätze nochmals in zwei Varianten zum Nutzungskonzept gegenüber gestellt.

Variantenüberarbeitungen August 2019

Variante 1 (bisher vorgesehene Erschließung über Knoten L 20 / Eichengrund)

In dieser Variante wird die bisher vorgesehene Verkehrserschließung über den bestehenden Anbindepunkt L 20 / Eichengrund beibehalten.



Zu dieser Lösung liegt bereits eine Verkehrstechnische Untersuchung [siehe Kapitel A.2.3, B.2.2, B.3.6 sowie Kapitel I, Anlage 4] vor, in welcher unter Berücksichtigung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der Knotenpunkt als Kreuzung mit Vorfahrtsbeschilderung als ausreichend leistungsfähig für die Erschließung des Plangebiets betrachtet wird. Um ein sicheres Überqueren der Straße für Fußgänger (insbesondere Kinder und Jugendliche) zu ermöglichen, wird die Errichtung einer Lichtsignalanlage empfohlen. Im Zuge des Knotenausbaus sollte die nur etwa 100 m weiter südlich gelegene Querung Grüner Weg / L 20 rückgebaut werden, um potentielle Konflikte auszuschließen.

Eine Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger allein über den Knotenpunkt L 20 / Eichengrund wäre als nachteilig zu betrachten. Für die Variante 1 sollte daher im weiteren Verfahren eine zusätzliche Fußgängeranbindung an das Plangebiet von Süden aus geprüft werden, entweder mit Querung der L 20 bereits am Kreisverkehr B 2/ L 20 oder in Höhe der südlichen Plangebietsgrenze / Anbindung Grüner Weg.

Für die interne Verkehrserschließung wird die Plangebietsstraße vom Anbindepunkt L 20 / Eichengrund aus leicht nach Süden verschwenkt und am bestehenden Gewerbegrundstück im Südosten sowie an den am südlichen Rand geplanten Sportflächen vorbei etwa mittig in die neuen Gewerbeflächen im Westen geführt. Diese Erschließungslösung ist im Hinblick auf den geringen Flächenbedarf (ca. 7.450 m²) deutlich günstiger als Variante 2 (dort ca. 10.405 m²). Durch die Verschwenkung der Plangebietsstraße nach Süden wird zudem vermieden, dass der Erschließungsverkehr direkt an der Wohnbebauung auf dem Flurstück 56/10 vorbei geleitet wird.

Der Anteil der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ist mit etwa 26.812 m² etwa genauso hoch wie in der bisherigen Vorzugsvariante (Stand: 7. Dezember 2017) - dort ca. 26.250 m².

Die dargestellte Parzellierung und Bebauung ist lediglich beispielhaft, da konkrete Bedarfsangaben bisher nicht vorliegen.

Variante 2 (neue südliche Erschließung)

Die Variante 2 basiert auf dem Planungsansatz, das Bebauungsplangebiet vom Anbindepunkt L 20 / Grüner Weg über eine neue Straße von Süden aus zu erschließen. Zwar gibt es zu dieser Variante keine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU), aber die Anforderungen an die Knotenpunktausbildung dürften sich voraussichtlich wenig von den Ergebnissen der VTU zum etwa 185 m weiter nördlich gelegenen Anbindepunkt unterscheiden.



Ein deutlicher Vorteil der Südanbindung ist die größere Nähe und der stärkere räumliche Bezug zur Ortsmitte Groß Glienicke. Auch die weitgehend separate Erschließung der neuen Gewerbeflächen im südwestlichen Teil des Plangebiets erscheint vorteilhaft. Dem stehen als Nachteile gegenüber, dass zur Herstellung der neuen Straße etwa 5.350 m² zusätzliche Flächen außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs benötigt werden, welche sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befinden, und dass der Verkehrsflächenaufwand für die interne Erschließung mit etwa 10.405 m² um knapp 3.000 m² höher ist als in Variante 1 (dort ca. 7.450 m²).

Der Anteil der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ist in Variante 2 mit etwa 28.508 m² etwas höher als in Variante 1 (dort etwa 26.812 m²). Der höhere Anteil geht allerdings zu Lasten eines etwas geringeren Anteils an Sport- und Veranstaltungsflächen als in Variante 1 und ergibt sich teilweise aus dem für die neuen Verkehrsflächen vergrößerten Geltungsbereich.

Endgültige Bestimmung der Vorzugsvariante als Grundlage für den Bebauungsplan

Zu den Variantenüberarbeitungen August 2019 wurden insgesamt 8 Bereiche / Fachbereiche der Stadtverwaltung mit folgendem Ergebnis nochmals beteiligt:

Mehrheitlich wurde die Variante 1 als Vorzugsvariante empfohlen. Die Empfehlung wurde insbesondere mit dem effektiveren Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und Gesamtfläche der geplanten Nutzungen und der insgesamt geringeren Flächeninanspruchnahme begründet.

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich ausdrücklich gegen die Variante 2 ausgesprochen, da für die südliche Verkehrsanbindung die Inanspruchnahme von LSG-Flächen erforderlich wäre. Eine entsprechende Genehmigung / Befreiung könne nicht in Aussicht gestellt werden, da keine zwingenden Gründe für diese Lösung erkennbar seien.

Für die Variante 2 als Vorzugsvariante hat sich lediglich der Bereich Wirtschaftsförderung ausgesprochen. Vorteilhaft seien aufgrund der südlichen Erschließung insbesondere der direktere räumliche Bezug des Plangebietes zur Ortslage, die bessere Wahrnehmbarkeit des Gebietes, die deutlichere Trennung zwischen Gewerbeflächen und Freizeitnutzungen sowie die Aufwertungsmöglichkeiten für die gewerbliche Bestandsfläche an der L 20. Trotz dieser Vorteile könne aber auch die Variante 1 mitgetragen werden.

Der Bereich Sport hat mitgeteilt, dass in beiden Varianten der Abstimmungsstand mit den beteiligten Sportvereinen berücksichtigt ist.

Der Bereich Verkehrsentwicklung hat mitgeteilt, dass sich die beiden Varianten hinsichtlich des zu erwartenden künftigen Verkehrsaufkommens voraussichtlich nicht wesentlich unterscheiden werden. Bei Weiterverfolgung der Variante 1 könne die für den Knotenpunkt L 20 / Eichengrund bereits vorliegende VTU genutzt werden. Bei Variante 2 wäre zunächst zu prüfen, ob sich die Ergebnisse dieser VTU auf den etwa 200 m weiter südlich geplanten Knotenpunkt L 20 / Grüner Weg übertragen lassen.

Der Bereich Stadtentwicklung hat angeregt, bei Weiterverfolgung der Variante 1 die in Variante 2 deutlich besser gelöste Anbindung der Sportflächen an die Ortsmitte Groß Glienicke in die weitere Planung zu integrieren.

Im Vergleich beider Varianten ergaben sich folgende Wichtungen:

- Art und Anteil der geplanten Nutzungen ist in beiden Varianten annähernd gleich.
- Variante 1 verfügt über das effektivere Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und Gesamtfläche der geplanten Nutzungen. Die Erreichbarkeit der Freizeitnutzungen ist für Fußgänger und Radfahrer jedoch ungünstig.
- Die südliche Erschließung in Variante 2 stellt den direkteren räumlichen Bezug des Plangebietes zur Ortslage her und ist daher insbesondere für Fußgänger und Radfahrer vorteilhaft. Die damit verbundenen Eingriffe in LSG-Flächen sowie Veränderungen des Landschafts- und Siedlungsbildes sind allerdings kritisch zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, der Anregung aus dem Bereich Stadtentwicklung zu folgen und die Aufnahme einer (zusätzlichen) südlichen Anbindung der Sportflächen für Fußgänger und Radfahrer in die Variante 1 aufzunehmen.

Des Weiteren sollte am südlichen Rand des Plangebiets zusätzlich eine Fläche für die Errichtung eines Integrationskindergartens und für einen damit in Verbindung stehenden Kinderbauernhof in die Planung aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde sodann die endgültige Fassung des Nutzungskonzepts als Grundlage für den Vorentwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet [siehe folgende Abbildung].



Das Nutzungskonzept wird auch in den folgenden Kapiteln B.2.2 bis 2.4 erläutert und ist der Begründung in Kapitel I, Anlage 7 beigelegt.

B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Verkehrskonzept

Das Gelände des ehemaligen Schießplatzes wird gegenwärtig von der L 20 aus über zwei weitestgehend unbefestigte Zufahrten erschlossen; zum Einen über das Flurstück 58/1, Flur 1 (westlicher Teil der Straße Eichengrund) und zum Anderen etwa 100 Meter weiter südlich über die Fortführung des Grünen Weges. Beide Wege treffen in Höhe des Wohngrundstücks Grüner Weg 23 aufeinander.

Die Zufahrt Eichengrund wird insbesondere durch die Vereinsmitglieder und Besucher der Motorrad-Biathlon-Anlage genutzt. Das Gewerbegrundstück an der L 20 (Grüner Weg 21) ist über die Zufahrt Grüner Weg angebunden. Das Wohngrundstück Grüner Weg 23 und das westliche Nachbargrundstück (Flurstück 117, Flur 1) sind über beide Zufahrten erreichbar.

Für aus der Ortslage Groß Glienicke kommende Fußgänger und Radfahrer stellt der Grüne Weg zurzeit die kürzeste Verbindung dar.

[siehe auch Kapitel A.2.5]

Fahrzeugverkehr

Künftig soll der Fahrzeugverkehr ausschließlich über den Knotenpunkt L 20 / Eichengrund geführt werden. Die Anbindung des Gewerbegrundstücks Grüner Weg 21 an die L 20 soll

hingegen geschlossen und stattdessen im Plangebiet von der neuen Planstraße aus eine Zufahrt hergestellt werden.

Mit Datum vom 10.10.2018 wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Plangebiets am Knotenpunkt L 20 / Eichengrund vorgelegt [Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“; brenner BERNARD ingenieure GmbH; Berlin], in welcher die Tragfähigkeit des Knotenpunkts unter Berücksichtigung des künftigen Verkehrsaufkommens untersucht worden ist. Darin wird der Knotenpunkt als Kreuzung mit Vorfahrtsbeschilderung als ausreichend leistungsfähig für die Erschließung des Plangebiets eingeschätzt. Für die Steuerung des Fahrzeugverkehrs durch eine Lichtsignalanlage kann verzichtet werden, sofern aus Richtung Süden eine Linksabbiegespur in das Plangebiet angelegt wird. Um ein sicheres Überqueren der Straße für Fußgänger (insbesondere Kinder und Jugendliche) zu ermöglichen, wird die Errichtung einer Lichtsignalanlage und einer Querungshilfe (Fußgängerfurt) allerdings empfohlen. Außerdem sollte die nur etwa 100 m weiter südlich gelegene Fußwegequerung Grüner Weg / L 20 im Zuge des Knotenausbaus rückgebaut werden, um potentielle Konflikte auszuschließen.

[siehe auch Kapitel A.2.3, B.2.1, B.3.6 sowie Kapitel I, Anlage 4]

Für die interne Verkehrserschließung soll die Plangebietsstraße vom Anbindepunkt L 20 / Eichengrund aus leicht nach Süden verschwenkt und am bestehenden Gewerbegrundstück sowie an den am südlichen Rand geplanten Sportflächen vorbei etwa mittig in die neuen Gewerbeflächen im Westen geführt werden. Die Planstraße endet in einer auch für große LKW geeigneten Wendestelle. Durch die Verschwenkung der Plangebietsstraße nach Süden wird zudem vermieden, dass der Erschließungsverkehr direkt an der Wohnbebauung auf dem Flurstück 56/10 vorbei geleitet wird.

Zusätzliche Erschließungsflächen für den Verkehr werden im neuen Gewerbegebiet nur erforderlich, wenn die künftigen Grundstücksteilungen so vorgenommen werden, dass nicht alle Parzellen über einen direkten Anschluss an die Planstraße verfügen.

Fußgänger- und Radverkehr

Um eine möglichst günstige Erreichbarkeit der geplanten Sportanlagen und des Standortes für den Integrationskindergarten / Kinderbauernhof zu gewährleisten, soll von der L 20 aus entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Fuß- und Radweg vorgesehen werden, der dann an der westlichen Grenze des bestehenden Gewerbegrundstücks nach Norden bis zur neuen Planstraße geführt wird.

Im Rahmen der weiteren Planung muss noch untersucht werden, ob die Querung der L 20 in Höhe des südlichen Plangebietsrandes in ähnlicher Form gewährleistet werden kann wie in der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) zum Knotenpunkt L 20 / Eichengrund im Norden empfohlen (Fußgängerfurt und Fußgängerampel) und wie sich die Querungsstelle auf den Verkehrsfluss auf der L 20 zwischen dem Kreisverkehr am Ortseingang und dem nördlichen Knotenpunkt L 20 / Eichengrund (Zufahrt in das Plangebiet) auswirkt. Dazu ist es erforderlich, die bisher nur für den nördlichen Knotenpunkt erarbeitete VTU entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

Wie in der bereits vorliegenden Fassung der VTU gefordert, muss die ungesicherte Fußgängerquerung der L 20 auf der bisherigen direkten Verbindung der östlichen und westlichen Abschnitte des Grünen Wegs in jedem Fall zurückgebaut werden.

Innerhalb des Plangebiets sollte aufgrund des zu erwartenden Gewerbeverkehrs auf der Südseite der neuen Planstraße mindestens ein Fußweg, gegebenenfalls ein Fuß- und Radweg angelegt werden.

Die Erläuterungen werden im Rahmen der weiteren Planung fortgeschrieben.

Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bisher medientechnisch weitestgehend unerschlossen. Lediglich die Grundstücke Grüner Weg 21 (gewerbliche Nutzung) und Grüner Weg 23 (Wohnnutzung) verfügen über Anschlüsse an das Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsnetz.

Im innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Abschnitts der L 20 verlaufen eine unterirdische Trinkwasser-Hauptleitung und eine unterirdische Hockdruckgashauptleitung.

Genauere Angaben zum Leitungsbestand liegen bisher nicht vor.

Ein auf dem Flurstück 3/2 der Flur 17 gelegener Emscherbrunnen und mehrere auf den Flurstücken 3/2 und 292 der Flur 17 gelegene flache Absetzbecken sind seit Beginn der 1990er Jahre nicht mehr in Betrieb.

[siehe auch Kapitel A.2.5]

Alle neu geplanten Baugebiete und Einzelgebäude im Bereich der geplanten Sportflächen müssen im Zuge der Realisierung der Planung medientechnisch neu erschlossen werden.

Der stillgelegte Emscherbrunnen muss vor der Errichtung des geplanten Integrationskindergartens / Kinderbauernhofs zurückgebaut werden. Die ehemaligen Absetzbecken müssen vor Errichtung der Sportplatzanlage (Großspielfeld und zwei Kleinspielfelder) zurückgebaut werden.

Die Erläuterungen werden im Rahmen der weiteren Planung fortgeschrieben.

B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Herausarbeitung der wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts im Ergebnis der durchgeführten Variantenuntersuchungen zum Nutzungskonzept wurde bereits in Kapitel B.2.1 ausführlich erläutert.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte städtebauliche Konzept wird insbesondere durch folgende Bestandteile geprägt:

- Für den motorisierten Verkehr soll das Plangebiet über den nördlichen Knotenpunkt L 20 / Eichengrund erschlossen werden. Die interne Verkehrserschließung soll über eine neu anzulegende Planstraße erfolgen, die den südlichen Teilbereich etwa mittig erschließt und strukturiert.
- Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer soll davon getrennt von der L 20 aus entlang der südlichen Plangebietsgrenze in das Plangebiet geführt werden.
- Im nördlichen Teilbereich sollen insbesondere die bereits bestehenden Nutzungen (Motorrad-Biathlon-Anlage, Modellsport-Anlage, Trail-Parcour) planungsrechtlich gesichert und deren Weiterentwicklung ermöglicht werden. Die Ansiedlung weiterer Freizeitsportnutzungen soll geprüft werden. Der Waldbestand und die aus der ehemaligen Nutzung als Schießplatz stammenden prägenden Wälle sollen erhalten werden. Bebauungsmöglichkeiten für Vereinsheime oder Sanitäre Einrichtungen sollen lediglich auf zwei Teilflächen geschaffen werden. Sonstige Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen (zum Beispiel durch befestigte Wege oder Plätze) sollen minimiert werden.
- Der südliche Teilbereich soll unter Einbeziehung des an der L 20 bereits vorhandenen Gewerbestandorts baulich für die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die Anlage eines Sportplatzes mit Großspielfeld und zwei Kleinspielfeldern, den Bau einer Mehrfeldhalle in baulicher Einheit mit einem Vereinsheim für den Sportplatz sowie für einen Integrationskindergarten / Kinderbauernhof entwickelt werden. Der Sportplatz und der Integrationskindergarten / Kinderbauernhof sollen am südlichen Rand des Plangebiets entstehen, um eine

möglichst günstige Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus der Ortslage Groß Glienicke zu ermöglichen und Beeinträchtigungen (zum Beispiel: durch Lärm) auf und durch andere Nutzungen zu minimieren. Die Flächen für zusätzliche gewerbliche Nutzungen sollen entlang der neuen Planstraße in Richtung Westen entwickelt werden, gegebenenfalls stufenweise in mehreren Bauabschnitten.

- Die aus der ehemaligen Nutzung als Schießplatz stammenden Wälle sollen auch im südlichen Teilbereich soweit wie möglich als prägendes und strukturierendes Element erhalten bleiben. Aufgrund der Flächenanforderungen für den Sportplatz und die Gewerbeflächen ist ein vollständiger Erhalt allerdings dort nicht möglich. Für die baulichen Entwicklungen im südlichen Teilbereich muss außerdem der Verlust des dort bislang vorhandenen Waldbestandes in Kauf genommen werden.
- Nördlich des Baufeldes für die Mehrfeldhalle / das Vereinsheim des Sportplatzes soll als Verbindung zu den Flächen der Motorrad-Biathlon-Anlage eine öffentliche Grünfläche als Veranstaltungs- und Begegnungsort entstehen, die zugleich als „grüne Mitte“ und Pufferbereich zwischen den vielen unterschiedlichen Nutzungen fungiert (insbesondere im Hinblick auf die nah gelegene bestehende Wohnnutzung).
- Im Plangebietsteil östlich der L 20 ist die Erhaltung der bestehenden Waldfläche vorgesehen, welche – wie auch die Waldflächen im nördlichen Teil – im Landschaftsschutzgebiet liegt. Eine bauliche Nutzung ist dort nicht möglich. Die Fläche soll auch künftig den östlich angrenzenden Siedlungsbereich in Richtung L 20 abschirmen und kann gegebenenfalls gestalterisch aufgewertet werden.

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Das Bebauungsplangebiet ist bisher nur auf den Grundstücken Grüner Weg 21 (gewerbliche Nutzung) und Grüner Weg 23 (Wohnnutzung) und durch die über den westlichen Teilbereich verteilte Reste der ehemaligen Schießstände (oberirdische Bunker und Wände) baulich vorgeprägt. Im nördlichen Teilbereich befinden sich die immissionsschutzrechtlich genehmigte Motorrad-Biathlon-Anlage (Motorsportclub Groß Glienicke e.V.), die Modellsportanlage des RC Offroad Staaken e.V. und der Trail-Parcour des MSC Potsdam e.V.. Der südwestliche Teilbereich ist überwiegend bewaldet (Waldfläche gemäß LWaldG), wird aber auch zum Teil durch den Motorsportclub als Übungsstrecke genutzt.

[siehe auch Kapitel A.2.3 und Kapitel I, Anlagen 1 und 5]

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist die Sicherung und behutsame Entwicklung der bereits vorhandenen Freizeitsportnutzungen vorgesehen. Die Anlagen sollen lediglich punktuell durch Vereins- und / oder Sanitärgebäude ergänzt werden. Wesentliche Elemente des landschaftsplanerischen Konzepts in diesem Bereich sind der Erhalt des Waldbestandes und der aus der ehemaligen Nutzung als Schießplatz stammenden Wälle, welche die Topografie und das Landschaftsbild deutlich prägen. Mit der (voraussichtlich erst mittel- bis langfristig möglichen) Errichtung von festen Gebäuden für die Vereinsnutzungen als Ersatz für die bisher vorhandenen temporären baulichen Anlagen (Unterstände, Container, Wohnwagen etc.) wird zudem eine gestalterische Aufwertung der Freiraumbereiche angestrebt. Durch zusätzliche Bepflanzungen soll die räumliche Abschirmung des Wohngrundstücks Grüner Weg 23 und ein Pufferbereich an der Zufahrt in das Plangebiet geschaffen werden.

Im südlichen Teilbereich wird sich die bisher überwiegend landschaftsräumlich geprägte Situation durch die geplanten Gewerbeflächen, Sportanlagen, den Integrationskindergarten und Anlagen zur Verkehrserschließung deutlich verändern. Der Verlust an Waldflächen und der insbesondere im Bereich von gewerblichen Nutzungen häufig hohe Versiegelungsgrad der Flächen wird unvermeidbar zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter führen, die voraussichtlich nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Unter diesen Voraussetzungen besteht das landschaftsplanerische Konzept für den südlichen Teilbereich insbesondere aus den Zielstellungen, zumindest in den Randbereichen den

Vegetationsbestand als Übergangselement in den angrenzenden Landschaftsraum zu sichern und die aus der ehemaligen Nutzung als Schießplatz stammenden Wälle soweit wie möglich als prägendes und strukturierendes Element zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzungen aus heimischen Gehölzen sollen zum einen die unterschiedlichen Nutzungsbereiche gegeneinander abgrenzen (Lärm- und Sichtschutz, Staubbindung) und das Gebiet räumlich gliedern. Darüber hinaus übernehmen diese Pflanzungen wichtige Funktionen hinsichtlich des Artenschutzes. Zwar können bei weitem nicht alle Beeinträchtigungen ausgeglichen werden, aber durch die festgesetzten Pflanzungen werden Ersatzlebensräume geschaffen. Zwischen der geplanten Mehrfeldhalle und den im nördlichen Teilbereich gelegenen Flächen der Motorrad Biathlon-Anlage soll außerdem eine Grünfläche als Veranstaltungs- und Begegnungsort entstehen, die zugleich als „grüne Mitte“ sowie als Pufferbereich und Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen fungiert.

Im Plangebietsteil östlich der L 20 ist die Erhaltung der bestehenden Waldfläche vorgesehen, welche – wie auch die Waldflächen im nördlichen Teil – Bestandteil der Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist. Eine bauliche Nutzung ist dort aufgrund der Schutzgebietsausweisung nicht möglich. Die Fläche soll künftig (wie schon bisher) den östlich angrenzenden Siedlungsbereich in Richtung der L 20 abschirmen. Durch Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel der Rückbau der am östlichen Rand gelegenen Garagen und Schuppen, wird die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im Übergangsbereich des Siedlungsbereichs in den Landschaftsraum in Richtung Seeburger Fenn und Döberitzer Heide angestrebt.

B.3 Begründung der Festsetzungen

Zur Umsetzung der Planungsziele [siehe Kapitel B.1] werden aufbauend auf die entwickelten Planungsüberlegungen [siehe Kapitel B.2] im Bebauungsplan die im Folgenden erläuterten Festsetzungen getroffen [siehe Planzeichnung sowie Kapitel I, Anlage 8]:

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB (Baugesetzbuch) durch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI), von Gewerbegebieten (GE) sowie der jeweiligen Zweckbestimmung dienender Flächen für eine bauliche Nutzung im Bereich von Flächen für den Gemeinbedarf und für Sportanlagen bestimmt.

Baugebiet MI

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können außerdem Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres

Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Mischgebiete sollen in gleichem Maße dem Wohnen wie der Unterbringung sonstiger zulässiger Nutzungen dienen, d.h. in einem etwa gleichen Verhältnis zueinander stehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich eine nur etwa 2.930 m² (ca. 0,3 ha) große Teilfläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Davon dient etwa die Hälfte der Fläche bereits im Bestand dem Wohnen (Grundstück Grüner Weg 23).

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung sind der Entwicklung des Baugebietes als Mischgebiet enge Grenzen gesetzt. Die Entwicklung weiterer Wohnnutzungen ist nicht möglich, da sonst das für Mischgebiete typische – etwa gleiche - Verhältnis zwischen Wohn- und sonstigen zulässigen Nutzungen nicht gewahrt bliebe. Aufgrund der geringen Größe ist die verbleibende Fläche insbesondere für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ungeeignet. Deren Zulässigkeit wird daher auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO durch die Textfestsetzung 1.1 von der Zulässigkeit im Baugebiet MI ausgeschlossen.

Gemäß Textfestsetzung 1.1 werden außerdem auch Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit im Baugebiet MI ausgeschlossen, und zwar sowohl allgemein als auch ausnahmsweise. Der Zuschnitt und die Lage der Teilfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnnutzung wird als grundsätzlich ungeeignet für die Ansiedlung jeglicher Art von Vergnügungsstätten angesehen. Selbst bei einer anzunehmenden Standorteignung würde die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte im Baugebiet MI zu unerwünschten städtebaulichen Spannungen führen, sowohl im Hinblick auf die sonstigen vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet als auch auf das damit verbundene Verkehrsaufkommen durch Besucherfahrzeuge.

Im Ergebnis der ausschließenden Regelungen in der Textfestsetzung 1.1 kommen für die verbleibende Teilfläche als Ergänzung zur bereits bestehenden Wohnnutzung nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen in Betracht. Hinsichtlich ihrer Art würden sich diese Nutzungen jeweils städtebaulich einfügen. Aufgrund der nur kleinen zur Verfügung stehenden Fläche würde es sich in jedem Fall um Nutzungen von geringem städtebaulichen Gewicht handeln.

Bezogen darauf, dass auf der verbleibenden Fläche auch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs zulässig wäre (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), wird auf die Maßgabe des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam hingewiesen [siehe Kapitel A.3.6.4], dass durch Einzelhandel in Mischgebieten nicht die Funktion der im Einzelhandelskonzept definierten Zentralen Versorgungsbereiche – hier: Nahversorgungszentrum Groß Glienicke - beeinträchtigt werden darf. In Mischgebieten wird daher die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten häufig auf sogenannte Nachbarschaftsläden beschränkt. Auf eine entsprechende Textfestsetzung kann im vorliegenden Bebauungsplan allerdings allein schon deshalb verzichtet werden, weil der mögliche Einzelhandelsbetrieb im Baugebiet MI aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche in jedem Fall nicht über eine Verkaufsfläche verfügen wird, die über die Größe eines Nachbarschaftsladens hinausgeht. Sofern im Baugebiet MI überhaupt Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten angestrebt werden sollte, wird es sich voraussichtlich um einen Imbisskiosk für die in den Gewerbebetrieben Beschäftigten und Besucher der Sportanlagen handeln.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Sollte die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzung kein durch den Bebauungsplan zu verfolgendes Planungsziel sein, käme anstelle der

Festsetzung eines Mischgebiets (MI) gegebenenfalls die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) oder auch die Festsetzung als Bestandteil der angrenzenden Flächen für Sportanlagen in Betracht.

In einem Gewerbegebiet (GE) wäre dann eine Wohnnutzung auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, beschränkt (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Bei einer Einbeziehung in die angrenzenden Flächen für Sportanlagen käme eine Wohnnutzung voraussichtlich in noch geringerem Umfang nur z.B. als untergeordneter Bestandteil eines Vereinsheims oder einer anderen Sporteinrichtung in Betracht (Wohnung für Hausmeister, Platzwart o.ä.).

Ob eine dieser Möglichkeiten anstelle der Festsetzung als Mischgebiet (MI) verfolgt werden soll, ist im weiteren Planverfahren noch abzuwägen und abschließend zu entscheiden.

Baugebiete GE

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können außerdem ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden zwei Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Es handelt sich dabei um die westlich an die Landesstraße L 20 angrenzende bereits im Bestand gewerblich genutzte Fläche mit einer Größe von etwa 11.330 m² (ca. 1,1 ha) und um etwa 28.095 m² (ca. 2,8 ha) Fläche für zusätzliche gewerbliche Nutzungen im südwestlichen Teil des Plangebiets. Mit den Festsetzungen wird die Zielstellung entsprechend Gewerbesicherungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam [siehe Kapitel A.3.6.2] umgesetzt, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, den im Stadtgebiet insgesamt hohen Bedarf an Flächen für die Ansiedlung insbesondere von Handwerks- und Gewerbebetrieben zu decken.

Um sicherzustellen, dass die festgesetzten Gewerbeflächen tatsächlich vorrangig für Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen, wird auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan durch die Textfestsetzungen 1.2 und 1.3 geregelt, dass folgende Nutzungen in den Baugebieten GE nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Tankstellen

Es wird festgesetzt, dass Tankstellen in den Baugebieten GE weder allgemein zulässig sind noch ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zwar ist die Fläche in dem an die L 20 angrenzenden Baugebiet GE von der Verkehrslage her für eine Tankstelle grundsätzlich geeignet. In der Vergangenheit haben allerdings Standortprüfungen verschiedener Tankstellenbetreiber wiederholt ergeben, dass im Ortsteil Groß Glienicke die Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Betrieb einer Tankstelle nicht ausreichend gewährleistet sind, auch wenn dieser aus Sicht der Einwohner wünschenswert wäre. Von einem entsprechenden Ansiedlungsbegehren ist daher nicht auszugehen. Vor diesem Hintergrund soll der Ansiedlung anderer Nutzungen und der naturschutzfachlichen Zielstellung, das Plangebiet Straßen begleitend einzugrünen, Vorrang eingeräumt werden.

- Anlagen für sportliche Zwecke

Es wird festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke in den Baugebieten GE nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Für die Herstellung von Sportanlagen werden im Bebauungsplan gesonderte Flächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 10,7 Hektar (ca. 39% der gesamten Plangebietsfläche) festgesetzt [siehe Kapitel B.3.6]. Vor diesem Hintergrund besteht kein vorrangiger Bedarf zur Unterbringung weiterer Anlagen für sportliche Zwecke in den Baugebieten GE. Gänzlich ausgeschlossen werden soll die Möglichkeit jedoch nicht. So könnte sich zum Beispiel langfristig noch zusätzlicher Bedarf an Flächen für Indoor-Sportarten ergeben, der nicht allein in der bereits geplanten Mehrfeldhalle gedeckt werden kann. Ein entsprechendes Gebäude wäre besser in den festgesetzten Gewerbegebieten zu integrieren, anstatt im Bereich der vorgesehenen Sportflächen. Wenngleich der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben der Vorrang einzuräumen ist, sollen Anlagen für sportliche Zwecke zumindest in untergeordnetem Umfang in den Baugebieten GE ausnahmsweise zugelassen werden können.

- Vergnügungsstätten

Es wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten in den Baugebieten GE nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll zugunsten des Vorrangs der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden. Die dezentrale Lage des Planstandorts im Stadtgebiet wird als grundsätzlich ungeeignet für die Ansiedlung jeglicher Art von Vergnügungsstätten angesehen. Selbst bei einer anzunehmenden Standorteignung würde die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte im Plangebiet zu unerwünschten städtebaulichen Spannungen führen, sowohl im Hinblick auf die sonstigen vorgesehenen Nutzungen als auch auf das damit verbundene Verkehrsaufkommen durch Besucherfahrzeuge.

Trotz der Regelungen zum Ausschluss und zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner Nutzungen gemäß den Textfestsetzungen 1.2 und 1.3 bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete GE gewahrt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird in hervorgehobener Form gewährleistet, dass die Baugebiete GE gemäß § 8 Abs. 1 BauGB vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf (Gemeinbedarfsfläche) handelt es sich um kein Baugebiet im Sinne der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und der in den §§ 2 bis 11 BauNVO enthaltenen Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung. Gemeinbedarfsflächen dienen dennoch der Unterbringung baulicher Nutzungen, deren Art sich nach der Festsetzung der jeweiligen Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche richtet.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, für welche die Zweckbestimmung für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erfolgt. Der Teilbereich, in welchem eine bauliche Nutzung zugelassen werden soll, wird durch die

Festsetzung von Baugrenzen bestimmt [siehe Planzeichnung sowie Erläuterungen in Kapitel B.3.3 und B.3.5].

Konkret geplant ist auf der Fläche die Errichtung eines Integrationskindergartens und eines damit verbundenen Kinderbauernhofs. Diese Planung ist zwar unmittelbare Veranlassung für die Festsetzung der Fläche, jedoch erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung inhaltlich weiter gefasst als Gemeinbedarfsfläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, damit grundsätzlich die Möglichkeit besteht, auch andere diesem Zweck entsprechende Nutzungen entwickeln zu können, falls für den Kinderbauernhof noch ein anderer Standort gefunden werden sollte.

Es wird auf weitere Erläuterungen in Kapitel B.3.5 verwiesen.

Flächen für Sportanlagen

Flächen für Sportanlagen sind dadurch charakterisiert, dass sie nicht überwiegend durch bauliche Nutzungen geprägt sind, diese jedoch in Teilbereichen erforderlich sind und zugelassen werden sollen. Eine Festsetzung als Fläche für Sportanlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist immer dann geboten, wenn aufgrund der teilweise vorgesehenen baulichen Nutzungen und Flächenversiegelungen weder die Festsetzung als Grünfläche (z.B. mit der Zweckbestimmung: Sportplatz) auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Betracht gezogen werden kann, aber der deutlich überwiegende Anteil von Freiflächennutzungen auch nicht die Festsetzung als Sondergebiet auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO rechtfertigen würde.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Flächen für Sportanlagen festgesetzt und hinsichtlich der Art der Nutzung (Zweckbestimmung) unterschieden:

- Teilbereich „Sportplatz“,
- Teilbereich „Sporthalle + Vereinsheim“,
- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs- / Wettkampfstrecke 1)“,
- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs- / Wettkampfstrecke 2)“,
- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Fahrerlager, Besucherstellplätze)“ und
- Teilbereich „Sonstiger Vereins- und Freizeitsport“.

Die Flächen innerhalb der Teilbereiche, auf denen bauliche Nutzungen zugelassen werden sollen, werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dies erfolgt der jeweiligen Zweckbestimmung entsprechend im Teilbereich „Sporthalle + Vereinsheim“ zum Zweck der Errichtung einer Mehrfeldhalle und eines damit verbundenen Vereinsheims für den benachbarten Sportplatz, im Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs- / Wettkampfstrecke 1)“ zum Zweck der Errichtung eines Vereinsheims für den Motorsportverein und im Teilbereich „Sonstiger Vereins- und Freizeitsport“ zum Zweck der Errichtung eines Sanitärgebäudes mit einigen ergänzenden Aufenthalts- und Lagerräumen [siehe Planzeichnung sowie Erläuterungen in Kapitel B.3.3 und B.3.6].

Darüber hinaus sind auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Flächen für Sportanlagen die für den Betrieb der Anlagen erforderlichen untergeordneten Zubehörbauten aber auch regelmäßig ohne weitere Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen regelmäßig zulässig.

Es wird auf weitere Erläuterungen in Kapitel B.3.6 verwiesen.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO (Baunutzungsverordnung) durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR) als Höchstmaß und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt [siehe Planzeichnung].

Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß werden nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. Größen der Grundflächen (GR) und die Anzahl der Vollgeschosse im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Ordnung ausreichend ist.

Der Bebauungsplan enthält bisher keine Regelungen zum Umfang der zulässigen Überschreitung der GRZ bzw. der GR durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Es gilt damit die Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die festgesetzte GRZ bzw. GR durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte Kappungsgrenze) überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Maß zugelassen werden.

Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Baugebiete MI und GE

Im Baugebiet MI (Mischgebiet) und in den Baugebieten GE (Gewerbegebiete) werden jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Damit dürfen in diesen Gebieten bis zu 60 Prozent der Grundstücksflächen durch die dem zulässigen Nutzungszweck dienenden Anlagen [siehe Kapitel B.3.1.1] überbaut werden. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte Kappungsgrenze) zulässig.

Aus der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Anzahl von zwei Vollgeschossen ergibt sich rechnerisch eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Die im Baugebiet MI (Mischgebiet) zulässige GRZ 0,6 und die sich rechnerisch ergebende GFZ 1,2 entsprechen den gemäß Tabelle zu § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen in Mischgebieten. Die Ausschöpfung der Obergrenzen in dem nur knapp 3.000 m² großen Baugebiet ermöglicht dort eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baulandes und ist städtebaulich vertretbar. Die zusätzlich zu dem im Baugebiet MI bereits vorhandenen Wohnhaus zulässige Bebauung kann bei geeigneter Stellung der Gebäude dazu beitragen, die Wohnnutzung vor Lärmeinflüssen aus den umliegenden Gebieten abzuschirmen.

In den Baugebieten GE (Gewerbegebiete) unterschreiten die zulässige GRZ 0,6 und die sich rechnerisch ergebende GFZ 1,2 hingegen die gemäß Tabelle zu § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen in Gewerbegebieten von GRZ 0,8 und GFZ 2,4. Eine Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen wird in den festgesetzten Gewerbegebieten unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im umgebenden Landschaftsraum nicht angestrebt. Insbesondere eine höhere Anzahl als zwei Vollgeschosse, welche z.B. bei vier Vollgeschossen zur Ausschöpfung der Obergrenze für die GFZ führen könnte, wird als nicht verträglich angesehen. Die festgesetzte GRZ 0,6 und maximal zwei Vollgeschosse sind hinsichtlich der Standortgegebenheiten angemessen und ausreichend, um die gemäß Gewerbesicherungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam [siehe Kapitel A.3.6.2] angestrebte Ansiedlung von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Gemeinbedarfsfläche und Flächen für Sportanlagen

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, der Fläche für die Sporthalle und das Vereinsheim sowie der Sportflächen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets wird das Maß der

zulässigen baulichen Nutzung durch die Größe der Grundflächen (GR) als Höchstmaß und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächen (GR) als Höchstmaß

Die festgesetzten Größen der Grundfläche (GR) ergeben sich aus folgenden Erfordernissen:

Im Bereich der sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsfläche [siehe Kapitel B.3.5] soll ein Gebäude für den geplanten Integrationskindergarten und Kinderbauernhof errichtet werden, dass über mindestens 250 m² Nutzfläche verfügt. Zu dieser angestrebten Nutzfläche sind sonstige Funktionsflächen und die Flächen für die konstruktiven Bauteile (Wände, Pfeiler etc.) hinzuzurechnen um die erforderliche Bruttogrundfläche zu ermitteln. Bei einem durchschnittlichen Zuschlag von etwa 20% ergibt sich somit ein Grundflächenbedarf von mindestens etwa 300 m². Mit der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche von 400 m² verbleibt eine Reserve von etwa 100 m² für künftig gegebenenfalls noch erforderliche Anpassungen des Funktions- und Raumprogramms. Die festgesetzte Grundfläche von 400 m² entspricht im Verhältnis zu der etwa 1.580 m² großen Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche einer Grundflächenzahl von etwa 0,25. Ein höheres Maß der überbaubaren Grundstücksfläche wird nicht angestrebt, um auf der Fläche auch die etwa 1.000 m² benötigten Freiflächen vorhalten zu können.

Im Bereich der Fläche für die Sporthalle und das Vereinsheim für den angrenzenden Sportplatz [siehe Kapitel B.3.6] werden für die geplante Mehrfeldhalle ca. 1.215 m² Grundfläche benötigt (etwa 45 m x 27 m). Für das Vereinsheim wird ein Bedarf von ca. 525 m² Grundfläche (etwa 35 m x 15 m) zu Grunde gelegt. Dies ergibt eine notwendige Grundfläche von zusammen etwa 1.740 m². Bei Vereinigung beider Nutzungen in einem Gebäude können sich durch Synergieeffekte (z.B. gemeinsame Nutzung der Sanitärräume) zwar gegebenenfalls Flächeneinsparungen ergeben, die festgesetzte Grundfläche wird aber dennoch auf 1.800 m² aufgerundet, um auch in diesem Bereich noch Spielräume für künftig gegebenenfalls erforderliche Anpassungen des Funktions- und Raumprogramms zu belassen.

Für die Gebäudenutzungen im Bereich der Flächen für die Motorrad-Biathlon-Anlage und für sonstige Vereins- und Freizeitsportangebote [siehe Kapitel B.3.6] liegen gegenwärtig noch keine konkreten Ermittlungen zum erforderlichen Raum- und Flächenbedarf vor.

Für ein künftiges Vereinsgebäude des Motorsportvereins wird vorläufig von einem Grundflächenbedarf von etwa 500 m² ausgegangen und entsprechend festgesetzt. Der tatsächliche Bedarf wird insbesondere davon abhängen, ob in dem Gebäude zum Beispiel auch Übernachtungsmöglichkeiten für auswärtige Teilnehmer an Wettkampfanstaltung zur Verfügung stehen sollen. Die festgesetzte Größe der Grundfläche muss im weiteren Planverfahren gegebenenfalls noch an den konkreten Raum- und Flächenbedarf angepasst werden.

Auch für das Gebäude, das im Bereich der Fläche für sonstige Sport- und Freizeitnutzungen zugelassen werden soll, liegt bisher kein Raum- und Flächenprogramm vor. Es wird vorläufig davon ausgegangen, dass in diesem Bereich vorrangig der Bedarf an einem Sanitärgebäude mit einigen ergänzenden Aufenthalts- und Lagerräumen besteht, größere Vereinssitzungen oder gelegentliche Veranstaltungen aber in den Vereinsheimen am Sportplatz oder des Motorsportvereins stattfinden können. Es wird daher vorläufig von einem Grundflächenbedarf von etwa 300 m² ausgegangen. Auch diese festgesetzte Größe muss im weiteren Planverfahren gegebenenfalls noch an den konkreten Raum- und Flächenbedarf angepasst werden.

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

In allen wie vor beschriebenen Bereichen sind die zulässigen Größen der Grundfläche (GR) so festgesetzt, dass das erforderliche oder vorläufig angenommene Raum- und Flächenprogramm in einem Geschoss realisiert werden könnte.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, der Fläche für die Sporthalle mit Vereinsheim für den angrenzenden Sportplatz sowie innerhalb der Fläche für das Vereinsheim des Motorsportvereins soll dennoch ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, um gegebenenfalls zusätzlich geplante Räume und Flächen unterbringen oder die Funktionen auf zwei Geschosse zu verteilen zu können, um die Grundflächen der Baukörper zugunsten eines höheren Freiflächenanteils zu verringern. Ein zweites Vollgeschoss kann auf diesen Flächen aus städtebaulicher Sicht zugelassen werden, da auf den umliegenden Flächen ebenfalls Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden (Mischgebiet und Gewerbegebiete) bzw. im Fall des Vereinsheims für den Motorsportverein sich angrenzend ein Bunker /Schießstand des ehemaligen Schießplatzes mit vergleichbarer Höhe befindet, der die Umgebung bereits entsprechend prägt.

Für das Gebäude, das im Bereich der Fläche für sonstige Sport- und Freizeitnutzungen zugelassen werden soll, wird die Zahl der Vollgeschosse hingegen auf nur ein Vollgeschoss begrenzt. Die Umgebung ist dort bisher noch nicht baulich vorgeprägt. Es besteht daher das städtebauliche Ziel, dass sich das künftige Gebäude behutsam in den umgebenden Landschaftsraum einfügen soll.

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb welcher die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten Baufelder müssen die geplanten Gebäude nicht direkt auf der Baugrenze errichtet werden, sondern können auch hinter diese zurücktreten. Innerhalb des Baufeldes besteht somit ein Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann hingegen nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird lediglich die zulässige Lage der baulichen Anlagen der Hauptnutzung geregelt. Die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehenden Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO regelmäßig auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Baugebiete MI und GE

Die im Baugebiet MI (Mischgebiet) und in den Baugebieten GE (Gewerbegebiete) festgesetzten Baugrenzen regeln die Mindestabstände, welche die geplanten Gebäude an den Baugebietsrändern im Interesse der angestrebten städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anderer Nutzungen einhalten müssen.

Im Baugebiet MI (Mischgebiet) entspricht der festgesetzte Mindestabstand der Bebauung an den Gebietsrändern mit 3 m lediglich dem bauordnungsrechtlich mindestens erforderlichen Grenzabstand für in offener Bauweise (o) errichtete Gebäude [siehe Kapitel B.3.4]. Dieser Abstand ist ausreichend, da von den in Mischgebieten zulässigen Nutzungen störende Auswirkungen weniger zu befürchten sind als in Gewerbegebieten. Ein Heranrücken der im Baugebiet MI zusätzlich zu dem bereits vorhanden Wohnhaus zulässigen Bebauung lässt störende Auswirkungen insbesondere deshalb nicht befürchten, da auf den angrenzenden Sport- und Grünflächen keine in besonderer Weise schutzbedürftige Nutzungen weder vorhanden noch zu erwarten sind.

In den Gewerbegebieten (GE) wird überwiegend ein Abstand von 10 m zu den Baugebietsrändern festgesetzt. Größere Abstände ergeben sich teilweise aus den innerhalb der Baugebiete festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [siehe Kapitel B.3.10]. Mit den festgesetzten Abständen soll erreicht werden, dass die häufig großen und architektonisch wenig gestalteten Gewerbebauten in ihrer städtebaulichen Wirkung zurücktreten und sich in das

räumliche Gesamtbild einfügen. In diesem Sinne sollen die Abstandsbereiche zum Beispiel für Bepflanzungen oder andere das Gestaltbild fördernde Maßnahmen genutzt werden.

Gemeinbedarfsfläche und Flächen für Sportanlagen

Im Gegensatz zu den baugebietsbezogen festgesetzten Baugrenzen in den Baugebieten GE und MI handelt es sich bei den im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, der Fläche für die Sporthalle und das Vereinsheim sowie der Sportflächen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets festgesetzten Baugrenzen um baukörperbezogene Festsetzungen, durch welche die Lage der einzelnen Gebäude auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts zum Bebauungsplan [siehe Kapitel B.2.3] bereits zielgerichtet gesteuert wird. Innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten Baufelder verbleibt nur noch ein relativ geringer Spielraum für die Anordnung des jeweils geplanten Gebäudes.

Insbesondere im Bereich der Fläche für die geplante Sporthalle und das Vereinsheim wird das Gebäude voraussichtlich das Baufeld nahezu vollständig ausfüllen. Auch auf den anderen Flächen wird die räumliche Lage der künftigen Gebäude durch die festgesetzten Baugrenzen klar eingegrenzt. Da für die dort vorgesehenen Nutzungen gegenwärtig noch keine konkreten Ermittlungen zum erforderlichen Raum- und Flächenbedarf vorliegen, sind die Baufelder jedoch größer bemessen als für die zulässigen Grundflächen [siehe Kapitel B.3.2.2] mindestens erforderlich. Somit besteht für die künftige Gestaltung der Baukörperform und der Grundrisse noch ein ausreichender Spielraum.

Darüber hinaus sind auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Flächen für Sportanlagen die für den Betrieb der Anlagen erforderlichen untergeordneten Zubehörbauten aber auch regelmäßig ohne weitere Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen regelmäßig zulässig.

Beschränkungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Wie bereits einleitend erläutert, sind die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehenden Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO regelmäßig auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit ist jedoch im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [siehe Kapitel B.3.10] auch ohne gesonderte Festsetzung generell ausgeschlossen.

Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich sind. Eine mögliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen könnte zum Beispiel der Ausschluss bestimmter Nebenanlagen auf den an die Straßen angrenzenden Grundstücksflächen sein, um das städtebauliche Erscheinungsbild in den vom Straßenraum einsehbaren Bereichen zu steuern.

B.3.4 Bauweise

Entsprechend der Eigenart der geplanten Nutzungen, wird die zulässige Bauweise in den durch die Baugrenzen bestimmten Baufeldern [siehe Kapitel B.3.3] unterschiedlich festgesetzt.

Offene Bauweise (o)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in offener Bauweise (o) Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge insgesamt höchstens 50 m betragen darf. In offener Bauweise errichtete Gebäude müssen stets mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Das Aneinanderbauen ohne Grenzabstand ist somit nicht zulässig.

Die offenen Bauweise (o) wird im Baugebiet MI [siehe Kapitel B.3.1.1] festgesetzt.

Dort befindet sich auf dem Grundstück Grüner Weg 23 bereits im Bestand ein Wohnhaus, welches über eine Länge von etwa 15 m und eine Tiefe von etwa 11,5 m verfügt. Hinsichtlich seiner Bauweise handelt es sich um ein typisches Einzelhaus.

Das im Baugebiet MI durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmte Baufeld verfügt im Norden und Süden über eine Länge von etwas mehr als 50 m.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise (o) soll verhindert werden, dass entlang der Baugrenzen eine vollständig geschlossene Bauflucht entsteht, welche dem Charakter des allseitig von unbebauten Sport- und Grünflächen umgebenen Baugebietes nicht entsprechen würde. Sollen die Baugrenzen vollständig ausgeschöpft werden, müssten mindestens zwei Gebäude errichtet werden, welche entlang der nördlichen und südlichen Grenze über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände (Abstandsflächen) verfügen. Es wird damit eine entsprechend der Lage des Baugebietes angemessene Auflockerung der Bebauung erreicht, ohne dadurch jedoch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zu verhindern [siehe Kapitel B.3.2.1].

Abweichende Bauweise (a)

Auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) kann im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, durch welche die Errichtung von Gebäuden zugelassen wird, deren Länge zwar die für eine offene Bauweise (o) maximal zulässige Länge von 50 m überschreiten darf, aber gleichzeitig verhindert wird, dass vollständig geschlossene Bauformen entstehen (z.B. Blockrandbebauung), die ihrem Charakter nach einer geschlossenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) entsprechen.

Eine abweichende Bauweise (a) wird in allen im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sowie im Baufeld für die Sporthalle und das Vereinsheim festgesetzt.

In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) soll durch die zulässige abweichende Bauweise (a) die Errichtung von Gebäuden ermöglicht werden, für die aus Gründen besonderer Betriebsanforderungen Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich werden. Im weiteren Planverfahren ist noch zu prüfen, ob durch eine textliche Festsetzung die maximal zulässige Gebäudelänge – zum Beispiel aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes – begrenzt werden soll.

Im Baufeld für die Sporthalle und das Vereinsheim muss allein die dort geplante Mehrfeldhalle mindestens über Abmessungen von 45 m x 27 m verfügen. Um räumliche Synergieeffekte nutzen zu können, soll das Vereinsheim für den benachbarten Sportplatz in baulicher Einheit mit der Mehrfeldhalle errichtet werden, wofür etwa 35 m x 15 m Grundfläche benötigt werden. Der Gesamtbaukörper wird somit voraussichtlich über eine Länge von etwa 60 m verfügen und könnte bei Festsetzung einer offenen Bauweise (o) nicht in der geplanten Form realisiert werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) ist daher zwingend erforderlich.

Keine Festsetzung der Bauweise

Für die Gebäude im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sowie der Sportanlagen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Die dort festgesetzten Baufelder verfügen in keiner Richtung über eine Länge von mehr als 50 m. Die Gebäude werden damit auch ohne Regelung der Bauweise in jedem Fall immer einer offenen Bauweise (o) entsprechen.

B.3.5 Gemeinbedarfsfläche

Mit der am südlichen Rand des Plangebiets vorgesehenen Festsetzung einer sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) wird das Ziel verfolgt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen geeigneten Standort für einen

Integrationskindergarten und einen Kinderbauernhof planungsrechtlich zu sichern [siehe auch Kapitel A.1, B.1, B.2.1 und B.2.3].

Der Standort soll als Ersatzfläche für den zurzeit auf dem östlich der L 20 an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstück Eichengrund 1 betriebenen Kinderbauernhof dienen, da nach Auffassung der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam dort von einer formellen und materiellen Illegalität der ausgeübten Nutzung auszugehen ist.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 07.11.2018 den Oberbürgermeister beauftragt, alle Möglichkeiten zu prüfen, wie der Kinderbauernhof in Groß Glienicke übergangslos fortgeführt werden kann. Im Ergebnis der Prüfung alternativer Lösungsmöglichkeiten wurden sowohl die Einbeziehung des derzeitigen Standortes Eichengrund 1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) als auch alle untersuchten Alternativstandorte östlich der L 20 aufgrund mangelnder Eignung oder anderer konkurrierender Nutzungen ausgeschlossen. Da es nicht absehbar ist, dass sich die Nutzung des Kinderbauernhofs auf dem bisherigen Standort innerhalb des Landschaftsschutzgebietes auch gegen das Entgegenstehen anderer öffentlicher Belange durchsetzen würde, kommt vorzugsweise ein Standort für den Kinderbauernhof außerhalb des Landschaftsschutzgebietes in Frage, um diesen dauerhaft planungsrechtlich sichern zu können.

Auf Grundlage dieser Voruntersuchungen wurden sodann verschiedene Standorte im Bereich des ehemaligen Schießplatzes (Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 19) hinsichtlich der Eignung als Ersatzstandort für den Kinderbauernhof geprüft. Im Ergebnis hat sich die nun im Bebauungsplan ausgewiesene Teilfläche des Flurstücks 3/2 der Flur 17 als am besten geeignet erwiesen.

Auf der etwa 1.580 m² großen Fläche soll ein Gebäude errichtet werden, das über mindestens 250 m² Nutzfläche verfügt. Für die Außenanlagen werden zudem etwa 1.000 m² Grundstücksfläche im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes benötigt. Des Weiteren soll ein direkter Zugang zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen geschaffen werden, um dort in Kooperation mit dem Flächeneigentümer bei Bedarf zusätzliche Flächen für den Auslauf der Tiere und deren Futtermittelversorgung nutzen zu können.

Um die Außenflächen um das im nördlichen Grundstücksbereich geplante Gebäude [siehe Kapitel B.3.3] nutzen zu können, muss im südlichen Teilbereich der dort noch vorhandene stillgelegte Emscherbrunnen zurück gebaut werden [siehe Kapitel A.2.3 und B.2.2].

Der Standort ist über den geplanten Fuß- und Radweg [siehe Kapitel B.3.7.2] gut erreichbar. Die erforderliche Überquerung der L 20 birgt allerdings insbesondere für Kinder der unteren Altersgruppen ohne begleitende Aufsicht ein gewisses Gefahrenpotenzial. Dieses Gefahrenpotenzial muss im Rahmen der weiteren Planung zur Querung der L 20 reduziert werden [siehe auch Kapitel B.3.7.2].

Die Festsetzung der Zweckbestimmung für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche erfolgt im Bebauungsplan nicht konkret auf den geplanten Kinderbauernhof bzw. einen damit verbundenen Integrationskindergarten bezogen. Die planungsrechtliche Sicherung einer Ersatzfläche für den Kinderbauernhof ist zwar unmittelbare Veranlassung für die Festsetzung der Fläche, jedoch erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung inhaltlich weiter gefasst als Gemeinbedarfsfläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auch andere diesem Zweck entsprechende Nutzungen entwickeln zu können, falls für den Kinderbauernhof doch noch ein günstiger gelegener Standort gefunden werden sollte.

B.3.6 Flächen für Sportanlagen

Wie bereits in Kapitel B.3.1 erwähnt, sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Flächen für Sportanlagen dadurch charakterisiert, dass sie im Rahmen der

sportlichen Zwecken dienenden Nutzungen nicht überwiegend durch bauliche Anlagen geprägt sind, diese jedoch in Teilbereichen erforderlich sind und zugelassen werden sollen. Eine Festsetzung als Fläche für Sportanlagen ist immer dann geboten, wenn aufgrund der teilweise vorgesehenen baulichen Nutzungen und Flächenversiegelungen weder die Festsetzung als Grünfläche (z.B. mit der Zweckbestimmung: Sportplatz) auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Betracht gezogen werden kann, aber der deutlich überwiegende Anteil von Freiflächennutzungen auch nicht die Festsetzung als Sondergebiet auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO rechtfertigen würde.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Flächen für Sportanlagen festgesetzt und hinsichtlich der Art der Nutzung (Zweckbestimmung) unterschieden:

- Teilbereich „Sportplatz“,
- Teilbereich „Sporthalle + Vereinsheim“,
- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs- / Wettkampfstrecke 1)“,
- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs- / Wettkampfstrecke 2)“,
- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Fahrerlager, Besucherstellplätze)“ und
- Teilbereich „Sonstiger Vereins- und Freizeitsport“.

Insgesamt werden im Bebauungsplan etwa 10,7 Hektar (ca. 39% des gesamten Plangebiets) als Flächen für Sportanlagen festgesetzt.

Die Flächen innerhalb der Teilbereiche, auf denen bauliche Nutzungen zugelassen werden sollen, werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dies erfolgt der jeweiligen Zweckbestimmung entsprechend im Teilbereich „Sporthalle und Vereinsheim“ zum Zweck der Errichtung einer Mehrfeldhalle und eines damit verbundenen Vereinsheims für den benachbarten Sportplatz, im Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs- / Wettkampfstrecke 1)“ zum Zweck der Errichtung eines Vereinsheims für den Motorsportverein und im Teilbereich „Sonstiger Vereins- und Freizeitsport“ zum Zweck der Errichtung eines Sanitärgebäudes mit einigen ergänzenden Aufenthalts- und Lagerräumen [siehe Planzeichnung sowie Erläuterungen in Kapitel B.3.3].

Darüber hinaus sind auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Flächen für Sportanlagen die für den Betrieb der Anlagen erforderlichen untergeordneten Zubehörbauten aber auch regelmäßig ohne weitere Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen regelmäßig zulässig.

Da nach dem gegenwärtigen Stand der planerischen Überlegungen noch unklar ist, wann und in welchem Umfang die geplanten sportlichen und sozialen Zwecken dienenden Nutzungen durch die öffentliche Hand realisiert werden können, soll das Planvorhaben Anreize für Investoren schaffen, Sport- und andere Nutzungen zu entwickeln, die die öffentliche Hand nicht in dem erforderlichen Zeitraum realisieren kann [siehe auch Kapitel B.1].

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Sportanlagen werden im Vorentwurf zur im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt und durch das Symbol „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ ergänzt [siehe Kapitel A.3.5].

Auf Grundlage der einleitend beschriebenen typischen Merkmale und Unterschiede gegenüber sportlichen Zwecken dienenden Grünflächen und Sondergebieten können die festgesetzten Flächen für Sportanlagen als aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Teilbereich „Sportplatz“

Der Teilbereich mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ umfasst eine Fläche von etwa 14.100 m² (ca. 1,4 ha). Die Größe der Fläche ist unter Berücksichtigung der nördlich und südlich begrenzend zu erhaltenden Wälle des ehemaligen Schießplatzes [siehe Kapitel B.3.10] so bemessen, dass darauf ein Großspielfeld (ca. 90 m x 60 m) und zwei

Kleinspielfelder (je etwa 45 m x 27 m) in der im Nutzungskonzept zum Bebauungsplan dargestellten Anordnung [siehe Kapitel I, Anlage 7] angelegt werden können.

Die Spielfeldanlage soll künftig insbesondere für die Nutzung durch den Fußballverein SG Rot-Weiß Groß Glienicke zur Verfügung stehen. Der Verein nutzt gegenwärtig noch den Sportplatz Sacrower Allee / Am Hechtsprung, an welchem es jedoch seit Jahren Beschwerden von Bewohnern über Lärmbelästigungen gibt. Der in Nachbarschaft zum Schulstandort Am Hechtsprung gelegene Sportplatz soll daher künftig nur noch für den Schulsport genutzt werden.

Ein neues Vereinsheim soll im Teilbereich mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nicht errichtet werden. Dieses soll auf der angrenzenden Fläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle + Vereinsheim“ errichtet werden [siehe folgender Abschnitt].

Die Lärmauswirkungen am neuen Standort müssen im Rahmen eines zu erarbeitenden Gutachtens noch genauer geprüft werden [siehe Kapitel B.3.12]. Die Lage der Spielfelder am südlichen Plangebietsrand, die Begrenzung durch die Wälle im Norden und Süden, sowie die angrenzend im Bereich der Fläche „Sporthalle + Vereinsheim“ und der Gemeinbedarfsfläche geplanten Gebäude dürften sich in jedem Fall begünstigend auf den künftigen Trainings- und Wettkampfbetrieb auswirken.

Teilbereich „Sporthalle + Vereinsheim“

Der Teilbereich mit der Zweckbestimmung „Sporthalle + Vereinsheim“ umfasst eine Fläche von etwa 2.240 m². Wie bereits in den Kapiteln B.2.1, B.2.3, B.3.2.2 und B.3.3 wiederholt beschrieben, sollen in dem auf der Fläche ausgewiesenen Baufeld eine Mehrfeldhalle und das Vereinsheim für den angrenzenden Sportplatz in einem Gebäude zusammengefasst werden, um durch Synergieeffekte (z.B. durch die gemeinsame Nutzung des Sanitärbereichs) Flächeneinsparungen zu erzielen sowie die Bau- und Betriebskosten zu reduzieren.

Noch ohne Berücksichtigung erzielbarer Flächeneinsparungen ist für die geplante Mehrfeldhalle von ca. 1.215 m² Grundfläche (etwa 45 m x 27 m) und für das Vereinsheim von ca. 525 m² Grundfläche (etwa 35 m x 15 m) auszugehen. Das künftige Gebäude wird somit den überwiegenden Anteil des Teilbereichs „Sporthalle + Vereinsheim“ ausfüllen.

Notwendige Stellplätze für Besucherfahrzeuge sollen in den Teilbereichen „Sportplatz“ sowie „Sporthalle + Vereinsheim“ nicht auf den Grundstücksflächen, sondern im Bereich der festgesetzten Planstraßen A und B [siehe Kapitel B.3.7.1] untergebracht werden. Bei großen Veranstaltungen mit besonders hohen Besucherzahlen soll auch die temporäre Nutzung der nördlich gelegenen Grünfläche als Reservefläche für Besucherstellplätze ermöglicht werden [siehe Kapitel B.3.8].

Da noch nicht geklärt ist, wann und aus welcher Hand die finanziellen Mittel für das geplante Gebäude bereit stehen, wird es möglicherweise erforderlich, für die angrenzende Sportplatznutzung zunächst ein Übergangsbauwerk (z.B. Modulbauweise) mit den mindestens für den Sportbetrieb erforderlichen Räumen zu errichten (Umkleide- und Sanitärbereich, Trainer- / Schiedsrichterraum, Aufenthalts- / Versammlungsraum). Dieses temporäre Bauwerk könnte am südlichen Fuß des sich bisher bis an die östliche Grenze der Fläche „Sporthalle + Vereinsheim“ erstreckenden Wall errichtet werden. Der Wall könnte bis zur Errichtung des endgültigen Bauwerks die Lärmschutzfunktion übernehmen.

Die Planung ermöglicht somit eine stufenweise Umsetzung des Gesamtkonzepts.

Teilbereiche der Motorrad-Biathlon-Anlage

Auf den im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets festgesetzten Flächen für Sportanlagen werden insgesamt drei Teilbereiche als Bestandteil der bereits vorhandenen, durch den Motorsportverein MC Groß Glienicke e.V. betriebenen, Motorrad-Biathlon-Anlage mit den folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs- / Wettkampfstrecke 1)“,
- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs- / Wettkampfstrecke 2)“ und
- Teilbereich „Motorrad-Biathlon-Anlage (Fahrerlager, Besucherstellplätze)“.

Die Teilbereiche werden jeweils durch sogenannte Knotenlinien abgegrenzt [siehe Planzeichnung].

Die Übungs- und Wettkampfstrecke 1 sowie die Fläche für das Fahrerlager und die Besucherstellplätze umfassen zusammen eine Fläche von etwa 52.905 m² (ca. 5,3 ha). Die Flächen und Nutzungsgrenzen entsprechen etwa dem Bereich, für den der Betrieb einer Motorsportanlage bereits mit Bescheid Nr. 6-013-04 vom 19.10.2005 durch das Landesamt für Umwelt (LfU) immissionsschutzrechtlich genehmigt wurde [siehe Kapitel A.2.3, B.3.11 und Kapitel I, Anlagen 1 (Analysepläne) und 7 (Nutzungskonzept)]. Im Genehmigungsbescheid wurden Auflagen erteilt, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächst gelegenen Wohnnutzung auf dem Grundstück Grüner Weg 23 zu gewährleisten. Der Betrieb der Motorsportanlage wurde auf Grundlage folgender Nutzungsbedingungen genehmigt:

- Trainingsbetrieb: 2 x wöchentlich (donnerstags und samstags); Streckenbelegung donnerstags maximal 15 Fahrer gleichzeitig und samstags maximal 9 Fahrer gleichzeitig;
- Wettkampfbetrieb: Streckenbelegung maximal 40 Fahrer gleichzeitig; jeder Fahrer maximal 6 Schuss mit den gemäß der Erlaubnis zum Betreiben einer Schießstätte vom 05.10.2004 zulässigen Waffen;
- Das Warmlaufen der Motoren im Fahrerlager ist untersagt; die Fahrzeuge sind vom Fahrerlager bis zur Trainings- / Wettkampfstrecke zu schieben;
- Zur Minimierung von Staubemissionen ist unter Beachtung der sicherheitstechnischen Anforderungen an den Streckenzustand eine ausreichende Befeuchtung der Streckenführung zu gewährleisten.

Die Nutzung der Übungs- und Wettkampfstrecke 1 sowie die Fläche für das Fahrerlager und die Besucherstellplätze soll auch künftig in ähnlicher Weise wie bisher fortgeführt werden. Auch die Streckenführung zwischen den beiden Wällen soll unter Berücksichtigung der in Textfestsetzung 4 enthaltenen Regelungen zum Erhalt des Vegetationsbestands [siehe Kapitel B.3.10.3] soll weiterhin zugelassen werden.

An der Grenze zwischen der Übungs- und Wettkampfstrecke 1 und der Fläche für das Fahrerlager und die Besucherstellplätze soll zusätzlich die Errichtung eines Vereinsheims ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan die durch Baugrenzen bestimmte Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ festgesetzt.

Die gesondert abgegrenzte Übungs- / Wettkampfstrecke 2 mit einer Fläche von etwa 13.910 m² wird ebenfalls bereits schon seit Jahren für den Trainingsbetrieb genutzt. Dieser Teilbereich ist jedoch kein Bestandteil der bisher immissionsschutzrechtlich genehmigten Motorsportanlage. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan soll deren künftige Nutzung als Übungs- und Wettkampfstrecke in Ergänzung des bereits genehmigten Teilbereichs (Übungs- / Wettkampfstrecke 1) planungsrechtlich gesichert werden. Die um die Übungs- / Wettkampfstrecke 2 erweiterte Nutzung ist u.a. bei der Durchführung von Meisterschaften erforderlich, um die dafür geltenden Streckenanforderungen erfüllen zu können.

In einer frühzeitigen Stellungnahme zur Planungsabsicht (Schreiben vom 31.03.2017) hatte das Landesamt für Umwelt (LfU) bereits darauf hingewiesen, dass bei einem künftigen Hinzukommen von weiteren Sportanlagen sowie der geplanten Gewerbeflächen die Immissionsbelange neu zu beurteilen sind. Das Hinzukommen weiterer Nutzungen könnte unter Umständen zu einer Einschränkung der Genehmigung für die Motorsportanlage führen. In der Stellungnahme wurde die Anfertigung eines schalltechnischen Gutachtens gefordert [siehe Kapitel B.3.11].

Das geforderte schalltechnische Gutachten wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens vorgelegt. Im Ergebnis ist dann zu entscheiden, welche Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich werden. Bezüglich der künftigen Nutzung der Motorrad-Biathlon-Anlage sollte die Zielstellung verfolgt werden, einen den Zwecken angemessenen Betrieb zu gewährleisten und bei Erforderlichkeit dazu notwendige Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen.

Die Erläuterungen werden im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

Teilbereich „Sonstiger Vereins- und Freizeitsport“

Angrenzend an die nördlich und östlich gelegenen Übungs- und Wettkampfstrecken der Motorrad-Biathlon-Anlage umfasst der am westlichen Rand des Plangebiets festgesetzte Teilbereich „Sonstiger Vereins- und Freizeitsport“ eine Fläche von etwa 23.530 m² (ca. 2,35 ha).

Die Fläche wird gegenwärtig durch zwei Freizeitsportvereine genutzt - den RC Offroad Staaken e.V. und den MSC Potsdam e.V. [siehe auch Kapitel A.2.3]. Der RC Offroad Staaken e.V. unterhält im nordöstlichen Teilbereich eine Anlage für Modellfahrzeuge. Auf den übrigen Flächen hat der MSC Potsdam e.V. einen Hindernis-Parcour (Trail-Parcour) für Mountainbikes und ähnliche Fahrzeuge angelegt.

Mit der Zweckbestimmung „Sonstiger Vereins- und Freizeitsport“ soll in diesem Teilbereich der festgesetzten Sportanlagen sowohl die Tätigkeit der beiden bereits ansässigen Vereine als auch die Ansiedlung weiterer Nutzungen für den Vereins- und Freizeitsport ermöglicht werden. Die Zweckbestimmung wird daher nicht auf die beiden derzeitigen Nutzungen beschränkt. Inwiefern Flächen für weitere Vereins- und Freizeitsportnutzungen im Einvernehmen mit den bestehenden Anlagen aktiviert werden können, und um welche Nutzungen es sich im Einzelnen handeln könnte, ist momentan noch nicht absehbar.

Im Teilbereich „Sonstiger Vereins- und Freizeitsport“ wird am westlichen Rand der Modellsportanlage eine durch Baugrenzen bestimmte Fläche mit dem Nutzungszweck „Sanitär / Vereinsheim“ festgesetzt. Dort soll die Möglichkeit zur Errichtung eines durch alle ansässigen Vereine nutzbaren Gebäudes eingeräumt werden. Ein entsprechendes Raum- und Flächenprogramm existiert allerdings bisher nicht. Es wird vorläufig davon ausgegangen, dass in diesem Bereich vorrangig der Bedarf an einem Sanitärgebäude mit einigen ergänzenden Aufenthalts- und Lagerräumen besteht, größere Vereins-sitzungen oder gelegentliche Veranstaltungen aber in den Vereinsheimen am Sportplatz oder des Motorsportvereins stattfinden können.

B.3.7 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – mit der Zweckbestimmung: Fuß und Radweg – festgesetzt.

Mit den Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des in Kapitel B.2.2 erläuterten Verkehrskonzepts geschaffen.

B.3.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden insgesamt etwa 14.805 m² Fläche als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Davon sind bereits ca. 6.115 m² im Bestand vorhanden. Weitere etwa 8.690 m² werden neu festgesetzt.

Bestandsflächen

Die Landesstraße L 20 durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung auf einer Länge von etwa 280 m. Der Abschnitt ist Teil der freien Strecke der Landesstraße (d.h. kein Bestandteil der Ortsdurchfahrt) zwischen dem etwa 350 m weiter südlich gelegenen Kreisverkehr am

Ortseingang Groß Glienicke und dem etwa 4 km entfernten Ortsteil Seeburg der Gemeinde Dallgow-Döberitz. Auf dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt ist die zulässige Geschwindigkeit derzeit auf 70 km/h begrenzt. Die zweispurige Fahrbahn wird auf der Ostseite von einem etwa 2 m breiten Fuß- und Radweg begleitet, der überwiegend durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt liegt.

Im nördlichen Teil des Abschnitts liegt der Knotenpunkt L 20 / Eichengrund. Der östlich Teil des Eichengrund wird bis an die östliche Grenze des Plangebiets ebenfalls als im Bestand bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Abschnitt, der nach Osten die Verbindung in Richtung Potsdamer Chaussee / Gutspark Groß Glienicke bildet, ist bisher nicht befestigt. Das einzige anliegende Grundstück (Eichengrund 1) grenzt direkt an das Plangebiet. Es handelt sich um die Fläche eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs, die zurzeit ungenehmigt teils als Kinderbauernhof und teils für eine kleine Reitanlage sowie eine kleine KfZ-Werkstatt genutzt wird. Außer dem Anliegerverkehr existiert auf dem östlichen Abschnitt kein nennenswertes Verkehrsaufkommen.

Der vom Knotenpunkt L 20 /Eichengrund nach Westen führenden Abschnitt bildet zurzeit die Zufahrt zu den auf dem Gelände des ehemaligen Schießplatzes vorhandenen Nutzungen. Der Abschnitt ist ebenfalls unbefestigt. Künftig soll an dieser Stelle die für die Erschließung des gebiets erforderliche neue Planstraße an die L 20 angebunden werden [siehe folgende Abschnitte „Neue Planstraße“ und „Anbindung der neuen Planstraße an die L 20“].

An der südlichen Plangebietsgrenze mündet von Osten kommend der mit einer etwa 3,50 m breiten Fahrbahn befestigte Grüne Weg in die L 20. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Abschnitt wird ebenfalls als bereits bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Grüne Weg bildet in Richtung Osten die Verbindung zur Potsdamer Chaussee und zur Glienicker Dorfstraße in der alten Ortsmitte von Groß Glienicke und wird mit der Entwicklung des Bebauungsplangebiets eine wichtige Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Plangebiet und Ortsmitte erlangen [siehe auch Kapitel B.3.7.2].

Straßenrechtliches Anbauverbot L 20

Gemäß § 24 Abs. 1 BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) dürfen an den außerhalb der Ortsdurchfahrten gelegenen Teilen von Bundes- bzw. Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn – keine Hochbauten errichtet werden. Gleiches gilt für bauliche Nebenanlagen, von denen Auswirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Sonstige Nebenanlagen sowie Stellplätze sind im 20 m-Bereich straßenrechtlich zustimmungspflichtig.

Der äußere Rand der Fahrbahnen der L 20 ist in der Vermessungsgrundlage des Bebauungsplans dargestellt. Der gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BbgStrG bestimmte 20 m-Bereich wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen [siehe auch Kapitel A.3.9.5 und B.3.13.4].

In § 24 Abs. 1 BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) ist weiterhin geregelt, dass außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass das im Bebauungsplan angrenzend an die L 20 festgesetzte Gewerbegebiet (GE) nicht über direkte Zufahrten an die L 20 angeschlossen werden darf. Um dies zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der Grenze des Baugebiets zur L 20 jegliche Zufahrten unzulässig sind [siehe Planzeichnung; Planzeichen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt].

Neue Planstraße

Gemäß Verkehrskonzept [siehe Kapitel B.2.2] soll für die interne Verkehrserschließung des Plangebiets eine vom Knotenpunkt L 20 / Eichengrund ausgehende neue Planstraße

hergestellt werden. Die Straße soll leicht nach Süden verschwenkt am bestehenden Gewerbegrundstück (Grüner Weg 21) sowie an den am südlichen Plangebietsrand geplanten Sportflächen vorbei etwa mittig in die neuen Gewerbeflächen im Westen geführt werden. Die Planstraße endet in einer auch für große LKW geeigneten Wendestelle.

Durch die Verschwenkung der Straße nach Süden wird vermieden, dass der künftige Verkehr in das Gewerbegebiet direkt an der Wohnbebauung auf dem Grundstück Grüner Weg 23 vorbei führt. Das Wohngrundstück selbst sowie das westlich benachbarte Flurstück sollen künftig über einen Stichweg an die neue Planstraße angeschlossen werden, dessen Lage dem bisherigen Verlauf der Anbindung Eichengrund auf dem Flurstück 58/1 entspricht.

Die als neue öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße - in der Planzeichnung aufgrund unterschiedlicher grünordnerischer Festsetzungen [siehe Kapitel B.3.10.2] in die Teilbereiche „Planstraße A“ und „Planstraße B“ gegliedert - soll zwischen Einmündung L 20 und Grenze zu den neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen über eine Breite von 19 m verfügen. Damit soll ermöglicht werden, eine für den zu erwartenden Gewerbeverkehr ausreichend breite Fahrbahn von 6,5 m (Begegnungsfall LKW / LKW) mit beidseitig angrenzenden Parkstreifen (2 m für Längsparker) und Entwässerungsmulden bzw. Pflanzstreifen für Straßenbäume (3 m) sowie einen auf der Südseite gelegenen Fuß- und Radweg (2,5 m) herzustellen.

Die beidseitigen Parkstreifen sollen dem Besucherverkehr des Sportplatzes, Vereinsheims und der Mehrfeldhalle sowie des Integrationskindergartens dienen. Auf den Grundstücksflächen selbst sollen hingegen keine Besucherstellplätze entstehen, um die benötigte Gesamtfläche für diese Einrichtungen zu begrenzen. Dort sollen jeweils nur eine geringe Anzahl von Stellplätzen zugelassen werden (z.B. für Betriebsfahrzeuge und für ein kurzes Parken zum Be- und Entladen u.ä.).

Im westlichen Abschnitt der neuen Planstraße soll die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf 14 m reduziert werden, da im Gewerbegebiet kein so hoher Stellplatzbedarf besteht. Dort sollen die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Gewerbebetriebe auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Es ist daher ausreichend, im Bereich der Planstraße nur einseitig einen Parkstreifen für Längsparker (sowie Grünstreifen für die Regenwasserversickerung) vorzusehen, der bei Sportveranstaltungen mit einer hohen Besucherzahl zusätzliche Stellplatzkapazitäten bietet.

Die wie vor beschriebene Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll im Bebauungsplan jedoch noch nicht abschließend geregelt werden, um bei der künftigen Umsetzung der Planung noch Entscheidungsspielräume offen zu halten, z.B. in Verbindung mit der genaueren Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die Sportanlagen und den Flächenberechnungen zur notwendigen Größe der Regenwassermulden. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist daher kein Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

Anbindung der neuen Planstraße an die L 20

Mit Datum vom 10.10.2018 wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) zur Erschließung des Plangebiets am Knotenpunkt L 20 / Eichengrund vorgelegt [Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“; brenner BERNARD ingenieure GmbH; Berlin], in welcher die Tragfähigkeit des Knotenpunkts unter Berücksichtigung des künftigen Verkehrsaufkommens untersucht worden ist [siehe auch Kapitel A.2.3, B.2.2 sowie Kapitel I, Anlage 4].

Im Ergebnis der Tragfähigkeitsuntersuchung wird eine Ausbildung des Knotenpunkts als Kreuzung mit Vorfahrtsbeschilderung als ausreichend leistungsfähig für die Erschließung des Plangebiets eingeschätzt. Auf die Steuerung des Fahrzeugverkehrs durch eine Lichtsignalanlage kann verzichtet werden, sofern aus Richtung Süden eine Linksabbiegespur in das Plangebiet angelegt wird.

Um ein sicheres Überqueren der Straße für Fußgänger (insbesondere Kinder und Jugendliche) zu ermöglichen, wird die Errichtung einer Lichtsignalanlage und einer

Querungshilfe (Fußgängerfurt) empfohlen. Außerdem sollte die nur etwa 100 m weiter südlich gelegene Fußwegequerung Grüner Weg / L 20 im Zuge des Knotenausbaus rückgebaut werden, um potentielle Konflikte auszuschließen.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der VTU war die im Vorentwurf des Bebauungsplans enthaltene Anbindung durch einen zusätzlichen Fuß- und Radweg am südlichen Plangebietsrand [siehe Kapitel B.2.1 bis B.2.3 und B.3.7.2] noch kein Gegenstand der Prüfung. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist daher nochmals zu untersuchen, wie sich diese Planung auf die Anforderungen an die Gewährleistung einer sicheren Querung für Fußgänger am nördlichen Knoten L 20 / Eichengrund auswirkt. In jedem Fall wird der Fußgängerverkehr am Knoten L 20 / Eichengrund eine deutlich geringere Rolle spielen als im Rahmen der VTU noch anzunehmen war, da die neu geplante südliche Fuß- und Radweeganbindung wesentlich günstiger gelegen ist und den überwiegenden Teil des Fußgänger- und Fahrradverkehrs aufnehmen wird.

Wie in der VTU empfohlen, ist die gegenwärtig etwa 100 m südlich des Knotens L 20 / Eichengrund gelegene und die L 20 diagonal querende Fußwegeverbindung kein Gegenstand des Verkehrskonzepts zum Bebauungsplan. Die in der VTU genannten baulichen Maßnahmen zur Verhinderung der Überquerung an dieser Stelle (Anlegen von Mulden, Bau von Absperrungen) sollten im Rahmen der Planumsetzung unbedingt durchgeführt werden.

B.3.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Wie in den Kapiteln B.2.1 bis B.2.3 und B.3.7.1 erläutert, soll am südlichen Plangebietsrand ein Fuß- und Radweg vorgesehen werden, um für Fußgänger und Radfahren eine möglichst günstige Verbindung zwischen den Wohngebieten in der Ortslage Groß Glienicke und den im Bebauungsplangebiet geplanten Sportanlagen sowie dem Standort für den Integrationskindergarten / Kinderbauernhof zu gewährleisten.

Der Weg soll an der südlichen Grenze des Gewerbegrundstücks Grüner Weg 21 verlaufen und dann entlang der westlichen Grenze nach Norden bis zur neuen Planstraße [siehe Kapitel B.3.7.1] weitergeführt werden.

Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan der Streckenverlauf in einer Breite von 5 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ - festgesetzt.

Voraussichtlich wird eine Wegebreite von etwa 2,50 m zwar ausreichend sein, mit einer festgesetzten Breite von 5 m besteht jedoch die Möglichkeit, den Weg so anzulegen, dass an der südlichen Grenze des Gewerbegrundstücks vorhandene Gehölze erhalten bleiben können sowie auf den verbleibenden Flächen die Wegeentwässerung und -beleuchtung hergestellt werden kann. Wie bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist auch bei der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Einteilung der Fläche kein Gegenstand der Planung, um im Rahmen der künftigen Ausführung noch ausreichende Gestaltungsspielräume zu bewahren.

Zur Anbindung des geplanten Weges an die L 20 und erforderlichen Ausführung der Straßenüberquerung auf Höhe der östlich gegenüberliegenden Einmündung Grüner Weg sowie zu den Auswirkungen des entstehenden Knotens auf den Verkehrsfluss auf der L 20 liegt noch keine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) vor. Die bereits zum Knoten L 20 / Eichengrund vorliegende VTU muss im Verlauf des weiteren Planverfahrens noch entsprechend ergänzt werden.

Auch die nördliche Anbindung des Fuß- und Radweges an die neue Planstraße bedarf im Verlauf des weiteren Planverfahrens noch genauerer Betrachtungen, da im nördlichen Abschnitt auch die Zufahrt zum Grundstück des geplanten Integrationskindergartens / Kinderbauernhofs gewährleistet werden muss.

Die Erläuterungen werden im Rahmen der weiteren Planung fortgeschrieben.

B.3.8 Grünflächen

Nördlich des Baufeldes für die Mehrfeldhalle und das Vereinsheim des Sportplatzes [siehe Kapitel B.3.1.2 und B.3.3] soll als Freiraumverbindung zu den Flächen der Motorrad-Biathlon-Anlage eine öffentliche Grünfläche als Veranstaltungs- und Begegnungsort entstehen, die zugleich als „grüne Mitte“ und Pufferbereich zwischen den vielen unterschiedlichen Nutzungen fungiert (insbesondere im Hinblick auf die nah gelegene bestehende Wohnnutzung im Baugebiet MI).

Die Fläche besitzt eine Größe von etwa 4.295 m² und wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung wird durch Eintrag der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche“ ergänzt [siehe Planzeichnung].

Im Sinne der festgesetzten Zweckbestimmung sollen auf der Fläche die Möglichkeiten eingeräumt werden, diese zum Beispiel als Festwiese für die Ausrichtung von kommunalen Veranstaltungen zu nutzen, wie dies in ähnlicher Weise auch auf der „Badewiese“ am Ufer des Groß Glienicker Sees erfolgt. Auch die ansässigen Sportvereine sollen Gelegenheit erhalten, die Fläche zu besonderen Anlässen zu nutzen. Bei großen Wettkampfvveranstaltungen mit besonders hohen Besucherzahlen soll auch die temporäre Nutzung als Reservefläche für Besucherstellplätze ermöglicht werden.

Um die genannten Nutzungen zu ermöglichen, sollte die Grünfläche nur in den Randbereichen (zum Beispiel in Richtung des westlich angrenzenden Gewerbegebiets) mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt und gegebenenfalls mit einzelnen Sitzgelegenheiten oder Spielgeräten ausgestattet werden. Der zentrale Bereich sollte hingegen als möglichst flexibel nutzbare Wiesenfläche gestaltet werden.

Die Fläche stellt sich im westlichen Teil (Flurstück 290) bereits im Bestand als Wiesenfläche dar. Der im östlichen Teil vorhandene Baumbestand sollte erhalten bleiben und in die Umgestaltung der Fläche einbezogen werden.

B.3.9 Waldflächen

Gemäß Mitteilung des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – vom 26.04.2017 handelt es sich bei großen Teilen des Plangebiets im Norden, Osten und Süden sowie im westlichen Randbereich um Wald im Sinne von § 2 LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg). Der Mitteilung ist eine unmaßstäbliche Kartendarstellung mit Kennzeichnung der betreffenden Waldflächen beigelegt worden [siehe Kapitel I, Anlage 5].

Die in der Kartendarstellung enthaltenen Grenzen der Waldflächen wurden in die Vermessungsunterlage zum Bebauungsplan übertragen und danach die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Waldbestandes ermittelt. Entsprechend dieser Ermittlung sind etwa 16,6 Hektar des insgesamt etwa 27,3 Hektar großen Plangebiets Waldflächen nach LWaldG.

Davon werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB etwa 10,2 Hektar Waldfläche in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und dadurch in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Es handelt sich um alle im Norden und Osten des Plangebiets gelegene Waldflächen, die sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ befinden, sowie um mehrere Teilflächen am östlichen, südlichen und westlichen Rand im Südteil des Plangebiets, die kein Bestandteil des LSG sind, dort aber als Puffer / Übergangsbereich in den angrenzenden Landschaftsraum und das LSG erhalten bleiben sollen.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets ergibt sich zugunsten der neu festgesetzten Gewerbegebiets-, Sport-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen [siehe Kapitel B.3.1 sowie B.3.5 bis B.3.7] allerdings ein Verlust von etwa 4,4 Hektar Waldbestand. Dieser Verlust ist durch Ersatzaufforstungen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) zu kompensieren. Im

Bebauungsplangebiet selbst sind dafür keine Flächen vorhanden. Im Bebauungsplan werden daher keine neuen Waldflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

Die Ermittlung der gemäß LWaldG erforderlichen Maßnahmen zur Waldumwandlung / zum Waldersatz sowie deren Durchführung soll für jedes Einzelvorhaben gesondert erst im Rahmen der künftigen Realisierung erfolgen. Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen [siehe Kapitel A.3.9.5, C.2.1.8 und D.2].

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

Neben der Erhaltung von etwa 10,21 Hektar Waldflächen und der Festsetzung einer etwa 0,43 Hektar großen öffentlichen Grünfläche, auf denen Eingriffe durch bauliche Nutzungen generell ausgeschlossen sind, enthält der Bebauungsplan zu Zwecken der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter sowie zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB).

Mittels der getroffenen Festsetzungen können die im Ergebnis der geplanten Baugebiete, Gemeinbedarfs-, Sport- und Verkehrsflächen hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden. Im weiteren Planverfahren ist noch zu klären, durch welche externen Ersatzmaßnahmen das bilanzierte Defizit ausgeglichen werden soll.

Ausführliche Erläuterungen zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt können dem Umweltbericht [siehe Kapitel C] entnommen werden.

B.3.10.1 Maßnahmeflächen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden im Bebauungsplan die in den Textfestsetzungen 2.1 und 2.2 geregelten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die in Textfestsetzung 2.1 geregelten Maßnahmen gelten generell für das gesamte Plangebiet. Die Maßnahmen gemäß Textfestsetzung 2.2 beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [siehe Planzeichnung].

2.1 *Stellplätze - außer Stellplätze für LKW - sowie nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wege sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll eine verbesserte Bodenfunktion durch Teilversiegelung von Flächen im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen erreicht werden, was letztlich zur Erhöhung Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens beiträgt.

Die Festsetzung regelt, dass auf den Baugrundstücken bei der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Platz- und Wegeflächen sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit auf den Grundstücken nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Von der Regelung ausgenommen sind Stellplätze für LKW, da diese aufgrund der hohen Traglasten regelmäßig einen massiven Aufbau erfordern.

2.2 *Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Geländeformen und der vorhandene Gehölzbestand so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie als Brutrevier für bestimmte Vogelarten und als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet sind.*

Für Pflanzungen, die zur Erhaltung und Entwicklung der Biotope erforderlich sind, wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Begründung:

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die Sicherung flächenhafter Biotope als Lebensraum für bestimmte Vogel- und Reptilienarten erreicht. Infolge der geplanten Nutzungsintensivierung des Plangebietes ist die Erhaltung und Entwicklung von geeigneten Biotopen für die genannten Tierarten erforderlich.

Die zu erhaltenden und zu entwickelnden Strukturen und Gehölzbestände dienen zudem als Lärm- und Immissionsschutz zu angrenzenden Schutzgebieten und als Abschirmung zwischen unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet.

Ziel der Festsetzung ist darüber hinaus, im Plangebiet zumindest einen gewissen Anteil der topografisch und landschaftsräumlich prägenden Wälle des ehemaligen Schießplatzes zu erhalten und strukturbildend in die Neuplanung einzubeziehen.

Kriterium möglicher Nachpflanzungen im Bereich der Maßnahmeflächen ist die Eignung der Flächen als Lebensraum für die genannten Tierarten. So ist es erforderlich, dass die für die Maßnahmen vorgesehenen Flächen abwechslungsreich strukturiert sind (z. B. Sonnenplätze, Schattenflächen, dichte Strauchgruppen, höhere Bäume), gegebenenfalls sind Aufwuchs und Naturverjüngung zu entfernen. Anpflanzungen können auch dazu dienen, dass die Grenzen der Biotope im Gelände erkennbar sind und ein Betreten und Befahren verhindern bzw. einschränken.

Es wird eingeschätzt, dass die Eignung der Flächen als Biotope für die Tierarten Vögel und Reptilien gemäß § 4 c BauGB zu überwachen ist.

B.3.10.2 Pflanzgebote

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden im Bebauungsplan mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen werden in Verbindung mit den Textfestsetzungen 3.1 bis 3.4 mit den Buchstaben A bis D bezeichnet. Des Weiteren werden entsprechend den Textfestsetzungen 3.5 und 3.6 weitere Pflanzmaßnahmen in den Teilen A und B der neuen Planstraße festgesetzt [siehe Planzeichnung]. Durch die Textfestsetzung 3.7 wird zudem die Bepflanzung im Bereich von Stellplatzanlagen geregelt.

Die Textfestsetzungen 3.1 bis 3.7 enthalten im Einzelnen die folgenden Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

3.1 *Auf den mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² in der Qualität 60/100 anzulegen. Es sind mindestens 10 verschiedene Gehölzarten vorzusehen. Vorhandene geeignete Gehölze sind zu erhalten und einzubeziehen.*

Für Pflanzungen sind die in den Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführten Arten oder vergleichbare Gehölzarten zu verwenden, die als Vogelschutz-, Insekten- und Vogelnährgehölze geeignet sind.

Begründung:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen „A“ soll ein Übergang von den Baugebieten GE bzw. MI zu den angrenzenden Flächen geschaffen werden, der sowohl eine schützende Abstandspflanzung als auch einen in sich funktionierendes Biotop vor allem als Vogelschutz- und Vogel- und Insektennährgehölz darstellt. Aus diesem Grunde werden Festsetzungen zur Pflanzenwahl und zur Anzahl der Arten getroffen. Die Gehölzpflanzungen stellen zudem einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dar und besitzen auf der Fläche entlang der Grenzen zum Baugebiet MI auch eine Sicht- und Immissionsschutzfunktion.

3.2 *Auf den mit den Buchstaben B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung (als Sicht- und Immissionsschutz) mit einer Pflanzdichte von 2 Stück pro m² in der Qualität 60/100 anzulegen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten vorzusehen. Vorhandene geeignete Gehölze sind zu erhalten und einzubeziehen.*

Für Pflanzungen sind die in der Pflanzenliste 1 und 3 aufgeführten Arten oder vergleichbare Gehölzarten zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissionsschutzwirksam sind (z. B. durch behaarte Blätter, späten Laubabwurf, raue Blattoberflächen.)

Begründung:

Die 5 m breiten Hecken sind hauptsächlich als Sicht- und Immissionsschutz für Nutzungen und Flächen, die an die geplanten Gewerbenutzungen angrenzen, vorgesehen. Neben der Funktion als Sicht- und Immissionsschutz dienen die geplanten Heckenpflanzungen auch als Biotop für zahlreiche Tierarten und sollten mehrere Gehölzarten aufweisen. Aus diesem Grunde werden Festsetzungen zur Pflanzenwahl und zur Anzahl der Arten getroffen. Die Gehölzpflanzungen stellen zudem einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

3.3 *Auf der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 1 Baum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie mindestens 60 Sträucher in der Qualität 60/100 zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten vorzusehen.*

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wildkrautfluren zu entwickeln.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten 1 und 3 empfohlen.

Begründung:

Die auf der Fläche „C“ geplanten Pflanzungen liegen im Bereich der bisherigen Zufahrt von der L 20 zur Motorsportanlage, welche im Rahmen des Umbaus des Knotenpunkts L 20 / Eichengrund als Zufahrt von der Planstraße A etwas weiter nach Westen verlegt werden muss. Die Pflanzungen erfüllen somit hauptsächlich eine Straßen lenkende Funktion. Die Pflanzung eines Baumes ergänzt die am Rande der L 20 stehenden Bestandsbäume. Die Strauchpflanzungen markieren die Zufahrt zur Planstraße, ermöglichen jedoch eine ausreichende Sicht im Mündungsbereich der neuen Planstraße in die L 20.

3.4 *Auf der mit dem Buchstaben D gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 5 Bäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie mindestens 200 Sträucher in der Qualität 60/100 zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten vorzusehen. Vorhandene geeignete Gehölze sind zu erhalten und einzubeziehen.*

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wildkrautfluren zu entwickeln.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 empfohlen.

Begründung:

Die festgesetzte Pflanzfläche übernimmt mehrere Funktionen: Als Ausgleich für vorgenommene Eingriffe, Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten, Sicht- und Immissionsschutz und wertet mit dem „Lückenschluss“ zwischen den vorhandenen Waldflächen das Landschaftsbild auf. Die konkrete Anzahl der Gehölzarten sichert die im Sinne des Artenschutzes erforderliche Vielgestaltigkeit ab.

3.5 Im Bereich der Planstraße A sind die Straße beidseitig begleitend insgesamt mindestens 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

Begründung:

Die Baumpflanzungen dienen einerseits der Aufwertung und Gliederung des Straßenraumes, zum anderen tragen Bäume zur Verbesserung des Standortklimas bei und dienen als Lebensraum für viele Tierarten.

3.6 Im Bereich der Planstraße B sind die Straße einseitig begleitend mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

Begründung:

Die Baumpflanzungen dienen einerseits der Aufwertung und Gliederung des Straßenraumes, zum anderen tragen Bäume zur Verbesserung des Standortklimas bei und dienen als Lebensraum für viele Tierarten.

3.7 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 PKW-Stellplätze sowie je angefangene 2 LKW- oder Bus-Stellplätze mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Im Bereich der Planstraßen A und B sind die gemäß Textfestsetzungen 3.5 und 3.6 zu pflanzenden Bäume auf die in Satz 1 festgesetzten Pflanzungen anzurechnen.

Die Festsetzung gilt nicht für nur temporär eingerichtete Stellplatzanlagen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

Begründung:

Bäume, die Stellplätzen zugeordnet sind, verschatten diese und wirken Staub bindend, so dass Beeinträchtigungen des Kleinklimas im Bereich versiegelter Flächen vermindert werden. Die Pflanzung von Bäumen wird als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet.

Da im Bereich der Teile A und B der neuen Planstraße bereits Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzungen 3.5 und 3.6 festgesetzt sind, welche die mit Textfestsetzung 3.7 angestrebte Funktion ebenfalls erfüllen, können die Pflanzungen gemäß Textfestsetzungen 3.5 und 3.6 auf die Pflanzungen gemäß Textfestsetzung 3.7 angerechnet werden.

Mit Satz 3 der Festsetzung wird klar gestellt, dass die festgesetzten Baumpflanzungen nur in Verbindung mit dauerhaft angelegten Stellplatzanlagen vorzunehmen sind, nicht jedoch auf Flächen, auf denen nur gelegentlich Fahrzeuge abgestellt werden, z.B. bei besonderen Sportveranstaltungen mit hohen Besucherzahlen.

B.3.10.3 Erhaltungsbindungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB werden im Bebauungsplan die Bereiche der Wälle, welche die Übungs- und Wettkampfstrecke 1 der Motorrad-Biathlon-Anlage nördlich und südliche begrenzen, als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt [siehe Planzeichnung]. Durch die Textfestsetzung 4 wird geregelt, welche Erhaltungsmaßnahmen auf den Flächen durchzuführen sind:

- 4 *Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind abgängige Bäume und Sträucher so zu ersetzen, dass die Funktion als Sicht- und Immissionsschutz gewahrt bleibt.*

Begründung:

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen - wie teilweise auch die gemäß Textfestsetzung 2.2 auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen [siehe Kapitel B.3.10.1] - als Sicht- und Immissionsschutz. Sie liegen jedoch im Bereich der vom Motorsport gemäß Nutzungsvertrag zulässig genutzten Flächen. Eine Festsetzung als Maßnahmefläche würde gemessen an den angestrebten Zielen und Zwecken (Biotoperhaltung und –entwicklung) zu Widersprüchen führen, wenn eine motorsportliche Nutzung weiterhin zugelassen bliebe. Aus diesem Grunde werden die nördlich und südlich an die Wettkampf- und Übungsstrecke 1 angrenzenden Wälle und Bepflanzungen mit einer Erhaltungsbindung belegt, die eine wie bisher erfolgende Einbeziehung in die Wettkampf- und Übungsstrecke berücksichtigt, wie zum Beispiel die Durchfahung zwischen den beiden Wällen im Süden der Strecke.

Eine pauschale Aussage, dass abgängige Gehölze zu ersetzen sind, ist nicht praktikabel, da die Bestände teilweise waldartig sind bzw. aus Aufwuchs bestehen. Nachpflanzungen werden notwendig, wenn die abschirmende Funktion nicht mehr gewährleistet ist.

B.3.11 Festsetzungen zum Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Auswirkungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie durch Sport- und Freizeitlärm zu rechnen. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der teilweise in enger räumlicher Nähe zueinander geplanten Nutzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die entstehenden spezifischen Geräusche zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen kann, denen durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden muss.

Ob im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich werden, ist auf Grundlage eines zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens im weiteren Planverfahren noch zu klären.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hatte bereits in einer frühzeitigen Stellungnahme zur Planungsabsicht (Schreiben vom 31.03.2017) die Anfertigung eines schalltechnischen Gutachtens gefordert.

In der Stellungnahme des LfU wurde darauf hingewiesen, dass die im nördlichen Teil des Plangebiets vorhandene Motorsportanlage [Motorrad-Biathlon-Anlage des MC Groß Glienicke e.V.] im Landesamt für Umwelt (LfU) genehmigt wurde [Bescheid Nr. 6-013-04 vom 19.10.2005]. Im Genehmigungsbescheid wurden Auflagen erteilt, mit denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Dazu wurde durch das Ingenieurbüro Gerd-Dieter Dox im Jahr 2005 unter Bericht-Nr. G 02 /2005 eine Lärmimmissionsprognose angefertigt. Ein künftiges Hinzukommen von anderen Anlagen (Sport und Gewerbe) könnte unter Umständen zu einer Einschränkung der Genehmigung für die Motorsportanlage führen.

Für die Erarbeitung des im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans anzufertigenden schalltechnischen Gutachtens wurden seitens des LfU folgende Hinweise gegeben:

„Für die beabsichtigte Planung ist ein schalltechnisches Gutachten anzufertigen, für das zunächst die umliegenden Immissionsorte und deren Schutzwürdigkeit zu ermitteln sind. Immissionsorte innerhalb des geplanten Gewerbegebietes (Büroräume, betriebliches Wohnen) sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Bewertungs- und Berechnungsgrundlagen des geplanten Sportareals finden sich in der Freizeitlärmrichtlinie. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) wäre nur dann anzuwenden, wenn die Sportanlagen einem Sport nach festgelegten Regeln und zu Wettkampfszwecken dienen sollen und diese Nutzung organisiert erfolgt. Die Regelungen der Freizeitlärmrichtlinie und der 18. BImSchV unterscheiden sich hinsichtlich der Ruhezeiten und der sogenannten seltenen Ereignisse. Hier legt die Freizeitlärmrichtlinie etwas strengere Maßstäbe an als die 18. BImSchV.“

Erläuterungen zu den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens und zu den sich daraus ergebenden Erfordernissen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

B.3.12 Weitere Festsetzungen

B.3.12.1 Altlastenflächen

Gemäß Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde vom 14.03.2017 sind die folgenden Flurstücke als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen (ISAL-Nr. 0369540511):

Flur 1 Flurstücke: 53/2, 53/3, 54/2, 54/3 und 58/1,
Flur: 17 Flurstücke: 3/2, 290, 291, 292 und 293.

Der Altlastenverdacht beruht auf den in der Vergangenheit erfolgten Nutzungen (ehemalige Schießstände, zeitweiliger Betrieb einer Baustoff-Recycling-Anlage, Haufwerke mit Aushub aus dem Seeburger Fenn, stillgelegter Emscher-Brunnen sowie Verdacht auf Hausmüllablagerungen).

Im Bericht vom 08.09.2017 der KWS Geotechnik GmbH Berlin zur Ersteinschätzung der Altlastensituation im Plangebiet [siehe Kapitel I, Anlage 3] wird die örtliche Situation ausführlich beschrieben. Die im Rahmen der Ersteinschätzung durchgeführten Recherchen haben ergeben, dass die Informationslage für das Plangebiet insgesamt gering ist. Es gibt wenige Unterlagen, die Rückschlüsse über potentielle Kontaminationen durch Altlasten auf dem Gelände ermöglichen. Anhand der Datenlage ist keine Gefährdungsabschätzung in Anlehnung an das BBodSchG im Hinblick auf die menschliche Gesundheit, Gewässer sowie Boden, Flora und Fauna möglich.

Der grundsätzliche Verdacht auf Altlasten ist somit nicht ausgeräumt.

Die Gutachter haben daher empfohlen, zur eindeutigen Einschätzung der Altlastensituation am Standort orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Dabei sind die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser zu berücksichtigen.

Für die orientierenden Bodenuntersuchungen wurde ein Konzept vorgelegt und mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt.

Die orientierenden Bodenuntersuchungen sollen im Februar 2020 durchgeführt werden. Der Ergebnisbericht wird voraussichtlich im März 2020 vorliegen.

Es wird auf die auch in den Kapiteln A.2.3, A.3.9.5, C.2.1 und D.2 enthaltenen Erläuterungen hingewiesen.

Die Erläuterungen zur Altlastensituation werden auf Grundlage des Ergebnisberichts zu den orientierenden Untersuchungen im weiteren Verlauf des Planverfahrens fortgeschrieben. Bis

dahin wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die gesamte Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Künftig werden dann nur die Flächen als Altlastenstandorte in die Planzeichnung aufgenommen, für welche sich der Altlastenverdacht bestätigt hat.

B.3.12.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde bereits Ende 2017 ein Artenschutzbeitrag vorgelegt.

Der vollständige Artenschutzbeitrag ist der Bebauungsplanbegründung unter Kapitel I, Anlage 2 beigefügt. Der Inhalt wird im Umweltbericht [Kapitel C] ausführlich erläutert. Des Weiteren wird auch in den Kapiteln A.2.3 und D.2 Bezug auf den Artenschutzbeitrag genommen.

Ergebnisse der Bestandserfassung

Im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzbeitrags wurden die Artengruppen Vögel, Reptilien sowie Amphibien bei neun Begehungen erfasst. Begleitend wurden weitere vorgefundene Arten erfasst. Die Begehungen fanden am 13.03., 05.04., 13.04., 28.04., 08.05., 29.05., 12.06., 17.07. und am 14.08.2017 statt.

Vögel

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 43 Vogelarten kartiert. Bei 27 Arten konnten Brutreviere oder Brutplätze erfasst werden. In der Baumhöhle einer Kiefer im Gebiet konnte ein Brutplatz des Kleibers ermittelt werden. Die restlichen 26 Brutvogelarten konnten mit mindestens einem Revierstandort registriert werden. 16 weitere Vogelarten waren Nahrungsgäste im Gebiet.

Im Untersuchungszeitraum wurden Boden brütende Vögel wie Fitis, Heidelerche, Rotkehlchen, Goldammer und Zilpzalp festgestellt. Zudem konnten die Höhlenbrüter Blaumeise, Buntspecht, Haubenmeise, Kleiber und Kohlmeise mit Brutrevieren bzw. einem Brutplatz (Kleiber) kartiert werden. Freibrütende Vogelarten sind Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Neuntöter, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz und Zaunkönig. Nischenbrütende Vögel sind Bachstelze, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz und Waldbaumläufer.

Reptilien

Im Bebauungsplangebiet konnten an mehreren Stellen Reptilien festgestellt werden. Bei den Nachweisen handelt es sich mit einer Ausnahme ausschließlich um die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Die Zauneidechse ist im Anhang-IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und streng geschützt. Die Untersuchungsergebnisse weisen darauf hin, dass nahezu alle potenziell nutzbaren Flächen im Bebauungsplangebiet von der Zauneidechse besiedelt sind.

Bei einer Begehung konnte nahe dem Gewässer im Wald nördlich der Motorsportanlage außerdem eine adulte Ringelnatter (*Natrix natrix*, besonders geschützt) beobachtet werden.

Die Bestände beider Arten sind in der Roten Liste des Landes Brandenburg in der Kategorie 3 - gefährdet aufgelistet.

Andere Reptilienarten konnten im Untersuchungszeitraum im Bebauungsplangebiet nicht erfasst werden.

Amphibien

Im Bebauungsplangebiet konnte Anfang April lediglich eine Amphibienart mit einem Exemplar nachgewiesen werden. Dabei handelte es sich um den Todfund einer besonders geschützten Erdkröte (*Bufo bufo*). Die Erdkröte wurde im wassergefüllten Becken des ehemaligen Emscherbrunnens im südlichen Gebietsabschnitt gefunden. Die Bestände der Erdkröte sind im Land Brandenburg gemäß der Roten Liste der Amphibien ungefährdet.

Weitere Nachweise von Amphibien konnten im Bebauungsplangebiet nicht erbracht werden. Zusammenfassend eignen sich die wenigen Gewässer im Bebauungsplangebiet lediglich in einem geringen Maße als Laichgewässer für Amphibien.

Weitere relevante Arten

Fledermäuse

Bei den Begehungen wurden die massiven Schießstände auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren untersucht. In den offenen Schießständen konnten keine Fledermäuse oder deren Spuren entdeckt werden. Innerhalb der schmalen unterirdischen Gänge im westlichen Gebietsabschnitt konnten ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden.

Auf einem Waldweg nahe der Landesstraße L 20 wurde eine tote Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*, streng geschützt, Anhang-IV der FFH-Richtlinie) gefunden. Das Tier ist vermutlich auf der Straße mit einem Auto kollidiert und dann verletzt noch bis auf den Waldweg geflogen.

Ameisen

Im Rahmen der Begehungen konnten drei Nester der besonders geschützten Gattung *Formica* im Gebiet ermittelt werden. Die aktiven Hügelnester befinden sich im südlichen Gebietsabschnitt an Wegen. Sie stellen geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 dar.

Feldhase

Bei einer Begehung konnte des Weiteren ein Feldhase (*Lepus europaeus*, besonders geschützt) im Gebiet beobachtet werden.

Ableitung erforderlicher Artenschutzmaßnahmen

Es ist absehbar, dass bei Vollzug des Bebauungsplanes insbesondere bezüglich der im südlichen Teilbereich des Plangebiets kartierten Arten zum Teil eine „Ausnahmelage“ gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder „Befreiungslage“ nach § 67 BNatSchG in Anspruch genommen werden muss. Aber auch in den angrenzenden Bereichen kann es durch die Intensivierung der Nutzungen zu Auswirkungen auf die im Plangebiet erfassten Arten kommen (z.B. durch Verkehrs- und Sportlärm).

Im Artenschutzbeitrag werden die in der folgenden Tabelle enthaltenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgeführt, die sich aufgrund der Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz Absatz 1 durch die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ergeben können:

Nummer	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten bzw. Artengruppen
Maßnahmen zur Vermeidung		
<i>VASB1-Maßnahme</i>	Baumfällungen, Gebäuderückbau und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar	Brutvögel
<i>VASB2-Maßnahme</i>	Aufstellung von Schutzzäunen zur Verhinderung des Betretens des Baufeldes und Abfangen der Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen	Zauneidechse
Kompensationsmaßnahmen		
<i>AASB1-Maßnahme</i>	Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter	Blaumeise, Kohlmeise, Bachstelze
<i>AASB2-Maßnahme</i>	Neuschaffung von Nahrungs- und Nistplatzmöglichkeiten für Frei- und Bodenbrüter	Amsel, Heidelerche, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Goldammer, Fitis, Stieglitz, Dorngrasmücke, Rotkehlchen
<i>AASB3-Maßnahme</i>	Erhalt und Neuschaffung von Lebensräumen	Zauneidechse
<i>AASB4-Maßnahme</i>	Umsiedlung von aktiven Hügelnestern an geeignete Standorte	Gattung <i>Formica</i>

Die Aufstellung der in der Tabelle enthaltenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgte allerdings im Jahr 2017 auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt erst ansatzweise formulierten Planungsvorstellungen [siehe Kapitel B.2.1]. Die Maßnahmen müssen daher im weiteren Planverfahren auf Grundlage der endgültigen städtebaulichen Konzeption und Bebauungsplanfestsetzungen nochmals hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit und Vollständigkeit überprüft werden. So ist zum Beispiel momentan noch nicht abschließend absehbar, ob zumindest ein Teil der drei Ameisennester im südlichen Teilbereich des Plangebiets erhalten werden kann, oder ob alle Nester an geeignete Standorte umgesiedelt werden müssen. Ähnliches gilt für die noch nicht abschließend mögliche Beeinträchtigung der Brutplätze von Höhlen- und Bodenbrütern sowie den Umfang der erforderlichen Umsiedlungen von Zauneidechsen.

Die Erläuterungen zu den erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und zu deren Aufnahme in den Bebauungsplan werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens fortgeschrieben.

B.3.13 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger

Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.13.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale

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

B.3.13.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke ganz oder teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“:

Stadt Potsdam, Gemarkung Groß Glienicke

Flur 1 53/1, 53/2 teilweise, 53/3 teilweise, 54/1, 54/2 teilweise, 56/7 teilweise, 56/9 teilweise, 57/2 teilweise, 58/1 teilweise, 58/3 teilweise, 60, 120 teilweise, 121 und 128;

Flur 17 4/3, 5/6 und 5/8.

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

Es wird auf weitere Erläuterungen in den Kapiteln A.2.1, A.2.3, A.3.9.3, C.2.1.1, C.2.1.5, C.2.1.9, C.2.2.1, C.2.2.5, C.2.3.1, C.2.3.5 und D.2 verwiesen.

B.3.13.3 Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig und in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05. Dezember 2018.

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt durch Texteintrag unter „Nachrichtliche Übernahmen“ in der Planzeichnung.

Bezüglich des Inhalts der o.g. kommunalen Satzungen wird auf die Erläuterungen in Kapitel A.3.8 verwiesen.

B.3.13.4 Sonstige nachrichtliche Übernahmen

Straßenrechtliches Anbauverbot

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Abschnitt der Landesstraße L 20. Der Abschnitt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt Groß Glienicke und ist somit Teil der freien Strecke der L 20. Entsprechend sind die Vorschriften des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) zum Anbauverbot an Landesstraßen als höherrangiges Gesetz bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) dürfen an den außerhalb der Ortsdurchfahrten gelegenen Teilen von Bundes- bzw. Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn – keine Hochbauten errichtet werden. Gleiches gilt für bauliche Nebenanlagen, von denen Auswirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze sind im 20 m-Bereich straßenrechtlich zustimmungspflichtig.

Der äußere Rand der Fahrbahnen der L 20 ist in der Vermessungsgrundlage des Bebauungsplans dargestellt. Der gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BbgStrG bestimmte 20 m-Bereich wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen [siehe auch Kapitel A.3.9.5 und B.3.7.1].

In § 24 Abs. 1 Nr. 2 BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) ist geregelt, dass außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass das im Bebauungsplan angrenzend an die L 20 festgesetzte Gewerbegebiet (GE) nicht über direkte Zufahrten an die L 20 angeschlossen werden darf. Um dies zu gewährleisten, wird in der Planzeichnung festgesetzt, dass entlang der Grenze des Baugebiets zur L 20 jegliche Zufahrten unzulässig sind [Planzeichen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt].

B.3.14 Hinweise (ohne Normcharakter)

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

B.3.14.1 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

B.3.14.2 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Ergänzende Hinweise:

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, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 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.

In einer Vorabstellungnahme vom 22.01.2020 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst bereits mitgeteilt, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände bestehen, sich das Plangebiet teilweise in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet und bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist.

B.3.14.3 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und weitere Normen

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger darauf aufmerksam zu machen, dass die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften eingesehen werden können, wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die der Planung zugrundeliegenden DIN Vorschriften und VDI-Richtlinien, insbesondere die DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-02, können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6 - 10 (Haus 1, 8. Etage), 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

B.4.1 Städtische Konzepte

B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) hat die Landeshauptstadt Potsdam ein Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 erstellen lassen. 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 2,5 Tonnen 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 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 zum Download bereit.

B.4.1.3 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 zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

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. Aktionsplanplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. Der 1. Aktionsplan 2018 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam zum Download bereit.

Die Handlungsfelder werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt [siehe auch Kapitel B.4.2].

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.4.2.1 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“ vorgestellte Arbeitshilfe (Stadt - Land – Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010) 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 begleitendem 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);
- 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).

B.4.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Bebauungsplan dienen folgende Festsetzungen in gleicher Weise dem Klimaschutz wie auch der Klimaanpassung:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)
Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen; sparsamer Umgang mit Bauland; Begrenzung der Verdichtung; Beschränkung der Versiegelung; Sicherung von Grünflächenanteilen, ihrer Bodenfunktionen (z.B. Aufnahme von Niederschlagswasser) und klimatischen Ausgleichswirkung (z.B. auf Lufttemperatur und -feuchtigkeit; Bindung Luftpartikeln);
- Festsetzungen zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
Ziel: Schaffung offener Baustrukturen, Erhaltung von Frischluftschneisen; natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume; ausreichende Gebäudeabstände zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung; Nutzung der Sonnenenergie;
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
Ziel: Steuerung der räumlichen Lage der Bebauung; Freihaltung zusammenhängender unbebauter Bereiche zur Förderung / Erhaltung ihrer klimatisch ausgleichenden Funktionen;
- Festsetzungen von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Ziel: Durchgrünung; Beeinflussung des Stadtklimas
- Festsetzung von Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Ziel: Beschattung von Garten- / Freiflächen, Verkehrsflächen und Stellplätzen; Bindung und Abbau von Kohlendioxyd (CO₂); Verbesserung des Kleinklimas; Aufnahme / Speicherung von Niederschlagswasser; Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit;
- Erhaltung zusammenhängender Wald- und Freiflächen
Ziel: Förderung / Erhaltung der klimatisch ausgleichenden Funktionen (z.B. auf Lufttemperatur und -feuchtigkeit; Bindung von Luftpartikeln); Bindung und Abbau von Kohlendioxyd (CO₂).

B.5 Flächenbilanz

Tabelle: Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Baugebiete	Mischgebiet (MI)	2.930
	Gewerbegebiete (GI)	39.425
	<u>davon:</u>	
	Bestand	11.330
	Planung	28.095
Gemeinbedarfsfläche	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	1.580
Flächen für Sport- und Spielanlagen	Sporthalle + Vereinsheim	2.240
	Sportplatz	14.100
	Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs-/Wettkampfstrecke 1)	34.260
	Motorrad-Biathlon-Anlage (Übungs-/Wettkampfstrecke 2)	13.910
	Motorrad-Biathlon-Anlage (Fahrerlager, Besucherstellplätze)	18.645
	Sonstiger Vereins- und Freizeitsport	23.530
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14.805
	<u>davon:</u>	
	Bestand L 20	4.575
	Bestand Eichengrund	830
	Bestand Grüner Weg	710
	neue Planstraße	8.690
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	1.155
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Veranstaltungsfläche	4.295

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Flächen für Wald	Nachrichtliche Übernahme LWaldG	102.135
Geltungsbereich gesamt		273.010

Tabelle: Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet / Baufeld	Flächen- größe (m ²)	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m ²)	maximal zulässige Überschrei- tung der GR/GRZ (m ²)	gesamte, maximal überbau- bare Fläche (m ²)	Unversie- gelte Frei- flächen (m ²)
Mischgebiet	2.930	1.758	586	2.344	586
Gewerbegebiete	39.425	23.655	7.885	31.540	7.885
Gemeinbedarfsfläche	1.580	400	200	600	980
Sporthalle/Vereinsheim		1.800			
Vereinsheim (Motorrad)		500			
Vereinsheim (Sonstige)		300			

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 (z. B. ➤ **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)**).

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

C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planungen ist der Erhalt der Motorsportlichen Nutzung, die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport sowie die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen. Weiterhin sind Flächen für den Bau eines Integrationskindergartens und eines Kinderbauernhofes sowie die planungsrechtlichen Belange des zu Wohnzwecken genutzten Grundstückes im Geltungsbereich in die Planungen einzubeziehen. Diese gegenwärtigen und geplanten Nutzungen müssen in den vorhandenen Naturraum umweltschonend und städtebaulich geordnet eingefügt und verkehrlich erschlossen werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

- Mischgebiet auf den Flurstücken 56/10, 57/4, 117 und 119 der Flur 1,
- Gewerbegebiet auf den Flurstück 293 der Flur 17, Gewerbegebiet im Bereich des Bestandes auf den Flurstücken 2/6, anteilig 3/1, anteilig 4/5 der Flur 17,
- Gemeinbedarfsfläche auf dem Flurstück 3/2 8 und anteilig 291 der Flur 17,
- Flächen für Sport- und Spielanlagen auf den (teilweise anteilig) Flurstücken 3/2, 53/2, 53/3, 54/2, 54/4, 56/3, 56/4, 56/5, 56/7, 56/9, 120 der Flur 1 und Flurstücke 290, 293 und 292 der Flur 17,
- Verkehrsflächen auf den (teilweise anteilig) Flurstücken 2/3, 2/5, 58/1, 58/2 der Flur 1, Flurstücke 290 und 293 der Flur 17 sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) auch anteilig auf dem Flurstück 5/8 der Flur 17,
- Grünflächen auf den (teilweise anteilig) Flurstücken 2/3, 2/5 und 290 der Flur 17,
- Flächen für Wald

C.1.1.2 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliger Schießplatz“ umfasst eine Fläche von rund 27,3 ha.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Groß Glienicke. Die Landesstraße L 20 quert in Nord-Süd-Richtung den östlichen Teil des Plangebietes. Im Norden und Westen reicht das Gebiet bis an die Döberitzer Heide. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen, wie auch die zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörende Teilfläche östlich der L 20 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze liegen das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ sowie das FFH-Gebiet und das SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“.

Der überwiegende Teil des Plangebietes gehört zum „Ehemaligen Schießplatz Groß Glienicke“. Künstlich angelegte Schutzwälle der Schießanlagen, bauliche Anlagen wie Betonwände und Bunker prägen das Bild ebenso wie Waldbestände, Vorwälder, Laubgebüsche und Gras- und Staudenbestände. Die nördliche Hälfte des Plangebietes wird seit über 20 Jahren durch den Motorsportclub Groß Glienicke e. V. und durch zwei weitere Freizeitsportvereine gemäß eines gültigen Nutzungsvertrages genutzt: unbefestigte, sandige Motorcross-Strecken durchziehen das wellige Gelände. Mobile Behelfsbauten für Unterkünfte, Werkstätten, ein Imbissstand und Toilettenhäuschen sind pragmatisch aufgestellt worden.

Die Flurstücke 56/10, 57/4 und 119 der Flur 1 werden zu Wohnzwecken genutzt.

Eine Ansiedlung gewerblich genutzter Bauten und Flächen befinden sich überwiegend auf den Flurstücken 4/5 und 2/6 der Flur 17. Eine Teilfläche des Flurstücks 3/2 wird ebenfalls gewerblich genutzt.

Auf den Flurstücken 3/2 und 292 befinden sich ein stillgelegter Emscherbrunnen und vier größere Absetzbecken.

Die bisherige Erschließung des Gebietes erfolgt über die unbefestigten Wege Grüner Weg und Eichengrund, die von der Landesstraße in das Plangebiet führen.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

Flur 1	53/1, 53/2, 53/3, 54/1, 54/2, 54/3, 56/3, 56/4, 56/5, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 57/2, 57/4, 58/1, 58/2, 58/3 teilweise, 60 teilweise, 117, 118, 119, 120, 121 und 128,
Flur 17	2/3, 2/5, 2/6, 3/1, 3/2, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 5/1, 5/6 teilweise, 5/8 teilweise, 290, 291, 292 und 293.

C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden**Tabelle: Geplante Nutzungen und Flächengrößen**

Geplante Nutzung	Flächengröße (m²)	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m²)	max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m²)
Mischgebiete	2.930	1.758	586	2.344
Gewerbegebiete	39.425	23.655	7.885	31.540
Gemeinbedarfsfläche	1.580	400	200	600
Sporthalle und Vereinsheim	2.240	1.800	-	1.800
Sportplatz	14.100	-	-	-
Motorrad-Biathlon-Anlage Strecke 1	34.260	500	-	500
Motorrad-Biathlon-Anlage Strecke 2	13.910	-	-	-
Motorrad-Biathlon-Anlage Fahrerlager	18.645	-	-	-
Sonstiger Vereins- und Freizeitsport	23.530	300	-	300
Verkehrsflächen neue Planstraße	8.690			-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.155	-	-	-
Grünflächen Veranstaltungsfläche	4.295	-	-	-
Verkehrsflächen Bestand	6.115	-	-	-
Flächen für Wald Bestand	102.135	-	-	-
Geltungsbereich gesamt	273.010			

C.1.3 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

C.1.3.1 Fachgesetze

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706,724)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019, (GVBl. I/19, [Nr. 15])
- 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), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Tabelle: 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	Ortsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	0	X	0	0	0	0	0	0
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	X	X	X	X	X	X	X	X
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der	0	X	X	X	X	X	0	0

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Ortsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung								
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)	0	X	0	0	0	0	0	0
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz: unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort versickern, wenn andere Belange dem nicht entgegenstehen	0	X	X	0	0	0	0	0
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	0	0	0	X	0	0	X	0
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	X	X	X	X	X	X	0	0
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) § 54 Abs. 4 soweit eine Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern	0	X	X	0	0	0	0	0
Landschaftsschutzgebietsverordnung Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ § 3 Schutzzweck	0	0	X	X	X	X	X	0
Naturschutzgebietsverordnung Verordnung über das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“	0	0	0	0	X	0	0	0
Zwölfte Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“	X	0	0	0	X	0	0	0
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)	0	0	0	0	X	0	0	X

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Ortsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG)	0	0	0	0	X	0	0	X
Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)	0	0	0	0	X	0	0	X
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) nicht relevant								

C.1.3.2 Fachpläne

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) der Länder Berlin und Brandenburg
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, GVBl.II/19, [Nr. 35]
- Landschaftsprogramm Programm Brandenburg, Potsdam 2000
- Landschaftsplan Potsdam, Potsdam, Mai 2012

Ausführliche Angaben zur planerischen Ausgangssituation (Raumordnung, Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzepte) sind im Teil A.3 aufgeführt.

Tabelle: Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Fachpläne und Ziele	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Ortsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Landesentwicklungsprogramm Berlin- Brandenburg (LEPro 2007)								
§ 4 Bewahrung und Entwicklung der Kulturlandschaft	0	0	0	0	0	X	0	X
§ 6 (1) Sicherung und Entwicklung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter; Klimaschutz								
§ 6 (2) Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiräumen; räumliche Bündelungen	X	X	X	X	X	X	X	X
§ 6 (4) Entwicklung eines Freiraumverbundes aus Freiräumen mit								

Fachpläne und Ziele	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Ortsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
hochwertigen Schutz-, Nutz und sozialen Funktionen								
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg								
G 4.3 Kulturlandschaften und ländliche Räume: Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume als attraktiver und eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum; Bewahrung typischer Siedlungsstruktur; Erhalt der landschaftlichen Vielfalt	0	0	0	0	0	X	X	0
G 6.1 Freiraumentwicklung: Erhalt und Entwicklung der Multifunktionalität bestehender Freiräume; bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen	0	X	X	X	X	0	0	0
G 8.3 Anpassung an den Klimawandel; Berücksichtigung der zu erwartenden Klimaveränderungen bei Planungen und Maßnahmen, insbesondere Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung	0	X	X	X	X	0	X	0
Landschaftsprogramm (LaPro)								
Aufbau des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000	X	0	0	0	0	0	0	0
Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften durch Schutz von Lebensräumen	0	0	0	0	X	0	0	0
Erhalt und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Bodens; Neuinanspruchnahme von Böden mit strengem Bedarfsnachweise;	0	X	X	0	0	0	X	0
Nachhaltige Sicherung eines ausgeglichen Wasserhaushaltes; Erhalt des Grundwasserneubildungsvermögens und der Retentionsleistungen	0	X	X	0	0	0	0	0
Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen; Sicherung der Ausgleichswirkungen des Klimas	0	0	0	X	0	0	X	0
Erhalt und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft	0	0	0	0	0	X	X	0
Untersuchung der Erholungsnutzung auf ihre Verträglichkeit;	0	0	0	0	0	0	X	0

Fachpläne und Ziele	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Ortsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Flächennutzungsplan (FNP) Potsdam, siehe Kapitel A.3.5								
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan								
Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen; Entwicklung eines örtlichen Biotopverbundes	X	0	0	0	X	0	0	0
Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Ökosysteme	0	X	X	X	X	0	0	0
Reduzierung der Umweltbelastungen u. a. Lärm; speziell aufgeführt Motorcross- Strecke: erhebliche Beeinträchtigung durch Verlärmung und Beunruhigung angrenzender Bereiche (Schutzgebiete, Wohngbiet); als Konfliktsituation Nr. 25 (restriktive Steuerung der Nutzung, Unterbindung einer räumlichen Ausdehnung)	0	0	0	0	0	0	X	0
Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft	0	0	0	0	0	X	X	X
Teilraum Nr. 35 Groß Glienicke Leitbild: Waldsiedlungsgebiet mit hohem Erholungswert in Großstadtnähe; Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Grünverbindungen; Erhalt des Waldsiedlungscharakters; Abwehr von Zersiedelungstendenzen am westlichen Ortsrand in Richtung Döberitzer Heide; Vermeidung und Reduzierung von Störungen								
Luftreinhalteplan Potsdam	0	0	0	X	0	0	X	0
Lärmaktionsplan Potsdam	0	0	0	0	0	0	X	0
Ufer- und Stegekonzept Potsdam nicht relevant								
Uferwegekonzept Potsdam nicht relevant								
Ggf. weitere Fachpläne nicht relevant								

Zusammenfassung

Die wichtigsten Ziele überörtlicher Fachpläne die Landschaftsplanung betreffend sind:

- Sicherung und Entwicklung der Schutzgüter mit Schwerpunkt Bodenschutz, Grundwasserneubildung, Erhalt und Schutz von Tier- und Pflanzenarten
- Erhalt und Entwicklung von Biotopen und Biotopverbindungen
- Erhalt der Kulturlandschaft
- Ausweisung, Schutz und Entwicklung von Natura 2000-Gebieten
- Anpassung an den Klimawandel

Bezug zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan

Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes lassen die geplante Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen sowie Flächen für die geplanten Sport- und Freizeitanlagen nur in geringem Maße zu. Da jedoch der Standort „Ehemaliger Schießplatz“ gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe 2010 und Gewerbeflächensicherungskonzept 2011 als Potenzialfläche „P 20“ zur Entwicklung von Handwerk und Gewerbe vorgesehen ist, um nachgefragte Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 GG „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) geändert werden. Neben der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind ebenso die Planung von Sport- und Freizeitanlagen sowie die Fläche für einen Integrationskindergarten und für einen Kinderbauernhof für den Ortsteil Groß Glienicke bedeutsam und begründen die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bei der Umsetzung der Planung ist die Reflexion der Ziele des Landschaftsplanes von Potsdam (Stand: 19.09.2012) erforderlich.

Der Landschaftsplan als direkt übergeordnete Planung zum Umweltbericht/Grünordnungsplanung beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet Potsdam. Die landschaftsplanerischen Inhalte werden nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen. Für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe, einschließlich Prüfkriterien für Genehmigungsverfahren von Vorhaben, vor allem von nicht privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind Bestandsaufnahmen und Bewertungen von vorliegenden Landschaftsplänen und sonstigen Plänen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Teilraum 35 (Groß Glienicke). Als Leitbild für diesen Teilraum stellt der Landschaftsplan ein durchgrüntes Waldsiedlungsgebiet am See mit hohem Erholungswert in Großstadtnähe heraus. Folgende Teilziele werden u.a. im Landschaftsplan formuliert:

- Erhaltung der öffentlichen Zugänglichkeit der Uferzone des Groß Glienicker Sees mit einem durchgängigen Uferweg
- naturnahe Gestaltung des Ufergrünzugs
- Steuerung der Erholungsnutzung
- Erhaltung und Entwicklung von innerörtlichen Grünverbindungen

- Wiederherstellung des Gutsparkes unter besonderer Berücksichtigung der Naturschutzbelange (Erhalt wertvollen Biotopbestandes; Biotopverbund)
- Erhaltung des Waldsiedlungscharakters der Ortslage.

Für das Plangebiet selbst sowie für die direkt angrenzenden Flächen sind aus der Karte „K 6 – Zielkonzept“ des Landschaftsplanes folgende Ziele angegeben:

- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung
- Nachhaltige und umweltgerechte Bewirtschaftung von Wald und waldartigen Gehölzbeständen, Stärkung der Schutzfunktionen und Erholungseignung von Wald
- Abwehr von Zersiedelungstendenzen
- Überprüfung der baulichen Entwicklungsabsichten
- Biotopentwicklung
- Erarbeitung eines naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzeptes

Folgende Konfliktsituationen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet benannt:

- Konfliktsituation 11 – Gewerbeflächenentwicklung an der L 20 nordwestlich von Groß Glienicke: Aufgabe der Gewerbeflächendarstellung im FNP zur Vermeidung weiterer Zersiedelung im Randbereich zum NSG „Döberitzer Heide“
- Konfliktsituation 25 – Motorcross-Strecke Groß Glienicke auf ehemaligen Schießplatz: Verzicht auf Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“, restriktive Steuerung der Nutzung (Unterbindung einer räumlichen Ausdehnung), Verlagerung anstreben.

Im Kapitel C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen wird dazu Stellung genommen.

C.1.4 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Weitere Datengrundlagen zur Prüfung umweltrelevanter Belange sind:

- Biotopkartierungen
- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“, 14476 Potsdam, OT, Groß Glienicke; erstellt von Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, vom 30.11.2017

C.1.5 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

Der Begriff Natura 2000 steht für ein Netz von Schutzgebieten, das innerhalb der Europäischen Union auf der Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) errichtet wird. In dieses Schutzgebietsnetz werden auch Vogelschutzgebiete, die nach der Vogelschutzrichtlinie bestimmt sind, aufgenommen. FFH-Gebiete gelten als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Special Areas of Conservation (SAC). Vogelschutzgebiete werden als besondere Schutzgebiete bzw. Special Protected Areas (SPA) bezeichnet. Sie werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.

Folgende Natura 2000-Gebiete grenzen unmittelbar westlich an das Plangebiet:

FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“	Gebiets-Identifikator: DE 3444-303	4.020 ha
SPA „Döberitzer Heide“	Gebiets-Identifikator: DE 3444-401	3.930 ha

FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“

Das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ wurde gemäß Zwölfte Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Zwölfte Erhaltungszielverordnung – 12. ErhZV) vom 19. September 2017 (GVBl.II/17, [Nr. 50]) erfasst und abgegrenzt. Es wurde mit dem FFH-Gebiet „Ferbitzer Bruch“ zusammengelegt und in einer Begrenzung von insgesamt 4.020 ha festgesetzt.

Das Erhaltungsziel gemäß § 2 der Verordnung ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorkommenden natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse oder Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.

Im FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ kommen folgende natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse vor:

- Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur* (9190)“
- *wird weiter ergänzt*

Von den genannten Lebensraumtypen schließt keines unmittelbar an das Plangebiet an. Der natürliche Lebensraumtyp von gemeinschaftlichem Interesse „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur* (9190)“ ist im südlichen Teil des Plangebiet gemäß Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten (<http://www.lfu.brandenburg.de>) FFH-Lebensraumtyp kartiert worden, deckungsgleich mit dem kartierten Biotoptyp 08319 „Eichenforste (Stiel- und Traubeneiche) mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen“, der als nicht geschütztes Biotop gilt.

Als prioritäre natürliche Lebensraumtypen sind im FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ folgende erfasst:

- trockene, kalkreiche Sandrasen
- Moorbüschel.

Es schließen keine prioritären Lebensraumtypen unmittelbar an das Plangebiet an.

Die in der Verordnung aufgeführten Arten von gemeinschaftlichem Interesse wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen (Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“).

Im Steckbrief der Natura 2000 Gebiete wird das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ wie folgt beschrieben: Ausgedehnte Trockenrasen, Heiden, Sukzessionswälder (Stiel- und Traubeneiche) und Moore unterschiedlicher Trophie in enger Vernetzung auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz.

SPA „Döberitzer Heide“

Das SPA „Döberitzer Heide“ ist flächenmäßig nahezu identisch mit dem ursprünglichen FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“. Folgende Landschaftstypen sind prägend:

- Infolge militärischer Nutzung: Sandoffenflächen, Ruderalfluren, Trockenrasen und Heiden sowie Niederwälder
- Forsten am Südostrand, Streuwiesen, aufgelassene Hutungen und Hutewälder, Kohldistelwiesen, Grünland sowie ungedüngte Äcker und Brachen
- Moore, Kleingewässer und Waldgebiete im Bereich ehemaliger Truppenübungsplätze.

Diese Landschaftstypen auch in ihrer Verknüpfung untereinander bieten die Voraussetzungen dafür, dass im Gebiet eine hohe Gesamtartenzahl an Vögeln vorkommt und artspezifisch auch in hohen Populationsdichten.

Als wesentliche Erhaltungsziele für Vogelarten werden formuliert (Quelle: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 14 (3,4), 2005, Seite 107-109):

Erhaltung und Wiederherstellung

- von Mooren mit arten- und individuenreicher Flora seltener und bestandsbedrohter Arten
- der Niederwälder und aufgelassener Hutewälder sowie trockener Eichen-Birken-Wälder und naturnaher Vorwälder
- eines Lebensraummosaiks aus eng miteinander vernetzten Biotopstrukturen von Trockenrasen, Heiden, offenen Sandflächen und nährstoffarmen Ruderalfluren

- von extensiv genutztem Grünland, Frische- und Pfeifengraswiesen in Verzahnung mit Brachen und Röhrichtflächen und-säumen.

Vorschläge für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung eine Rolle spielen könnten, wären:

- schonende forstwirtschaftliche Nutzung der Waldbestände; explizite Pflege nicht erforderlich
- Altbäume und Totholz belassen
- Erhaltung von tiefen Wegepfützen
- Anschütten von Erdmänteln bei Bunkern (Winterquartiere für Fledermäuse).

C.2.1.2 Fläche und Boden

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Der Bodengrundkarte und die Geologische Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (<http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>) ist zu entnehmen, dass im Plangebiet überwiegend Braunerden, z. T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm vorkommen.

Es handelt sich um Grundmoränenbildungen (Erosionsreste von Grundmoränen, meist Geschiebelehm): lückenhafte, geringmächtige Reste von Schluff bis Sand, kiesig, meist mit Steinanreicherungen über Ablagerungen von Schmelzwasser: fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen.

Eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes wird im Landschaftsplan von Potsdam als Fläche mit hoher Wasserspeicherkapazität ausgewiesen.

Die Bodenzahlen liegen bei überwiegend 30-50 und verbreitet <30

Erosionsgefährdung

Die standortbedingte Erosionsgefährdung durch Wind ist sehr hoch.

Vorhandene Beeinträchtigungen

Die Versiegelung von Fläche ist gering. Lediglich auf Grundstücken mit Gewerbe ist eine höhere Versiegelung vorhanden (25-50 % - Quelle: Landschaftsplan Potsdam).

Altlasten

Gemäß Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde vom 14.03.2017 sind die folgenden Flurstücke als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen (ISAL-Nr. 0369540511):

Flur 1 Flurstücke: 53/2, 53/3, 54/2, 54/3 und 58/1,

Flur: 17 Flurstücke: 3/2, 290, 291, 292 und 293.

Der Altlastenverdacht beruht auf den in der Vergangenheit erfolgten Nutzungen (ehemalige Schießstände, zeitweiliger Betrieb einer Baustoff-Recycling-Anlage, Haufwerke mit Aushub aus dem Seeburger Fenn, stillgelegter Emscher-Brunnen sowie Verdacht auf Hausmüllablagerungen).

Im Bericht vom 08.09.2017 der KWS Geotechnik GmbH Berlin zur Ersteinschätzung der Altlastensituation im Plangebiet [siehe Kapitel I, Anlage 3] wird die örtliche Situation ausführlich beschrieben. Die im Rahmen der Ersteinschätzung durchgeführten Recherchen haben ergeben, dass die Informationslage für das Plangebiet insgesamt gering ist. Anhand

der Datenlage ist keine Gefährdungsabschätzung in Anlehnung an das BBodSchG im Hinblick auf die menschliche Gesundheit, Gewässer sowie Boden, Flora und Fauna möglich.

Die Gutachter haben daher empfohlen, am Standort orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Die orientierenden Bodenuntersuchungen sollen im Februar 2020 durchgeführt werden. Der Ergebnisbericht wird voraussichtlich im März 2020 vorliegen.

Kampfmittel

Der oben erwähnte Bericht zur Ersteinschätzung der Altlastensituation geht davon aus, dass das gesamte Gebiet auf Grund der bisherigen Nutzungen und eventuellen Kriegseinwirkungen munitionsbelastet ist. Bei Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsvorbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

C.2.1.3 Wasser

Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes weist die Hydrogeologische Karte einen oberflächlich anstehenden Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehm des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit) aus.

Die Mächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes 2 (GWKL 2) beträgt > 3 m bis </- 10 m. Das Rückhaltevermögen des GWKL 2 ist hoch.

Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Das Gutachten zur Einschätzung der Altlasten [siehe Kapitel I, Anlage 3] empfiehlt jedoch weitere Untersuchungen, die die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser betrachten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht grundsätzlich eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser vor, soweit Verunreinigungen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Nach § 54 Abs. 4 BbgWG können Gemeinden im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

Das Plangebiet ist gering versiegelt, anfallendes Regenwasser versickert fast ausschließlich vor Ort.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind zwei Kleingewässer vorhanden sowie ein technisches Becken, welches Wasser führt.

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

Im Landschaftsplan von Potsdam sind die durch Motorsport genutzten Flächen und die Gewerbeflächen als Belastungsgebiete ausgewiesen. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich gelten als Frischluftentstehungsgebiete und Ausgleichsräume, von denen im Zusammenhang mit den westlich anschließenden Flächen der Döberitzer Heide Frischluftströme in den nördlichen Teil der Ortslage Groß Glienicke gelangen.

Die Feinstaubbelastung ist sehr niedrig, sie liegt bei 0,1 bis 0,3 µg/m³. Die Stickoxidbelastung beträgt 2 bis 4 µg/m³.

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen mit relativ niedriger Vegetationsdecke sind auf Grund ihrer nächtlichen Auskühlung in der Lage, Kaltluft zu produzieren.

Die Wald und Gebüschrflächen wirken ebenfalls als nächtliche Kaltluftproduzenten. Im Gegensatz zu den Freiflächen kühlt sich im Wald- bzw. Baumbestand ein größeres Luftvolumen ab, ohne jedoch die tiefen Temperaturen der Freifläche zu erreichen. Die Oberfläche der Baumkronen schirmt den Waldboden ab und wirkt somit temperatenausgleichend im Gehölzbestand. Wald- bzw. größere Gehölzbestände sind daher in der Lage, auch tagsüber Kaltluft bereitzustellen. Des Weiteren bewirken Waldbestände wegen ihrer großen Oberfläche im hohen Maße für die Luftregeneration. Die regenerierende Wirkung liegt vor allem in der Filterung von Schadstoffen.

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Potentiell natürliche Vegetation

Unter potentiell natürlicher Vegetation werden Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den gegenwärtigen Standortbedingungen entwickeln würden, wenn jeglicher menschlicher Einfluss unterbliebe. Das Wissen bzw. die Hypothese um eine mögliche Entwicklung von bestimmten Pflanzengesellschaften an einem Standort kann im Zusammenhang mit der Abwägung aller sonstigen Belange, Ziele und Bedingungen zu einer standortgerechten Pflanzenauswahl beitragen.

Der Landschaftsplan Potsdam weist in der Karte TK 1 – Potentiell natürliche Vegetation für das Plangebiet die Zugehörigkeit zum Straußgras-Traubeneichen-Buchenwald im Komplex mit Hainrispengras-Hainbuchen-Buchenwald aus.

Die Biotoptypen und Gehölzstrukturen wurden auf der Grundlage der Kartierungsanleitung Brandenburg bei Begehungen am 16. September 2017, 24. Oktober 2017 und am 2. Juni 2018 erfasst.

Tabelle: Biotoptypen im Plangebiet

Code-Nr.	Biotoptyp	Beschreibung	Schutz
02 Standgewässer			
02132	Temporäres Kleingewässer, naturnah, beschattet	Kleingewässer in der östlichen Waldfläche liegend; Ränder mit Bäumen und Sträuchern bestanden; geringer Wasserstand bis trockenfallend; Suhle für Wildschweine	§ 32
02133	Temporäres Kleingewässer, naturfern, stark gestört	Kleingewässer in einer Gehölzgruppe in der Zufahrt zur Motorcross-Strecke liegend; ehemalige Waschanlage; trockenfallend; Ablagerungen von Holzstücken und anderem Müll	§ 32

03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren			
03229	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen	Flächen auf lockeren Sandböden, die durch Motorsportnutzung und andere Freizeitnutzungen ständig beansprucht werden; im Plangebiet großflächig anzutreffen; Übergänge zu sonstigen Staudenfluren teilweise fließend; Vorkommende Pflanzenarten: <i>Wird ergänzt</i>	-
03249	Sonstige ruderale Staudenfluren	Staudenfluren, die außerhalb ständig beanspruchter Flächen liegen; Vorkommende Pflanzenarten: Brennnessel, Goldrute, Beifuß, Rainfarn, Schafgarbe	
03400	Künstlich begrünzte Gras- und Staudenfluren ohne wirtschaftliche Nutzung	Ansaaten am Straßenrand L 20	-
05 Gras- und Staudenfluren			
05162	Artenarmer Zier-/Parkrasen	Rasenflächen auf dem Gelände des Gewerbegrundstücks	-
07 Laugebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen			
071021	Flächige Laugebüsche überwiegend frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	Gehölzbestände, teils waldartig, die außerhalb der nachrichtlich übernommenen Waldflächen liegen; Vorkommende Pflanzenarten: Kiefer, Birke, Eiche, Robinie, Ahorn, Holunder	-
071423	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Arten	Baumreihe entlang Grüner Weg; Baumart: Acer platanoides (Spitz-Ahorn) als Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 3 Baumschutzverordnung Potsdam geschützt	§
0715111	Markanter Solitärbaum; heimische Baumart, Altbaum	Im Plangebiet sind mehrere markante Solitärbäume vorhanden, überwiegend heimische Arten; Baumarten: Eiche, Kiefer, Linde, Birke; auch alte Robinien als eingebürgerte Art (nicht heimisch) als Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 3 Baumschutzverordnung Potsdam geschützt	§

0715321	Einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumart, überwiegend Altbäume	Baumgruppe auf dem Gewerbegrundstück: Baumart: Eiche, als Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 3 Baumschutzverordnung Potsdam geschützt	§
08 Wälder und Forsten			
082824	Robinien-Vorwald	Fläche liegt südlich der Flächen, die durch Motorsport genutzt werden und nördlich der eingezäunten Waldfläche; Neben Robinien kommen Kiefern vor; als Bodenvegetation Brennnessel, Goldrute, Schöllkraut	-
08319	Eichenforste (Stiel- und Traubeneichen) mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen	Kartierung nach Naturschutzfachdaten http://www.lfu.brandenburg.de Neben Eichen auch Pappeln, Trauben-Kirsche, Robinien und Kiefern; vereinzelt Ulme, Hainbuche	-
bzw. 9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur	Kartierung nach Naturschutzfachdaten http://www.lfu.brandenburg.de als FFH-Lebensraumtyp	-
086819	Kiefernforste mit Eiche (Stiel- und Traubeneiche) mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen	Kartierung nach Naturschutzfachdaten http://www.lfu.brandenburg.de Neben Kiefern und Eiche auch Robinie, Linde, Spitz-Ahorn, Buche, Trauben-Kirsche, Ulme, Birke	
10 Biotope der Grün- und Freiflächen			
10170	Offene Sport und Erholungsanlagen	Fläche, die gemäß Nutzungsvertrag als Motorsportstrecke u. ä. Freizeitaktivitäten genutzt wird. Die Fläche enthält verschiedene Biotop, überwiegend Pionier- und Halbtrockenrasen, ruderales Staudenfluren und Laubgebüsch sowie unbefestigte Wege und militärische Sonderbauflächen (alte Schießstände)	-

12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung	Wohngrundstück am Grünen Weg; Einzelhausbebauung mit Ziergarten, Hecken aus nicht heimischen Nadelgehölzen	-
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	Gewerbegrundstück am Grünen Weg; derzeit Leerstand, doch intakte Gebäudesubstanz und Flächen; hoher Grünflächenanteil (Rasen, Wald, Baumgruppe)	-
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen	Ehemaliger Brunnen im südlichen Plangebiet (FS 3/2); Betonbecken ständig wasserführend, ohne Zu- und Abfluss, senkrechte Wände, rund; kein Pflanzenwuchs	-
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	Landstraße L 20 in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet durchziehend	-
12651	Unbefestigter Weg	Zufahrtswege ins Plangebiet (Grüner Weg); Wege im Plangebiet bzw. Fahrbereiche der Motorcross-Strecke; Waldwege	-
12653	Teilversiegelter Weg	Kleiner Abschnitt im Bereich des Wohngrundstückes (Natursteinpflaster), kleine Fläche im Bereich der Motorcross-Strecke (Beton-Pflaster)	-
12820	Militärische Sonderbauflächen	Alte Schießwände und Bunker aus Beton im Bereich der Motorcross-Strecke, Bunker im nördlichen Wald; die Anlagen sind überwiegend sehr groß dimensioniert, teilweise erhalten, teilweise beschädigt bzw. zurückgebaut	-

Wertigkeit der Biotope

Die Wertigkeit der Biotope ist der Tabelle 1a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen, Kapitel I, Anlage 13, zu entnehmen.

Biotope mit hoher Wertigkeit sind die kartierten Forste und Vorwald, die Laubgebüsche, Baumreihen, Baumgruppen sowie markante Solitärbäume.

Biotope mit mittlerer Wertigkeit: Pionier- und Halbtrockenrasen, ruderale Staudenfluren.

Alle verbleibenden Biotope haben eine geringe Wertigkeit bzw. sind belastend.

Biotopeverbund/Biotopvernetzung

Gemäß § 21 Abs. 3 BNatSchG besteht der Biotopverbund aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen. Bestandteile des Biotopverbundes im Sinne des Gesetzes, die im Plangebiet vorkommen bzw. unmittelbar angrenzen, sind das FFH-Gebiet und SPA „Döberitzer Heide“ (unmittelbar westlich angrenzend), das ebenfalls westlich angrenzende Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, welches teilweise, östlich der L 20, zum Plangebiet gehört.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Gemäß § 22 Abs. 1 BNatSchG erfolgt die Unterschutzstellung von Teilen von Natur und Landschaft durch Erklärung, die Aussagen zum Schutzgegenstand, zu dem Schutzzweck, zu Geboten, Zielen und Maßnahmen enthalten.

In diesem Sinne zählen zu den Geschützten Teilen von Natur und Landschaft folgende relevante Gebiete und Teile: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Gesetzlich geschützte Biotope.

Naturparks und Biosphärenreservate sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden, im Plangebiet gibt es keine Naturdenkmale.

Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“

Das Naturschutzgebiet, welches mit Verordnung vom 24. November 1997 gesichert wurde, liegt nicht im Plangebiet, sondern schließt sich mit einer Größe von ca. 3.415 ha unmittelbar westlich an das Plangebiet an.

Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

Das etwa 9.915 ha große Landschaftsschutzgebiet umschließt nahezu das gesamte Plangebiet und reicht nördlich und östlich in das Plangebiet hinein. Es wurde mit Verordnung vom 30. November 1998 gesichert.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Gemäß Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 23.5.2017 sind geschützt:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen; das gilt auch für die Baumarten Esskastanie, Edeleberesche, Walnuss und Baumhasel,
- Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm,
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn die Pflanzungen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Rechtsverordnung oder anderer Rechtsvorschriften erfolgte.

Diese Rechtsverordnung gilt nicht (Auswahl) für:

- Wald im Sinne des Waldgesetzes für das Land Brandenburg,
- Bäume, deren Standort in einem rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiet
- oder Landschaftsschutzgebiet liegt.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht bekannt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Als gesetzlich geschützte Biotope sind die beiden temporären Kleingewässer zu benennen. Weitere gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht kartiert. Die im Naturschutzfachlichen Eingriffsgutachten für die Genehmigung der Motorrad-Biathlon-Übungsstrecke Groß Glienicke (Juni 2004) kartierten Trockenrasen konnten nicht mehr nachgewiesen werden.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensstätten und Biotope

Geschützte Tierarten gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 13 und Nummer 14 BNatSchG (siehe Kapitel I, Anlage 2, Artenschutzbeitrag):

Alle vorkommenden europäischen Vogelarten - gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 13, Buchstabe b /bb BNatSchG: besonders geschützt

Zauneidechse (*Lacerta agilis*) - Anhang-IV der FFH-Richtlinie und Roten Liste des Landes Brandenburg in der Kategorie 3 – gefährdet): streng geschützt.

Ringelnatter (*Natrix natrix*) - Roten Liste des Landes Brandenburg, Kategorie 3 – gefährdet: besonders geschützt

Totfund: Erdkröte (*Bufo bufo*) - Roten Liste des Landes Brandenburg, Kategorie Sternchen: (derzeit nicht gefährdet): besonders geschützt

Totfund: Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) - Anhang-IV der FFH-Richtlinie: streng geschützt

Ameisen (*Formica*) – gemäß Bundesartenschutzverordnung: besonders geschützt. Die Nester gelten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG als geschützte Lebensstätten.

Geschützte Pflanzenarten wurden nicht kartiert.

Biodiversität (Ökosysteme, Arten, Gene)

Es können noch keine fundierten Aussagen getroffen werden.

C.2.1.6 Landschaft

Ortsbild

Ist das Landschaftsbild des gesamten Plangebietes zu beschreiben, so kommt man nicht umhin, eine Vielzahl von Strukturen, Elementen und Nutzungen aufzuführen, die in sehr unterschiedlicher Weise nebeneinander wirken.

Die durch den Motorsport bedingte Nutzung prägt den gesamten mittleren Teil des Plangebietes. Im vorderen Bereich wurden verschiedene mobile Bauten und Container in erster Linie zweckdienlich im Sinne der Motorsportnutzung aufgestellt; sonstige Einrichtungen wie Waschbecken und Toiletten sind provisorischer Art. Anordnung und Zustand der Anlagen sind im Sinne eines Landschaftsbildes eher als beeinträchtigend zu bewerten. Beeinträchtigend wirken auch die ehemaligen Bunkeranlagen und Schießwände aus Beton, die teilweise durch den Motorsport noch genutzt werden. Die eigentliche Motorcross-Strecke schließt sich westlichen an die Funktionsflächen an. Die Strecke ist wellig, führt über Kuppen und Aufschüttungen und teilweise auch über vorhandene ehemalige Schutzwälle der Schießanlage. Trotz teil- und zeitweiser Veränderungen der Streckenführung ergeben sich Bereiche, die vom Motorsport unberührt bleiben und auf denen die Vegetation ungestört verbleiben bzw. sich entwickeln kann. Die Motorcross-Strecke wird nördlich, westlich und südlich durch vorhandene Wälle begrenzt. Sie ist in ihrem Streckenverlauf gut in die vorhandenen Strukturen eingepasst.

Auf den südlichen Teilflächen der Flurstücke 53/2 und 54/2 sowie auf dem Flurstück 53/3 und 54/3 (alle Flur 1) haben sich zwei weitere Freizeitsportvereine etabliert. Es handelt sich um die Modellsportanlage des RC Offroad Staaken e.V. und um den Trail-Parcours des MSC Potsdam e.V.

Die Flurstücke 56/10, 57/4 und 119 werden als Wohngrundstück (Einfamilienhaus mit Nebengebäuden) genutzt, westlich schließt sich auf dem Flurstück 117 ein Lagerplatz an.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich westlich an der L 20, direkt an der Zufahrt Grüner Weg ein mit zwei Gebäuden / Hallen bebautes Gewerbegrundstück (zurzeit Leerstand) mit relativ hohem Grünflächenanteil und Altbaumbestand, so dass es gut eingebunden ist.

Der südliche Teil des Plangebietes wird von Waldflächen eingenommen, jedoch sind die Reste groß dimensionierter militärischer Anlagen in wahrnehmbarer Weise vorhanden, besonders im unbelaubten Zustand der Bäume. Große Teile des Flurstückes sind eingezäunt und mit Betretungsverbot belegt (Einsturzgefahr der alten Anlagen, Kampfmittelverdacht).

Auf den Flurstücken 3/2 und 290 am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich ein Emscherbrunnen und zugehörige Absetzbecken; die Anlage ist außer Betrieb.

Neben den Waldflächen im südlichen Teil des Plangebietes werden die verbleibenden Flächen westlich der L 20 und nördlich und nordwestlich der Motorcross-Strecke von Wald eingenommen. Der Wege, der an der Zufahrt zum Plangebiet (Eichengrund) in nördlicher Richtung durch den Wald führt, hat Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die Waldflächen im Plangebiet aber auch die Staudenfluren und Laubgebüsche im Bereich der Motorcross-Strecke sind relativ artenreich ausgestattet bzw. verfügen über entsprechende Potentiale, sind jedoch nur eingeschränkt begehbar und stehen hauptsächlich nur den Mitgliedern der Vereine und Teilnehmern von Motorsportveranstaltungen zur Freizeitnutzung zur Verfügung.

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es ein Wohngrundstück (Flurstücke 56/10, 57/4 und 119), das zu Wohnzwecken genutzt wird (1 Einfamilienhaus).

Immissionen

Die Nutzung der bestehenden Motorsportanlage ist in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und unter Auflagen genehmigt worden (Schreiben des Landesumweltamts Brandenburg, Regionalabteilung West, Teilregion Brandenburg, vom 19. Oktober 2005).

Im Zuge der Bebauungsplanung muss sowohl durch die im nördlichen Bereich bereits im Bestand vorhandene Motorrad-Biathlon-Anlage als auch durch die im südlichen Bereich geplante Spielfeld-Anlage und künftigen gewerblichen Nutzungen mit der Entstehung von Lärmauswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung auf dem Grundstück Grüner Weg 23 gerechnet werden. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sollen auf der Grundlage einer noch zu erstellenden Lärmimmissionsprognose im weiteren Planverfahren ermittelt und festgesetzt werden.

Ob die im Plangebiet entstehenden Geräuschemissionen zu Grenzwertüberschreitungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden östlich der L 20 (Wohnblöcke Ulrich-Steinhauer-

Straße) führen können, ist ebenfalls im Rahmen der noch zu erstellenden Lärmimmissionsprognose zu prüfen.

Die Feinstaubbelastung ist sehr niedrig, sie liegt bei 0,1 bis 0,3 µg/m³. Die Stickoxidbelastung ist ebenfalls mit 2 bis 4 µg/m³ niedrig.

Erholungsnutzung

Wie bereits in Kapitel C.2.1.6 beschrieben, ist eine Erholungsnutzung im Plangebiet nur eingeschränkt (Motorsportanlage weitestgehend nur zugänglich für Mitglieder und Wettkampfteilnehmer) möglich bzw. sind Flächen eingezäunt und nicht begehbar. Der nördliche Teil des Plangebietes (Wald) ist zur Erholungsnutzung geeignet.

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Güter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Baudenkmale gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 1 Brandenburger Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Neben seiner Bedeutung für die Umwelt, für die Leistungsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes, für Erholung und Landschaftsbild hat Wald auch einen wirtschaftlichen Nutzen und ist in dieser umfassenden Bedeutung als Kultur- und Sachgut zu betrachten.

Gemäß Mitteilung des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – vom 26.04.2017 handelt es sich bei großen Teilen des Plangebiets im Norden, Osten und Süden sowie im westlichen Randbereich um Wald im Sinne von § 2 LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg). Eine Kartendarstellung mit Kennzeichnung der betreffenden Waldflächen ist dem Schreiben beigelegt und in Kapitel I, Anlage 5 einsehbar. Die Waldflächen sind auch im Lageplan Biotopkartierung (Kapitel I, Anlage 9) eingetragen, so genau, wie es die Kartendarstellung ermöglicht.

Waldeigenschaften

Gemäß der Übersichtskarte des Landesbetriebs Forst Land Brandenburg (<http://www.brandenburg-forst.de/LFB>) sind folgende Waldfunktionen festgesetzt worden; teilweise als Schutzwald nach § 12 LWaldG.

Die Waldfläche innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 4/4 (Flur 17) und östlich der Landstraße auf dem Flurstück 60 (Flur 1) sowie der überwiegende Teil des Waldes auf dem Flurstück 4/3 (Flur 17) stellen Wald auf erosionsgefährdetem Standort dar.

Der Wald der östlich der Landstraße (Flurstück 4/3 der Flur 17 und Flurstück 60 der Flur 1), ebenfalls innerhalb der Plangrenzen liegend, gilt auf Grund seiner hohen ökologischen Bedeutung als Schutzwald für Forschung und Kultur.

Der sich westlich an das Plangebiet anschließende Wald wird als Erholungswald mit Intensitätsstufe 1, 2 belegt. Intensitätsstufe 1 bedeutet, dass der Wald im regionalen Vergleich überdurchschnittlich besucht wird. Der Wald ist so intensiv frequentiert, dass das forstliche Management maßgeblich von der Erholungsnutzung bestimmt wird, was der Intensitätsstufe 2 entspricht.

Alle Waldflächen im Plangebiet sowie Waldflächen, die sich in einer Breite von ca. 300 m um die Flächen ergeben, die von der unteren Forstbehörde nicht als nach LWaldG eingestuft

werden, das sind im Wesentlichen die motorsportlich genutzten Flächen, sind als lokaler Immissionsschutzwald erfasst. Diese Waldflächen mindern gemäß Definition „Lokaler Immissionsschutzwald“ schädliche oder belästigende Einwirkungen von Stäuben, Aerosolen, Gasen oder Strahlungen sowie Lärm und wirken so schützend auf die bebaute Ortslage Groß Glienicke sowie auf die zu schützenden Bereiche (Natura 2000-Gebiet, Naturschutzgebiet, Erholungswald).

Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen. Die Ermittlung der gemäß LWaldG erforderlichen Maßnahmen zur Waldumwandlung / zum Waldersatz sowie deren Durchführung soll für jedes Einzelvorhaben gesondert erst im Rahmen der künftigen Realisierung erfolgen.

C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

Die Nichtdurchführung der Planung hat im Wesentlichen keine Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete. Für die Nutzung der Motorcross-Strecke liegt ein Genehmigungsbescheid vor mit entsprechend Auflagen zur Art und zeitlichen Nutzung. Der Genehmigungsbescheid geht davon aus, dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes SPA zu rechnen ist.

Fläche und Boden

Ein großer Teil der Plangebietsfläche wird weiterhin durch den Motorsport genutzt, auch bei Nichtdurchführung der Planung. Da nicht mit einer Nutzungsauffassung zu rechnen ist, wird es auf den jetzt offenen Bodenflächen auch nicht zur Entwicklung einer Vegetation bzw. Verbuschung kommen. Unterbleibt die Planung, so hat dies keine Auswirkungen auf Fläche und Boden

Wasser

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

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

Bei einer unterbleibenden Planung würden keine weiteren Emissionen entstehen. Mit einer Auswirkung auf den Klimawandel, weder in positiver noch in negativer Hinsicht, ist nicht zu rechnen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Flächen, die derzeit nicht motorsportlich genutzt werden, ist eine natürliche Sukzession wahrscheinlich; Arten der Laubgebüsche und der vorhandenen Wälder bzw. Forste könnten sich weiter ausbreiten, einhergehend mit einer entsprechenden Tierwelt, die die geänderten bzw. neue Lebensräume und Strukturen besiedeln würde.

Eine Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit Auswirkungen auf das Landschafts- und auf das Naturschutzgebiet verbunden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild würde sich kaum verändern, unterbliebe die Planung. Da eine Bebauung, beispielsweise der Bau von Sanitäreinrichtungen oder der Bau eines Vereinsheimes, und somit eine bauliche Ordnung nur im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich ist, würde bei Nichtdurchführung der Planung der provisorische und pragmatische Zustand, der eher als beeinträchtigend zu bewerten ist, nicht grundlegend verbessert werden können.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Der Standort „Ehemaliger Schießplatz“ ist als Potenzialfläche „P 20“ zur Entwicklung von Handwerk und Gewerbe vorgesehen, um die vorhandenen Flächendefizite bei Gewerbestandorten zu verringern.

Der geplante Sportplatzneubau wird in der Maßnahmenübersicht der "Strategieplanung Ländlicher Raum" in der Kategorie „lokal-bedeutsam“ aufgeführt und soll den bestehenden Mangel an Anlagen und Einrichtungen für den Vereins- und Freizeitsport beseitigen.

Unterbliebe die Planung wären diese Anliegen nicht durchführbar, ebenso wäre die Sicherung eines Standortes für einen Integrationskindergartens in Kombination mit einem Kinderbauernhof nicht möglich.

Eine Nichtdurchführung der Planung wirkt sich nicht auf die menschliche Gesundheit und auf die Erholung aus.

Kultur- und Sachgüter

Eine Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter verbunden.

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

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Planung den Schutz- und Entwicklungszielen der Gebiete widerspricht. Mit Hilfe der FFH-Vorprüfung wird auf Grundlage vorhandener Unterlagen geklärt, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die FFH-Vorprüfung erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

➤ Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG

Wird, wenn erforderlich, im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

➤ **Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses**

Wird, wenn erforderlich, im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

➤ **Zumutbare Alternativen**

Wird, wenn erforderlich, im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

C.2.2.2 Fläche und Boden

Die geplanten Baumaßnahmen sind mit erheblichen Eingriffen in den Bodenhaushalt verbunden und führen bei Überbauungen und Versiegelungen zu Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen.

Die quantitative Inanspruchnahme des Bodens erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes, d. h. im zulässigen Rahmen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Baubedingte Auswirkungen

Es besteht in der Bauphase durch den Einsatz schwerer Baugeräte die Gefahr der Bodenverdichtung. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen und sonstige mechanische Belastungen kann es zu Strukturveränderungen im Bodenkörper kommen, was sich im Nachhinein für die geplanten Grünflächen negativ auswirken kann. Das für das Wachstum von Pflanzen notwendige Porenvolumen wird verringert, so dass die Bodenfunktionen zeitweilig oder dauerhaft beeinträchtigt werden. Man spricht in diesem Falle von schadverdichtungsgefährdeten Böden. Böden, wie sie hier (ursprünglich bzw. in tieferen Schichten) anzutreffen sind, gehören dazu.

Bei der Bewertung baubedingter Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung und somit die Bautätigkeit auf bereits anthropogen überprägten Böden stattfindet. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wurde, wahrscheinlich ausgenommen die Flurstücke 53/3 und 54/3, intensiv für Schießanlagen und Schießbahnen genutzt und entsprechend verdichtet (Quelle: Google Earth, Luftbild von Dezember 1953).

Baubedingt sind auch Schadstoffeinträge (z.B. Öle, Diesel, Benzin) von Baumaschinen und Kraftfahrzeugen möglich, die die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigen können.

Baubedingte Schädigungen sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeid- bzw. minimierbar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Neuversiegelungen und Überbauungen führen regelmäßig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu bewerten.

Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kapitel B.2.3 Maß der baulichen Nutzung). In dem genannten Kapitel werden die Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete ausführlich beschrieben und begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO (Baunutzungsverordnung) durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR) als Höchstmaß bestimmt.

Da der Bebauungsplan bisher keine Regelungen zum Umfang der zulässigen Überschreitung der GRZ bzw. der GR durch für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vorsieht, gilt die Regelung, dass die festgesetzte GRZ bzw. GR bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte Kappungsgrenze) überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Maß zugelassen werden.

Im Baugebiet MI (Mischgebiet) und in den Baugebieten GE (Gewerbegebiete) werden jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

In diesen Gebieten dürfen bis zu 60 Prozent der Grundstücksflächen überbaut werden. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und ähnliche Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte Kappungsgrenze) zulässig.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Landschaftsraum wird in den Gewerbegebieten die zulässige GRZ von 0,8 nicht ausgeschöpft.

Für die Gemeinbedarfsfläche, auf der ein Gebäude für den geplanten Kinderbauernhof und Integrationskindergarten errichtet werden sollen, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 400 m² festgesetzt, was einer Grundflächenzahl von etwa 0,25 entspricht. Die maximal zulässige Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen wird mit 200 m² festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen werden Grundflächen für die Errichtung einer Sporthalle/Vereinsheim mit 1.800 m² und für zwei weitere Vereinsheime mit 500 m² bzw. 300 m² festgesetzt.

Eine weitere Bodeninanspruchnahme geschieht durch die Anlage einer neuen Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche auf einer Fläche von 8.690 m² und durch die Anlage von Fuß- und Radwegen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einer Größe von 1.155 m². Innerhalb der Planstraßen werden voraussichtlich rund 5.500 m² Fläche versiegelt. Die verbleibenden Flächen werden teilversiegelt oder begrünt.

Aus den Festsetzungen ergibt sich insgesamt eine maximal überbaubare Fläche für Gebäude und zulässiger Nebenanlagen in Höhe von 37.084 m². Hinzu kommen Versiegelungen im Bereich der neuen Planstraßen in Höhe von rund 5.500 m².

Desweiteren ist bei der Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Boden die Ausführung der Sportplätze (Rasenplätze oder Kunststoffbeläge/Kunstrasen) zu berücksichtigen.

Bei dem überwiegenden Teil der Fläche handelt es sich um Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche. Lediglich die bisherige Flächeninanspruchnahme des bestehenden Gewerbegebietes ist hinsichtlich Neuversiegelung als Abzug anzusetzen.

Die zurückzubauenden militärischen Anlagen nehmen nur kleine Grundflächen ein. Hier ist gegebenenfalls der Rauminhalt der Betonanlagen flächenmäßig auf den Entsiegelungsumfang anzurechnen ebenso bei sonstigen Anlagen (z. B. Emscherbrunnen).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können in erster Linie durch die Motorsportnutzung auftreten. Derzeit gilt für die Errichtung und den Betrieb der Motorsportanlage der Genehmigungsbescheid vom 19. Oktober 2005. In diesem werden Auflagen zum Boden- und Gewässerschutz sowie zur Abfallwirtschaft erhoben, bei deren Einhaltung betriebsbedingte Beeinträchtigungen vermeidbar sind.

Sonstige betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.3 Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Grundwasser

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen oder andere Maschinen ist ein Eintrag schädlicher Substanzen (z. B. Schmierstoffe, Maschinenöl, Diesel) in das Grundwasser nicht auszuschließen.

Die Erheblichkeit der Schädigungen ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar bzw. minimierbar.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer werden baubedingt nicht beeinträchtigt.

Abwasser

Aussagen zum Umgang mit Abwasser werden im weiteren Planungsverlauf behandelt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Grundwasser

Neu versiegelte und überbaute Flächen stehen nicht mehr bzw. nur noch anteilig für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Dennoch verbleibt das anfallende Wasser im Bereich des Plangebietes, weil es vor Ort zur Versickerung gebracht werden muss. Es werden also keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sein.

Oberflächengewässer

Das im Wald liegende Gewässer (Flurstück 21) wird anlagebedingt nicht beeinträchtigt.

Das in der Zufahrt zum Motorsportgelände liegende Kleingewässer (ehemaliger Waschplatz) ist von anlagenbedingter Bebauung oder Versiegelung nicht betroffen. Es liegt in einer Fläche, die als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt wird. Wenn man dieses Kleingewässer als naturnah einschätzt, so ist es gemäß § 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 30 Absatz 2 BNatschG ein geschütztes Biotop. Demnach sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Ein drittes Kleingewässer wurde als Fahrelement muldenförmig angelegt und mit Folie abgedichtet. Man kann davon ausgehen, dass es in dieser oder ähnlicher Weise Bestand haben wird. Es ist nicht als naturnah bzw. natürlich zu bezeichnen und somit nicht als geschütztes Biotop zu betrachten.

Abwasser

Aussagen zum Umgang mit Abwasser werden im weiteren Planungsverlauf behandelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind wie beim Schutzgut Boden durch die motorsportliche Nutzung möglich. Beeinträchtigungen werden durch die Einhaltung der Auflagen, die zur Genehmigung der Nutzung erteilt wurden, vermieden.

Oberflächengewässer

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Abwasser

Aussagen zum Umgang mit Abwasser werden im weiteren Planungsverlauf behandelt.

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

Baubedingte Auswirkungen

Wie das Nutzungskonzept (Kapitel I, Anhang 7) zeigt, ist eine relativ kleinteilige Bebauung vorgesehen, die wahrscheinlich zeitversetzt erfolgen wird, so dass die baubedingten, temporären Auswirkungen auf Klima und Luft (vor allem Staub und Lärm) nicht schwerwiegend sein werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Bebauung wird es zu einer stärkeren Erwärmung als bisher kommen. Versiegelte Flächen, Dächer und große Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung tagsüber auf und geben abends die gespeicherte Wärme ab.

Diese kleinklimatischen Veränderungen werden vor allem in den Gewerbegebieten auftreten, wo bestehender Wald entfällt und nicht mehr temperaturlausgleichend wirken kann.

Die bisher und künftig für Motorsport genutzten Flächen werden voraussichtlich in ihrer Vegetationsausstattung weitgehend erhalten bleiben, so dass die Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion nur bedingt eingeschränkt sein werden.

Der im Landschaftsplan ausgewiesene Frischluftstrom aus der Döberitzer Heide in die Ortslage Groß Glienicke wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Eine Reihe von Maßnahmen ist geeignet, Auswirkungen auf das Standortklima zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die Festsetzungen der Flächen für die neu zu schaffenden Gewerbegebiete (Flurstück 293) gehen zu Lasten des Waldbestandes, welcher als Lokaler Immissionsschutzwald gilt, so ist es jedenfalls der Übersichtskarte des Landesbetriebs Forst Land Brandenburg (<http://www.brandenburg-forst.de/LFB>) zu entnehmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Lärmauswirkungen, die von den geplanten Gewerbegebieten und von den Sportplätzen ausgehen, müssen im Rahmen eines zu erarbeitenden Gutachtens noch genauer geprüft werden.

Für die motorsportliche Nutzung liegt ein Genehmigungsbescheid nach Durchführung eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens mit Auflagen vor. Eine Erweiterung der

Wettkampfstrecke, wie im Bebauungsplan vorgesehen, wird in dem zu erstellenden Lärmgutachten zu berücksichtigen sein.

Betriebsbedingte Lärmauswirkungen betreffen das zu Wohnzwecken genutzte Mischgebiet sowie die nördliche Ortslage von Groß Glienicke.

C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

➤ *Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG*

Die Erstellung des „Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz, 14476 Potsdam, OT Groß Glienicke“ zur Behandlung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 und 45 BNatSchG erfolgte durch Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam, mit Stand vom 30.11.2017.

Bei den insgesamt 9 Begehungen im Zeitraum von 13.03.2017 bis 14.08.2017 wurden gemäß Beauftragung und Absprache die Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien auf der Grundlage entsprechend artengruppenspezifischer Methodenstandarts erfasst.

Die Ermittlung der spezifischen Wirkfaktoren sowie die Aussagen zur Konfliktanalyse und die Maßnahmenvorschläge erfolgten im Jahre 2017 auf dem damaligen Planungskonzept. Dieses Konzept sah vor, dass die Sportanlagen im Bereich der nunmehr vorgesehenen Motorrad-Biathlon-Strecke liegen und das Gewerbegebiet nur etwa die Hälfte des Flurstücks 293 der Flur 17 einnehmen sollte. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass im weiteren Planungsverlauf eine erneute Bewertung der aktuellen Planungsauswirkungen erfolgt und die Maßnahmen konkretisiert werden.

In angehangenen Plänen bzw. Karten zum Artenschutzbeitrag (siehe Kapitel I, Anlage 2) sind die Ergebnisse der Kartierung aller untersuchten Tierartengruppen dargestellt worden. Die Kartierungsergebnisse des Artenschutzbeitrags wurden auch in den „Lageplan Konflikte Artenschutz“ (siehe Kapitel I, Anlage 11) übernommen und mit der aktuellen Planzeichnung des Bebauungsplanes hinterlegt, so dass die voraussichtlichen Konflikte erkennbar werden.

Vögel

Die vorhandenen Waldbestände, Laubgebüsche, Stauden- und Grasfluren sowie die unbewachsenen Sandflächen bieten einer Vielzahl von Vögeln artspezifische Lebensräume. Insgesamt wurden 43 Vogelarten kartiert, davon haben 27 Arten ihre Brutreviere im Plangebiet, 16 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste erfasst. Alle europäischen Vogelarten gelten als besonders geschützt. Die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten Grünspecht, Heidelerche und Schwarzspecht sind streng geschützt.

In einer Tabelle des Artenschutzbeitrages (siehe Kapitel I, Anlage 2, Seite 8 und 9) sind alle vorkommenden Vogelarten sowie Schutzstatus, Status der Arten (Brutplatz, Nahrungsgast, Brutrevier) und die jeweilige Art des Neststandortes (Bodenbrüter, Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Freibrüter, Nestflüchter, Koloniebrüter) aufgeführt.

Der Artenschutzbeitrag führt aus, dass die Waldbestände im Norden, Süden und Osten sowie die strukturreichen Gebietsabschnitte im mittleren Teil des Plangebietes (motorsportlich genutzte Flächen) die wichtigsten Habitate für die Vogelwelt darstellen. Die nördlichen und östlichen Waldbestände bleiben erhalten und werden anlagebedingt nicht beeinträchtigt.

Für die Habitate auf den motorsportlich genutzten Flächen wird es voraussichtlich auch keine signifikanten Änderungen geben, wenn die gegenwärtig geltenden Auflagen zur Frequentierung der Anlage auch zukünftig eingehalten werden.

Von Lebensraumverlust betroffen sind vor allem die südlichen Flächen des Flurstücks 293 der Flur 17, auf denen Gewerbegebiete und der Sportplatz festgesetzt sind. Betroffen sind überwiegend Freibrüter und Höhlenbrüter, aber auch Bodenbrüter. Der Artenschutzbeitrag legt hierzu Kompensationsmaßnahmen fest, die die Neubeschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie die Neubeschaffung von Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Frei- und Bodenbrüter sichern soll.

Wie bereits oben erwähnt, ist die Beurteilung der artenschutzfachlichen Maßnahmen auf der Grundlage der im Vergleich zu 2017 geänderten Planungsabsichten zu prüfen.

Reptilien

Die Untersuchungsergebnisse des Artenschutzberichtes weisen darauf hin, dass alle potenziell nutzbaren Flächen im Bebauungsplangebiet von Zauneidechsen besiedelt werden. Es ist von einer hohen Individuendichte mit stabilen Populationen auszugehen. Zauneidechsen sind streng geschützt.

Eidechsen bewohnen die sandigen, offenen und strukturreichen Flächen, die im Nutzungsbereich des Motorsports liegen. Auch hier werden voraussichtlich keine Beeinträchtigungen erfolgen, wenn die gegenwärtig geltenden Auflagen auch zukünftig eingehalten werden.

Problematisch sind die Eingriffe, sprich Lebensraumverluste, im Bereich der geplanten Veranstaltungsfläche und Gewerbegebiete. Es sind hier Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen und Maßnahmen zur Vermeidung der Zerstörung ihrer Lebensräume zu treffen.

Die Tötung von Individuen kann durch die Aufstellung von Schutzzäunen zur Verhinderung des Betretens und Neubesiedelns der Baufelder vermieden werden.

Werden Lebensräume der Zauneidechsen beansprucht, so sind Zauneidechsen in geeignete Ersatzhabitate, die möglichst in der näheren Umgebung liegen sollten, umzusiedeln. Auch hier bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde.

Im weiteren Planungsverlauf werden die artenschutzfachlichen Maßnahmen auf der Grundlage der im Vergleich zu 2017 geänderten Planungsabsichten zu prüfen sein.

Nahe dem Gewässer im Wald nördlich der Motorsportanlage wurde außerdem eine adulte Ringelnatter (besonders geschützt) beobachtet.

Die Bestände beider Arten sind in der Roten Liste des Landes Brandenburg in der Kategorie 3 - gefährdet aufgelistet.

Amphibien

Amphibien konnten bis auf den Totfund einer Erdkröte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die vorkommenden Kleingewässer werden auf Grund ihres Zustandes und ihrer Lage nicht von Amphibien als Laichgewässer genutzt. Das Plangebiet und auch die angrenzenden Flächen sind insgesamt zu trocken, die vorkommenden Gewässer zu klein.

Auf Grund der aktuellen Untersuchungsergebnisse ergeben sich für die Artengruppe Amphibien keine Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

Weitere relevante Tierartengruppen

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde unter „weitere relevante Artengruppen“ augenscheinlich untersucht (keine Nachtbegehungen, keine Detektoren). Bei den Standortbegehungen wurde eine tote Fransenfledermaus (streng geschützt) auf dem Waldweg nahe der Landstraße L 20 gefunden. Bei den Begehungen sind die massiven Schießstände, insbesondere die Einschusslöcher, die offenen Schießanlagen und die schmalen Gänge der Bunker im westlichen Teil des Plangebietes auf Fledermäuse und deren Spuren untersucht worden. Es konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden.

Es ergeben sich nach gegenwärtigem Untersuchungsstand für die Säugetiergruppe Fledermäuse keine Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

Als Gattung einer „weiteren Artengruppe“ wurden bei den Begehungen drei Ameisennester im südlichen Teil des Plangebietes ermittelt. Die aktiven Hügelnester der Gattung Formica (Waldameise) stellen geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG dar. Bei einer geplanten Bebauung der Neststandorte sind die Ameisen an geeignete Standorte umzusiedeln. Die Umsiedlung muss von einem anerkannten Experten durchgeführt werden. Im Vorfeld bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde.

Im Plangebiet konnte während der Begehungen auch ein Feldhase (besonders geschützt) beobachtet werden.

Zusammenfassung

Im weiteren Planungsverlauf werden zu allen untersuchten Tierartengruppen die geprüften Ergebnisse aus dem Artenschutzbericht ausführlich und umfänglich in den Umweltbericht übernommen.

C.2.2.6 Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und der gesamte Bauprozess wirken sich optisch auf das Landschaftsbild aus. Die Beeinträchtigungen sind jedoch vorübergehend, von relativ kurzer Dauer und werden wahrscheinlich zeitversetzt stattfinden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist nicht feststellbar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild wird sich im Bereich der bisher und weiterhin zu Motorsportzwecken genutzten Flächen nicht wesentlich verändern. Durch den Bau von Vereinsheimen besteht die Möglichkeit, dass die vorhandenen temporären, teilweise provisorischen Einrichtungen entfallen und ein positiveres Erscheinungsbild erreicht werden kann.

Die Anlage der Gewerbeflächen im Bereich des Robinienvorwaldes (nördlicher Teil des Flurstücks 293) verändert das Landschaftsbild grundlegend. Auf den südlichen Flächen des Flurstücks 293 befinden sich Reste militärischer Anlagen. Hier bedeutet der mit der

geplanten Bebauung zu Gewerbebezwecken einhergehende Rückbau der Anlagen eine Neuordnung der beeinträchtigen Fläche.

Gleiches gilt für die geplanten Sportflächen im Bereich der ehemaligen Absetzbecken und für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zum Bau eines Kindergartens und Tierhofs, wozu der Rückbau des Emscherbrunnens erfolgen muss.

Mit der Anlage der neuen Planstraße kann eine geordnete Erschließung des Gebietes erfolgen und die bisherige provisorische Zuwegung ersetzen. Die Planstraße verfügt in der vorderen Hälfte über genügend Breite, so dass eine beidseitige Pflanzung von Straßenbäumen möglich ist. Im weiteren Verlauf kann eine einreihige Pflanzung von Bäumen erfolgen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen, also Wirkungen, die durch die Nutzung der festgesetzten Baugebiete, Flächen und Einrichtungen entstehen, sind nicht gegeben.

C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Lärm und Abgase, die durch Baufahrzeuge und ähnliche Geräte entstehen, werden nur zeitlich begrenzt auf die Bewohner des Wohngrundstückes einwirken. In der angrenzenden Ortslage Groß Glienicke werden baubedingte Beeinträchtigungen voraussichtlich nicht oder nur im geringem Maße auf die Bevölkerung einwirken.

Anlagebedingte Auswirkungen

Inwiefern der in Kapitel C.2.2.4 beschriebene Verlust des als Lokaler Immissionsschutzwald ausgewiesen Waldbestand, der für die Anlage der Gewerbegebiete (Flurstück 293) erforderlich ist, Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit hat (Lärm), ist in einem gesonderten Gutachten im weiteren Planungsverlauf zu untersuchen.

Mit der Ausweisung von Flächen für Sport- und Spielanlagen, die sowohl die bisher für Motorsport genutzten Flächen beinhalten und deren Erweiterung zulassen, als auch die Neuanlage von Sportplätze, einschließlich Vereinsheime, vorsehen, kann der bestehende Mangel an sportlichen Einrichtungen beseitigt werden. Damit kann ein Grundanliegen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB, nämlich die insbesondere Berücksichtigung von sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung... sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung, erfüllt werden.

Gleiches trifft für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zu, auf welcher ein Integrationskindergarten und ein Tierhof entstehen sollen.

Dem dringende Bedarf an Gewerbeflächen wird mit der Festsetzung von Gewerbegebieten entsprochen, ein ebenfalls gemäß § 1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigender Belang, der die Stärkung der Wirtschaft betrifft und mittelbar Einfluss auf Mensch und Bevölkerung hat.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten. Für diejenigen, die Motorsport zur Erholung betreiben oder motorsportliche Veranstaltungen besuchen, werden die Erweiterung der Fläche und der Bau von Vereinsheimen als positive Bereicherung sehen.

Erholungssuchende, die zu Erholungszwecken den Wald aufsuchen sind nicht von anlagebedingten Auswirkungen betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist im weiteren Planungsverlauf zu untersuchen sein, ob sich durch die Erweiterung der Motorsportanlage, durch die Nutzung der Sportflächen und durch den Betrieb in den Gewerbegebieten Immissionen ergeben, die die Gesundheit der Bevölkerung erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen auf das Sachgut Wald hinsichtlich seiner in Kapitel C.2.1.8 beschriebenen Waldeigenschaften sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die in Kapitel C.2.1.8 beschriebenen Waldflächen, die innerhalb des Plangebietes liegen und auf Grund ihrer Ausstattung und Lage als Wald auf erosionsgefährdetem Standort bzw. auf Grund der hohen ökologischen Bedeutung als Schutzwald für Forschung und Kultur gelten, sind anlagebedingt nicht betroffen.

Auf dem Flurstück 293 wird der als Lokaler Immissionsschutzwald ausgewiesene Waldbestand teilweise in Anspruch genommen.

Wald in seiner Eigenschaft als Erholungswald liegt außerhalb der Plangebietsgrenzen und ist anlagebedingt nicht betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist im weiteren Planungsverlauf zu untersuchen sein, ob sich durch die Erweiterung der Motorsportanlage, durch die Nutzung der Sportflächen und durch den Betrieb in den Gewerbegebieten Immissionen ergeben, die die vorhandenen Waldflächen beeinträchtigen, insbesondere die angrenzenden Waldflächen für die Erholungsnutzung.

➤ *Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG*

Die Ermittlung der gemäß LWaldG erforderlichen Maßnahmen zur Waldumwandlung / zum Waldersatz sowie deren Durchführung soll für jedes Einzelvorhaben gesondert erst im Rahmen der künftigen Realisierung erfolgen. Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

C.2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern so wie auch komplexe Wirkungsgefüge zu betrachten.

Beim derzeitigen Stand der Bestandserfassung sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aussagen zu Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben wird im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Festsetzungen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Maßnahmen zur Vermeidung (im Sinne von vorsätzlichem Vermeiden)

- Verbot von Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum von 1. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG) sowie Unterlassung von Gebäuderückbau im gleichen Zeitraum (VASB1-Maßnahme aus Artenschutzbeitrag)
- Umsiedlung von aktiven Hügelnestern der Gattung Formica (Ameise) an geeignete Standorte (AASB4-Maßnahme)

Maßnahmen zur Verhinderung (im Sinne von Abwehr)

- Festsetzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Erhaltung und Pflege des Baumbestandes (Textliche Festsetzung 4 – siehe Kapitel I, Anlage 8)
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwecks Erhaltung und Entwicklung (Textliche Festsetzung 2.2)
- Aufstellen von Schutzzäunen zur Verhinderung des Betretens des Baufeldes und Abfangen der Tiere (Zauneidechsen) vor Beginn der Baumaßnahme (VASB2-Maßnahme)

Maßnahmen zur Verringerung

- Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei Gewerbegebieten (siehe Planzeichnung bzw. Kapitel B.3.2)
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen – außer LKW – sowie bei nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Wegen (Textliche Festsetzung 2.2)

Maßnahmen zum Ausgleich

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Textliche Festsetzung 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4)
- Pflanzung von Straßenbäumen (Textliche Festsetzung 3.5 und 3.6)
- Pflanzfestsetzungen für Stellplätze (Textliche Festsetzung 3.7)

- Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (AASB1-Maßnahme)
- Neuschaffung von Nahrungs- und Nistplatzmöglichkeiten für Frei- und Bodenbrüter (AASB2-Maßnahme)
- Erhalt und Neuschaffung von Lebensräumen für die Zauneidechse (AASB3-Maßnahme)
- Entsiegelung bzw. Rückbau von nicht mehr benötigten militärischen Anlagen und sonstigen Einrichtungen (ist im weiteren Planungsverlauf zu klären)

C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Aussagen werden im weiteren Planungsverlauf nach Vorlage der FFH-Vorprüfung ergänzt.

C.2.3.2 Fläche und Boden

Gemäß den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ (Herausgegeben vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), April 2009) sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl von nicht mehr benötigten militärischen Anlagen und sonstigen Einrichtungen (Emscherbrunnen), die im Bereich geplanter Baugebiete zurückgebaut werden müssen. Darüber hinaus gibt es militärische Anlagen, die nicht im Bereich künftiger Bebauung liegen, aber dennoch abgerissen werden könnten, falls sie nicht für Maßnahmen im Interesse des Artenschutzes geeignet sind und genutzt werden könnten. Nahezu alle für den Rückbau in Frage kommenden Anlagen bestehen vollvolumig aus Beton oder Steinen und sind teilweise sehr hoch, stehen aber auf relativ kleinen Grundflächen. Hier ist im weiteren Planungsverlauf darüber zu entscheiden, welche Anlagen zurückgebaut werden und in welchem Verhältnis bzw. mit welchem Faktor der Rückbau/Abriss angerechnet wird. Aus diesem Grunde sind Entsiegelungen als Maßnahme noch nicht festgesetzt und in der Berechnung zum Naturhaushaltswert noch nicht berücksichtigt worden.

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen – außer LKW – sowie bei nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Wegen verringert Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Tabelle: Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden

Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme: -				
Anlagenbezogene Maßnahme: Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen – außer LKW – sowie bei nicht für den			x	

Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Wegen (Textliche Festsetzung 2.2)				
Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei Gewerbegebieten (siehe Planzeichnung bzw. Kapitel B.3.2)			x	
Entsiegelung bzw. Rückbau von nicht mehr benötigten militärischen Anlagen und sonstigen Einrichtungen (ist im weiteren Planungsverlauf zu klären)				x

C.2.3.3 Wasser

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht grundsätzlich eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser vor, soweit Verunreinigungen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Nach § 54 Abs. 4 BbgWG können Gemeinden im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

Die Festsetzung zur Teilversiegelung dafür geeigneter Flächen hat hauptsächlich eine positive Wirkung auf das Schutzgut Boden, denn das anfallende Niederschlagswasser würde in nahezu gleichem Umfang im Plangebiet zur Versickerung kommen. Bei Starkregenereignissen können teilversiegelte Flächen anfallendes Niederschlagswasser anteilig aufnehmen und zur Versickerung bringen.

Tabelle: Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme: -				
Anlagenbezogene Maßnahme: Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen – außer LKW – sowie bei nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Wegen (Textliche Festsetzung 2.2)			x	
Betriebsbezogene Maßnahme: -				

C.2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Tabelle: Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme: -				
Anlagenbezogene Maßnahme: Die Erhaltung Bäumen und Gehölzbeständen sowie die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen tragen zur Verbesserung der Luft- und Klimaverhältnisse bei	x	x	x	x
Betriebsbezogene Maßnahme: Im weiteren Verlauf ist ein Gutachten zu erstellen, welches betriebsbedingte Emissionen untersucht. Ergeben sich daraus Maßnahmen, sind diese hier aufzuführen.				

C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Tabelle: Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen	CEF-Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme: Verbot von Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum von 1. März bis zum 30. September sowie Unterlassung von Gebäuderückbau im gleichen Zeitraum		x			
Umsiedlung von aktiven Hügelnestern der Gattung Formica (Ameise) an geeignete Standorte		x			
Anlagenbezogene Maßnahme: Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzung von Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher und die Festsetzung der Pflanzung von Straßenbäumen und im Bereich von Stellplätzen	(x)			x	x

Maßnahmen	CEF-Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter	x				x
Neuschaffung von Nahrungs- und Nistplatzmöglichkeiten für Frei- und Bodenbrüter	x				x
Erhalt und Neuschaffung von Lebensräumen für die Zauneidechse	x				x
Betriebsbezogene Maßnahme: Im weiteren Verlauf ist ein Gutachten zu erstellen, welches betriebsbedingte Emissionen untersucht. Ergeben sich daraus Maßnahmen, sind diese hier aufzuführen.					

C.2.3.6 Landschaft

Tabelle: Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme : -				
Anlagenbezogene Maßnahme: Alle Maßnahmen zur Erhaltung von vorhandenen Gehölzbeständen sowie sämtliche Neupflanzungen tragen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes bei.	x			x
Betriebsbezogene Maßnahme: -				

C.2.3.7 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Tabelle: Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme: -				
Anlagenbezogene Maßnahme: -				
Betriebsbezogene Maßnahme: Im weiteren Verlauf ist ein Gutachten zu erstellen, welches betriebsbedingte Emissionen untersucht. Ergeben sich daraus Maßnahmen, sind diese hier aufzuführen.				

C.2.3.8 Kultur und Sachgüter

Tabelle: Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme: Ergibt sich während der Bauausführung der Verdacht auf Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o.ä), ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.	x			
Anlagenbezogene Maßnahme: Im weiteren Planungsverlauf ist zu klären, ob die Inanspruchnahme von Teilen des Lokalen Immissionsschutzwaldes entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht.				
Betriebsbezogene Maßnahme: -				

➤ **Maßnahmen zum Waldausgleich gemäß § 8 LWaldG**

Die Ermittlung der gemäß LWaldG erforderlichen Maßnahmen zur Waldumwandlung / zum Waldersatz sowie deren Durchführung soll für jedes Einzelvorhaben gesondert erst im Rahmen der künftigen Realisierung erfolgen. Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Umweltberichtes sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches stets auch anderweitige Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind dabei insoweit in Betracht zu ziehen, als sie sich der Sache nach anbieten und ernsthaft in Betracht kommen.

C.2.4.1 Standortalternativen

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der am Standort bereits vorhandenen und mit Genehmigung betriebenen Motorsportanlage. Die Planung ist somit an den Standort gebunden.

Das gesamte Plangebiet ist als ehemaliger Schießplatz anthropogen überformt, was durch die nicht mehr genutzten ehemaligen Militäranlagen deutlich wird. Die mit Sicherheit durch die ehemalige Nutzung vorhandene Bodenverdichtung stellt eine Vorbelastung dar, die die Eingriffe in das Schutzgut Boden relativiert. Aus den genannten Gründen sind Standortalternativen nicht behandelt worden.

C.2.4.2 Konzeptalternativen

Das Kapitel B.2.1 befasst sich ausführlich mit Konzeptalternativen.

C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch das Vorhaben sind derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. Unfälle und Katastrophen) zu erwarten.

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 a Absatz 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten. Demnach sind gemäß Absatz 3 Satz 1 die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen relevanten Bestandteilen (Schutzgüter) entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu erfassen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen, in diesem Sinne eingeschlossen die Verhinderung und die Verringerung derselben, sind gemäß § 15 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG verpflichtend für den Eingriffsverursacher. Sind Beeinträchtigungen unvermeidbar, so ist der Verursacher gemäß § 15 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Schutzgüter aufgeführt. Die Bewertung unterscheidet zwischen Schutzgüter mit allgemeiner Funktionsausprägung und Schutzgüter, die über Funktionselemente von besonderer Bedeutung verfügen. Nach den „Hinweisen zum Vollzug

der Eingriffsregelung HVE“ werden in der dritten Spalte erhebliche Beeinträchtigungen aufgeführt, die trotz Maßnahmen der Vermeidung, Verhinderung und Verringerung verbleiben und auszugleichen sind.

C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Tabelle: Erhebliche Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bewertung	Erhebliche Beeinträchtigungen, die nach Maßnahmen zu Vermeidung, Verhinderung und Verringerung auszugleichen sind	Ausgleich
Boden	allgemeine Funktionsausprägung	Bodenversiegelung	sämtliche Pflanzgebote; Entsiegelungen (im weiteren Planungsverlauf klären) externe Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf abzustimmen
Wasser	allgemeine Funktionsausprägung	-	-
Klima/Luft/ Lufthygiene/ Licht/ Strahlung/ Schall	allgemeine Funktionsausprägung; Immissionsschutzwald stellt Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung dar	Inanspruchnahme einer Teilfläche des Immissionsschutzwaldes	Im weiteren Planungsverlauf ist der Ausgleich/Ersatz für die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Immissionsschutzwaldes zu klären
Tiere und Pflanzen / Artenschutz	Das Schutzgut enthält Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung: Landschaftsschutzgebiet, Geschütztes Biotop, Lebensräume streng und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten	Lebensraumverlust durch Bebauung	Maßnahmen zum Artenschutz (Neuschaffung von Nistmöglichkeiten, Neuschaffung von Lebensräumen für Zauneidechse, Umsiedlung Ameisen-Nester; sämtliche Pflanzgebote; externe Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf abzustimmen

Schutzgut	Bewertung	Erhebliche Beeinträchtigungen, die nach Maßnahmen zu Vermeidung, Verhinderung und Verringerung auszugleichen sind	Ausgleich
Landschaftsbild	allgemeine Funktionsausprägung	-	-

C.2.6.2 ➤ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Als Methode der Eingriffsbewertung wird die Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“, die von der Stadt Potsdam aus dem Fachgutachten „Fachliche Herleitung einer standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen - Naturhaushaltswert“ entwickelt wurde, angewandt. Auf dieser Grundlage können Eingriffe in den Naturhaushalt, die infolge von Aufstellungen von Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Potsdam zu erwarten sind, nach einheitlichem Vorgehen bilanziert werden.

Bei der Naturhaushaltswertmethode werden in zwei Bewertungsschritten die biotischen (Biotope) und abiotischen (Boden, Wasser, Klima/Luft) Naturhaushaltsfunktionen in Bestand und Planung bewertet. Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt in einem dritten Schritt, wobei sowohl Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes als auch gebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung eingestellt werden können.

Die jeweils den Schritten zugeordneten Tabellen sind im Anhang Kapitel I als Anlage 12 zu finden:

- Tabelle 1a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Bestand
- Tabelle 1b: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Bestand
- Tabelle 2a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Planung
- Tabelle 2b: Berechnung der Naturhaushaltswerte für geplante Baugebiete
- Tabelle 2c: Zusammenstellung Naturhaushaltswert Planung
- Tabelle 3c: Vereinfachte Bilanzierung für Bebauungspläne mit einem Vorhabenträger
- Tabelle 3d: Berechnung Naturhaushaltsaufwertung für externe Ausgleichsmaßnahmen (mögliche Beispiele).

Zur Vereinfachung der Ermittlung der Naturhaushaltswerte werden nur die Flächen betrachtet, die von Eingriffen betroffen sind, der sogenannte Bilanzierungsbereich (farblich dargestellte Flächen im Lageplan Naturhaushaltswerte (Bestand) im Bilanzierungsbereich (siehe Kapitel I, Anlage 10).

Eine weitere Vereinfachung der Berechnung wurde vorgenommen, indem die gesamte Fläche, die gemäß Nutzungsvertrag motorsportlich genutzt wird, einschließlich der Flächen, auf denen gegenwärtig eine motorsportliche oder sonstige ähnliche Freizeitnutzung (u. a. Offroad, Trail-Parcours) stattfindet, als Biotop 10170 Offene Sport- und Erholungsanlage

eingeorde net und mit dem Naturhaushaltswert (NH-Wert) 1,3 bewertet wird. Diese Bewertung orientiert sich an der sogenannten Kaule-Bewertung, die für Freiflächen im Siedlungsbereich (darunter auch Sportplätze und Sport- und Freizeitstätten) umgerechnet einen NH-Wert von 0,5 bis 1,5 vorsieht, wobei der NH-Wert 1,5 für Dorfanger zutrifft. Da der überwiegende Flächenanteil von Ruderalfluren sowie Gras- und Staudenfluren bedeckt ist und die motorsportlich genutzten Flächen wertvolle Lebensräume vor allem für Vögel und Zauneidechsen darstellen, wird der NH-Wert 1,3 als Mittelwert angenommen.

Die Berechnungen zum Naturhaushaltswert ergeben, dass die Eingriffe nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können (siehe Tabelle 3c in Kapitel I, Anlage 12). Es sind umfangreiche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Beispielhaft werden mögliche Maßnahmen benannt (siehe Tabelle 3d in Kapitel I, Anlage 12). Im weiteren Planungsverlauf sind die Maßnahmen zu präzisieren.

Wie bereits in Kapitel C.2.3.3 beschrieben, sind Ausgleichsmaßnahmen durch Entsiegelung innerhalb des Plangebietes in der Bilanzierung noch nicht berücksichtigt worden. Hier ist zu entscheiden, was abgerissen werden soll und in welchem Verhältnis Abriss bzw. Rückbau als Entsiegelungsmaßnahme angerechnet wird.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage zum BauGB erstellt.

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 behandeln zu können, wurde die Erstellung eines Artenschutzbeitrages beauftragt. Die Leistungen wurden von Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam, übernommen und in dem Gutachten „Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz, 14476 Potsdam, OT Groß Glienicke“ mit Stand 30.11.2017 vorgelegt.

Begehungen zur Biotopkartierung im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts fanden im Jahr 2017 und 2018 statt. Die Kartierung erfolgt nach der Biotop-Kartieranleitung des Landes Brandenburg.

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens in irgendeiner Weise eingeschränkt haben.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Stadt Potsdam in Zusammenarbeit ihrer Fachbereiche, insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ im Ortsteil Groß Glienicke umfasst eine Fläche von rund 27,3 ha.

Ein Teil des ehemaligen Schießplatzes wird derzeit mit Genehmigung zu Motorsportzwecken genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen auch ein Wohngrundstück und ein Gewerbebetrieb. Die Erschließung erfolgt über unbefestigte Wege. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Wald eingenommen, der die Flächen der Motorsportnutzung

nahezu umschließt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche, nicht mehr genutzte militärische Anlagen, wie Schießstände oder Bunker.

Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der Motorsportnutzungen, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sportanlage mit Sportplätzen für den Vereins- und Breitensport und die Erweiterung der gewerblichen Nutzung. Weiterhin sind Flächen für den Bau eines Integrationskindergartens und eines Kinderbauernhofes sowie die planungsrechtlichen Belange des zu Wohnzwecken genutzten Grundstückes im Geltungsbereich in die Planungen einzubeziehen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind regelmäßig die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, welche insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima, Mensch und Gesundheit beinhalten. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter und auf Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach europäischem Recht, zu beachten.

Um die erheblichen Auswirkungen ermitteln zu können, ist als erster Schritt die Bestandsaufnahme des Naturraumes und dessen Bewertung erforderlich.

Unmittelbar westlich grenzen an das Plangebiet das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“. Im weiteren Planungsverlauf sind in einer Vorprüfung zu untersuchen, ob die Planung den Schutz- und Entwicklungszielen der Gebiete widerspricht.

Das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“, welches FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet, beinhaltet, stößt in seiner östlichen Ausdehnung an die westliche Plangebietsgrenze.

Das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ umschließt nahezu das gesamte Plangebiet und reicht nördlich und östlich in das Plangebiet hinein.

Die Schutzgüter Boden und Wasser verfügen nicht über eine besonders hohe Bedeutung oder Wertigkeit. Die sandigen Böden sind vermutlich durch die ehemalige militärische Nutzung beeinträchtigt. Es gibt zwei Kleingewässer, die als Geschütztes Biotop zu bewerten sind.

Zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange der Tierwelt wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt, wobei die Tiergruppen Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht wurden.

Die vorhandenen Waldbestände, Laubgebüsche, Stauden- und Grasfluren sowie die unbewachsenen Sandflächen bieten einer Vielzahl von Vögeln artspezifische Lebensräume an. Insgesamt wurden 43 Vogelarten kartiert, davon haben 27 Arten ihre Brutreviere im Plangebiet, 16 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste erfasst. Alle europäischen Vogelarten gelten als besonders geschützt. Die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten Grünspecht, Heidelerche und Schwarzspecht sind streng geschützt.

Die Untersuchungsergebnisse des Artenschutzberichtes weisen darauf hin, dass alle potenziell nutzbaren Flächen im Bebauungsplangebiet von Zauneidechsen besiedelt werden. Es ist von einer hohen Individuendichte mit stabilen Populationen auszugehen. Zauneidechsen sind streng geschützt.

Die Artengruppe Amphibien ist bei den artenschutzrechtlichen Belangen nicht relevant.

Die im Plangebiet vorkommenden Waldbestände haben aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe Wertigkeit. Es handelt sich um hauptsächlich um Eichen- und Kiefernforste, die gemäß Mitteilung des Landesbetriebs Forst Brandenburg als Wald im Sinne von § 2 LWaldG

(Waldgesetz des Landes Brandenburg) gelten. Teilflächen sind nach § 12 LWaldG als Schutzwald festgesetzt. Wald ist auch als Sachgut zu betrachten.

Die vorkommenden Laubgebüsche sind ebenfalls hoch zu bewerten. Die Biotope der Ruderal- sowie Gras und Staudenfluren verfügen über eine mittlere Wertigkeit.

Die durch Motorsport genutzten Flächen und die Gewerbeflächen sind als Belastungsgebiete zu beurteilen. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich gelten als klimatische Ausgleichsräume und Frischluftentstehungsgebiete.

Im Rahmen eines zu erarbeitenden Gutachtens sind die Lärmauswirkungen, die bei einer erweiterten Nutzung durch den Motorsport entstehen, sowie Lärmauswirkungen der Sportanlagen und der Gewerbegebiete hinsichtlich der Immissionen auf das Wohngrundstück, die Ortslage von Groß Glienicke und auch auf die Schutzgebiete zu untersuchen.

Die Nutzung der bestehenden Motorsportanlage ist in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und unter Auflagen genehmigt worden. Für sonstige Erholungszwecke wird das Plangebiet nicht genutzt.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird zum einen durch die Flächen geprägt, die motorsportlich genutzt werden, zum anderen sind es die Wald- und Gehölzbestände sowie die Gras- und Staudenfluren, die sich dem Betrachter darbieten. Negativ wirken die provisorischen Bauten und die teilweise maroden Reste der militärischen Anlagen.

Nach der Erfassung der Bestandsqualität befasst sich der Umweltbericht mit der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Gemeinbedarfsfläche
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Grünflächen
- Flächen für Wald.

Für die Anlage und Errichtung von Gebäuden einschließlich der Flächen für zulässige Nebenanlagen wie Zufahrten und Stellplätze werden voraussichtlich 37.084 m² Boden beansprucht. Hinzukommen Versiegelungen im Bereich der neuen Planstraße in Höhe von etwa 5.500 m. Die Gestaltung der Sportplätze (Rasenplatz oder Kunstrasen, Kunststoffbeläge) spielt bei der Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden eine nicht unbedeutende Rolle.

Die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden bei den geplanten Gewerbegebieten unterschritten. Die baulichen Festsetzungen zielen somit gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ab und vermeiden bzw. minimieren die Beeinträchtigungen.

Stellplätze– außer LKW – sowie nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wege, Fußwege und sonstige Aufenthaltsbereiche erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Belag, wodurch die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ebenfalls verringert werden.

Der Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung, Versiegelung und Teilversiegelung stellt eine erhebliche Umweltauswirkung dar.

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind vorrangig durch Entsiegelung auszugleichen. Die Entsiegelungsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf abzustimmen.

Alle festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung tragen ebenfalls zum Ausgleich des Eingriffs bei.

Beim Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen, ausgestattet mit Funktionselementen besonderer Bedeutung wird durch die Beanspruchung von Biotopen und Lebensräumen im erheblichen Maße beeinträchtigt. Vor allem die Anlage der Gewerbegebiete und der Bau des Sportplatzes bedeutet Verlust von Waldbeständen und Lebensräumen. Eine Reihe von Maßnahmen, die sich aus der Betroffenheit der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ergeben, werden umzusetzen sein. Ob diese Maßnahmen ausreichend sind, wird im weiteren Planungsverlauf noch zu klären sein.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen festgesetzt:

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher
- Festsetzung der Pflanzung von Straßenbäumen und im Bereich von Stellplätzen.

Sämtliche Festsetzungen zu Pflanzungen wirken auch ausgleichend für das standörtliche Klima und tragen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes bei.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die zusammenfassend alle Eingriffe, relevante Maßnahmen der Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstellt und bewertet, wird auf Grundlage der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ erstellt (siehe Kapitel I, Anlage 12). Zur Vereinfachung der Ermittlung der Naturhaushaltswerte werden nur die Flächen herangezogen, die von Eingriffen betroffen sind, der sogenannte Bilanzierungsbereich. Die Berechnungen zum Naturhaushaltswert ergeben, dass die Eingriffe nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Es sind umfangreiche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Beispielhaft werden mögliche Maßnahmen benannt. Im weiteren Planungsverlauf sind die Maßnahmen zu präzisieren.

C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

wird im weiteren Planungsverlauf ergänzt

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Durch den Bebauungsplan sollen im bisher überwiegend ungenutzten südlichen Teilbereich des ehemaligen Schießplatzes Groß Glienicke die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für neue Sport- und Gewerbeflächen sowie für einen Integrationskindergarten mit Kinderbauernhof geschaffen werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets sollen zudem die bestehende Motorrad-Biathlon-Anlage und weitere bereits vorhandene Freizeitsportnutzungen gesichert werden.

Während die Erhaltung der bestehenden Nutzungen im nördlichen Teilbereich keine wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes erwarten lässt, wird im südlichen Teilbereich die Ansiedlung der geplanten Nutzungen zur Ausbildung einer neuen städtebaulichen Struktur führen.

Mit den Neuansiedlungen im südlichen Teil des Plangebiets können die im Ergebnis des stetigen Wachstums des Ortsteils Groß Glienicke entstandenen Defizite an Flächen für Sport und Gewerbe weitgehend behoben werden. Die Ortsrandlage des Plangebiets ist besonders für die Aufnahme dieser Nutzungen geeignet, welche sich nicht störungsfrei in die überwiegend von Wohnnutzungen geprägten zentralen Bereiche der Ortslage integrieren ließen.

Durch die Herstellung des neuen Sportplatzes im südlichen Teilbereich des Plangebiets können der Vereinssport (SG Rot-Weiß) vom bisherigen Standort Sacrower Allee / Am Hechtsprung verlagert und damit die dortigen Belastungen der umliegenden Wohnnutzungen durch Sportlärm reduziert werden.

Das Plangebiet wird intern durch eine neue Planstraße erschlossen und am Knotenpunkt L 20 / Eichengrund an das bestehende Straßennetz angebunden sowie weiterführend mit dem bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Groß Glienicke verknüpft. Am südlichen Plangebietsrand ist außerdem ein Fuß- und Radweg geplant, über den die Besucher die Sportanlagen und den Integrationskindergarten unabhängig vom Fahrzeugverkehr auf direktem Weg erreichen können.

Um die Verbindung des Planstandortes mit dem Siedlungsbereich des Ortsteils Groß Glienicke zu stärken, wird östlich der L 20 eine weitere Teilfläche in die Planung einbezogen. Eine bauliche Entwicklung ist dort allerdings nicht vorgesehen, da die überwiegend bewaldete Fläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ liegt.

Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Die Planung berücksichtigt die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Planung in ausgewogener Weise.

Das Planvorhaben trägt dazu bei, Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen sowie die Wirtschaft zu stärken [siehe auch Kapitel D.3].

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Ausführliche Erläuterungen zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt können dem Umweltbericht [siehe Kapitel C] entnommen werden. In Kapitel C.3.3 werden die Auswirkungen der Planung auf die bei der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzzgüter in Kurzform allgemein verständlich dargestellt.

Auswirkungen auf die Umwelt sind im Ergebnis der Planung insbesondere im südlichen Teilbereich des Plangebiets aufgrund der dort vorgesehenen neuen Nutzungen zu erwarten. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung wird insbesondere zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden führen.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets ist im Ergebnis der Planung zudem ein Verlust von etwa 4,4 ha Waldflächen zu erwarten, welcher durch Ersatzaufforstungen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) zu kompensieren ist. Die fachliche Vorbereitung und Durchführung der forstrechtlichen Maßnahmen zur Waldumwandlung sollen erst im Rahmen der künftigen Realisierung für jedes Einzelvorhaben gesondert erfolgen. Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen [siehe Kapitel A.3.9.5, B.3.9 sowie Kapitel C.2.2 und C.2.3].

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet [siehe Erläuterungen in Kapitel A.2.3, B.3.12.2 sowie Kapitel C.2.2.5 und Kapitel I, Anlage 2]. Es ist absehbar, dass bei Vollzug des Bebauungsplanes bezüglich der im südlichen Teilbereich des Plangebiets kartierten Arten zum Teil eine „Ausnahmelage“ gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder „Befreiungslage“ nach § 67 BNatSchG in Anspruch genommen werden muss. Die in diesem Zusammenhang umzusetzenden Artenschutzmaßnahmen und Regelungen sind im weiteren Planverfahren noch im Einzelnen zu bestimmen.

Die im Jahr 2017 vorgenommene Ersteinschätzung der Altlastensituation im Plangebiet [siehe Kapitel A.2.3, A.3.9.5, C.2.1 sowie Kapitel I, Anlage 3] ergab, dass anhand der unzureichenden Informationslage keine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die menschliche Gesundheit, Gewässer sowie Boden, Flora und Fauna möglich war. Es wurde daher empfohlen, am Standort orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Die orientierenden Bodenuntersuchungen sollen im Februar 2020 durchgeführt werden. Der Ergebnisbericht wird voraussichtlich im März 2020 vorliegen.

Ob im Plangebiet Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden müssen, ist auf Grundlage eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens im weiteren Planverfahren zu klären.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Bis auf die Herstellung eines Fuß- und Radweges an der südlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der im Plangebiet liegenden Teile des LSG der Erhalt der bestehenden Nutzungen vorgesehen.

Sonstige Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind voraussichtlich von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ist im weiteren Planverfahren noch zu untersuchen, ob die Planung den Schutz- und Entwicklungszielen des westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden FFH-Gebietes „Döberitzer Heide“ widerspricht. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Kultur und Sachgüter, einschließlich Denkmalsschutz, zu erwarten.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung [siehe Kapitel C.2.6.2] ergibt gegenüber dem bisherigen Zustand ein Bilanzierungsdefizit, welches durch die bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Im weiteren Planverfahren ist zu klären, durch welche zusätzlichen Maßnahmen (intern und / oder extern) das Bilanzierungsdefizit ausgeglichen werden soll.

D.3 Soziale Auswirkungen

Neben der Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächenpotenziale dient der Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) insbesondere der Deckung des mit der positiven Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Groß Glienicke seit den 1990er Jahren entstandenen Defizits an Sport- und Freizeiteinrichtungen. Des Weiteren wird im Plangebiet der Standort für einen Integrationskindergarten und Kinderbauernhof planungsrechtlich gesichert.

Die Ausweisung zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau ist hingegen kein Gegenstand der Planung. Der Bebauungsplan erzeugt somit keinen zusätzlichen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Mit der Festsetzung von Flächen für die Anlage eines Sportplatzes mit einem Großspielfeld und zwei Kleinspielfeldern, einer Mehrfeldhalle in Kombination mit einem Vereinsheim für den Sportplatz sowie eines Integrationskindergartens und Kinderbauernhofs werden die Möglichkeiten für die zum Teil erforderliche Verlagerung bestehender Einrichtungen geschaffen und die Angebote im Bereich des Vereins- und Freizeitsport erweitert. Die Planinhalte entsprechen den Planungsgrundsätzen und leitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, wonach bei Bauleitplänen u.a. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen sind.

Auch die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den Sport, auf denen sich im nördlichen Teilbereich des Plangebiets bereits Anlagen von Sportvereinen befinden (Motorrad-Biathlon-Anlage, Modellsportanlage, Trail-Parcour) dienen diesen Zielen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Sicherung einer bestehenden sowie zur Ausweisung neuer gewerblicher Nutzungen tragen dazu bei, Arbeitsplätze zu erhalten und das Arbeitsplatzangebot auszuweiten. Die Planungsgrundsätze und leitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 8 a) und c) BauGB werden somit berücksichtigt, wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft, auch mit Blick auf ihre mittelständische Struktur, und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Voraussetzungen für die Herstellung einer neuen städtebaulichen Struktur gesichert, die das bestehende Siedlungsgebiet ergänzt und sich in den umgebenden Landschaftsraum einfügt.

Die Planungsgrundsätze und -leitlinien des § 1 BauGB werden somit berücksichtigt, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln sollen.

Das Planvorhaben bringt keine geschlechterspezifisch differenzierten oder altersspezifischen Auswirkungen mit sich. Die Planinhalte des Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenen Gruppen ist nicht erkennbar.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bisher verkehrs- und medientechnisch weitestgehend unerschlossen.

Für die Erschließung der neuen gewerblichen Nutzungen sowie der sportlichen und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen sind die Herstellung einer an den nördlichen Knotenpunkt L 20 / Eichengrund angebundenen neuen Planstraße, einer an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden neuen Fuß- und Radwegeverbindung sowie ein umfangreicher Ausbau der Anlagen zur medientechnischen Ver- und Entsorgung erforderlich.

Die für die medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungen sollen überwiegend innerhalb der Verkehrsfläche der neuen Planstraße verlegt werden. Die Straßenentwässerung soll über seitlich angeordnete Mulden bzw. Rigolen erfolgen.

Der im Bereich des geplanten Standortes für einen Integrationskindergarten / Kinderbauernhof gelegene stillgelegte Emscherbrunnen sowie die nicht mehr genutzten Absetzbecken im Bereich des geplanten Sportplatzes müssen vor Errichtung der neuen Gebäude und Anlagen zurückgebaut werden.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind direkte und indirekte Kosten verbunden. Direkte Kosten entstehen aus der Durchführung des Planverfahrens. Indirekte Kosten ergeben sich aus der künftigen Umsetzung der Planung (Folgekosten).

D.5.1 Verfahrenskosten

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) fallen externe Planungskosten sowie Kosten für gutachterliche Untersuchungen (zum Beispiel Bodenuntersuchungen). Diese externen Planungskosten werden vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets bereitgestellt.

Für die fachliche Betreuung und die Koordinierung des Planverfahrens sind darüber hinaus verwaltungsinterne Aufwendungen aufzubringen. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung 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 können aufgrund der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Angaben zu den zu erwartenden Herstellungs- und Unterhaltungskosten, die bei und nach der Umsetzung der Planung zu erwarten sind und nicht von Dritten getragen werden, liegen noch nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan sollen Anreize für Investoren geschaffen werden, zum Beispiel Sport- und andere Nutzungen zu entwickeln, die die öffentliche Hand nicht in dem erforderlichen Zeitraum realisieren kann.

Ergänzende Aussagen erfolgen im weiteren Verfahren.

D.5.3 Grunderwerb

Die im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets für die Herstellung der neuen Planstraße, öffentlichen Grünfläche, der Sportanlagen und Gewerbegebiet benötigten Flächen befinden sich nur zu einem geringen Teil im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Es ist daher

der Erwerb zusätzlicher Flächen erforderlich, die sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befinden.

Kosten für den Grunderwerb würden nur dann nicht entstehen, wenn die Verfügbarkeit der benötigten Flächen über vertragliche Vereinbarungen zu einem wertneutralen Flächentausch oder einer vergleichbaren Minderung der Kostenbeteiligung an der Baulandentwicklung erreicht werden kann.

D.5.4 Planungsschaden

Mit der vorliegenden Planung werden keine bestehenden Nutzungsrechte entzogen oder ausgeübte Nutzungen verhindert, die einen Planungsschaden oder Entschädigungsansprüche auslösen würden.

D.5.5 Bodenordnung

Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke hat am 25.10.1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ gefasst. Mit Beschluss vom 08.06.2000 erfolgte die Konkretisierung der Planungsziele.

Nach Einordnung des Planverfahrens in die Priorität 1 der Verbindlichen Bauleitplanung im Frühjahr 2016 führt die Landeshauptstadt Potsdam als Rechtsnachfolgerin der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke nun das Bebauungsplanverfahren weiter.

Mit Schreiben vom 27.01.2016 und 29.07.2016 wurden gem. Art. 12 Abs. 1 und Art. 20 des Landesplanungsvertrages die Planungsabsichten bekannt gegeben und die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgefragt und somit die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde beteiligt. Mit Antwort vom 23.08.2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg mit, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. [siehe Kapitel A.3.1].

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss und vorbehaltlich der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert sowie im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

E.1.2 Übersicht über die durchgeführten Verfahrensschritte

Die nachfolgende Übersicht stellt die bisherigen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) tabellarisch dar:

Datum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
25.10.1995	Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB
27.01.2016 / 29.07.2016	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 12 Abs. 1 und Art. 20 Landesplanungsvertrag
17.02.2020 bis 17.03.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
---.---.---- bis ---.---.----	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (Anschreiben vom ---.---.----)	§ 4 Abs. 1 BauGB
---.---.----	Auslegungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB
---.---.---- bis ---.---.----	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
---.---.---- bis ---.---.----	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (Anschreiben vom 31.05.2019)	§ 4 Abs. 2 BauGB
---.---.----	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und Satzungsbeschluss	§§ 1 Abs. 7 und 10 Abs. 1 BauGB

Die Angaben zu den bisher noch nicht durchgeführten Verfahrensschritten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Frühzeitige Beteiligung

E.2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke) erfolgt in der Zeit vom 17.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 1/2020 am 23.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Beteiligungszeitraum wird der Vorentwurf des Bebauungsplans öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam (www.potsdam.de/beteiligung) und des Portals zu Umweltverträglichkeitsprüfungen und der Bauleitplanung im Land Brandenburg (<http://blp.brandenburg.de>) werden die Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

E.2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

Es liegen noch keine Stellungnahmen vor. Die thematische Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgt nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung).

E.2.1.3 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Es liegen noch keine Stellungnahmen vor. Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) werden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

E.2.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden 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. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche werden über die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

E.2.1.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)

Es liegen noch keine Stellungnahmen vor. Die thematische Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgt nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung).

E.2.1.6 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es liegen noch keine Stellungnahmen vor. Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) werden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

E.2.2 Förmliche Beteiligung

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden die Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet.

Danach werden die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Erläuterungen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens fortgeschrieben.

E.3 Planungssichernde Maßnahmen

Planungssichernde Maßnahmen, wie die Verhängung einer Veränderungssperre und der Erlass einer Satzung über das Vorkaufsrecht sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht vorgesehen.

F Abwägung - Konfliktbewältigung

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Bebauungsplan wird mit der Zielstellung aufgestellt, den ehemaligen Schießplatz im Ortsteil Groß Glienicke zu einem Standort für sportlichen, sozialen und gewerblichen Zwecken dienende Nutzungen zu entwickeln [siehe Kapitel A.1 und B.1].

Planungsalternativen im Sinne anderer Standorte bestehen demzufolge nicht.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden in mehreren Arbeitsschritten verschiedene alternative Nutzungskonzepte für das Plangebiet erarbeitet, gegenübergestellt und unter Berücksichtigung der abzuwägenden Belange bewertet. Als Ergebnis dieser Alternativenprüfungen wurde das Nutzungskonzept zum Vorentwurf des Bebauungsplans [siehe Kapitel B.2 und Kapitel I, Anlage 7] erarbeitet, aus dem sodann der Vorentwurf zum Bebauungsplan [Stand: 10. Februar 2020] entwickelt wurde.

Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel B.2.1 verwiesen.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird über die Abwägung der betroffenen Belange und die sich daraus ergebende Änderungen und Ergänzungen der Planinhalte entschieden.

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) zum Vorentwurf des Bebauungsplans werden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und nach folgenden Kriterien in die weitere Planung einbezogen:

- Abwägung städtebaulicher Belange
- Abwägung der Umweltbelange
- Abwägung der sozialen Belange
- Abwägung ökonomischer Belange
- Abwägung der Belange der Infrastruktur
- Abwägung weiterer Belange

Die Erläuterungen werden im weiteren Verfahren entsprechend dem Planungsfortschritt ergänzt.

G Städtebaulicher Vertrag

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens können noch keine Aussagen getroffen werden, ob in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans städtebauliche Verträge zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und Eigentümern von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

Gegebenenfalls erforderliche Erläuterungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

H Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22, S. 38).

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

I Anlagen

- Anlage 1** Analysepläne (Eigentümer und Nutzungsverträge, Bestandsnutzungen, Topografie)
- Anlage 2** Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ 14476 Potsdam, OT Groß Glienicke; Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam; 30.11.2017
- Anlage 3** Bericht zur Ersteinschätzung Altlastensituation (Historische Recherche) „Ehemaliger Schießplatz“ Potsdam OT Groß Glienicke, B-Plan 19; KWS Geotechnik GmbH, Berlin; 08.09.2017
- Anlage 4** Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“; brenner BERNARD ingenieure GmbH, Berlin; 10.10.2018
- Anlage 5** Waldfeststellung (§ 2 LWaldG); Mitteilung Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – vom 26.04.2017
- Anlage 6** Vorentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung „Ehemaliger Schießplatz Groß Glienicke“ (17/17); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 31.01.2020
- Anlage 7** Nutzungskonzept Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 30. Januar 2020
- Anlage 8** Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020
- Anlage 9** Lageplan Biotopkartierung - Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020
- Anlage 10** Lageplan Naturhaushaltswerte (Bestand) im Bilanzierungsbereich - Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020
- Anlage 11** Lageplan Konflikte Artenschutz - Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020
- Anlage 12** Tabellen zur Naturhaushaltwertberechnung - Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke); Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 10. Februar 2020

