

Potsdam, OT Neu Fahrland, den 26.10.2022

**Stellungnahme OBR zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr.143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) der Landeshauptstadt Potsdam vom Oktober 2022**

**Der Ortsbeirat Neu Fahrland lehnt den Entwurf zum B-Plan 143 ab.**

Begründung:

1. Der B-Plan143 verstößt gegen den Eingliederungsvertrag, der am 13.03.2002 zwischen der Gemeinde Neu Fahrland und der Landeshauptstadt Potsdam geschlossen wurde.
2. Die im Landschaftsprogramm Brandenburg, im Landschaftsplan der LHP und im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz geforderten Entwicklungsziele werden nicht erfüllt.
3. Der FNP der LHP aus dem Jahr 2014, auf den in der Begründung hingewiesen wird, ist nicht maßgeblich, da sich das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet. Maßgeblich ist der FNP, der 2001 rechtskräftig war. Hiergegen verstoßen der Entwurf des B-Plans 143 und der Entwurf für die Erweiterungsfläche zum B-Plan-Entwurf 143.
4. Laut Trinkwasserschutzverordnung des Landes Brandenburg darf die Versiegelung des Plangebiets 30 % nicht übersteigen. Hierauf weist auch die Untere Wasserbehörde hin (vgl. Seite 56 der Begründung zum B-Plan-Entwurf 143). Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die geplante Versiegelung einschließlich der Straßenverbreiterung übersteigt den vorgeschriebenen Richtwert erheblich.
5. Die vorliegende Begründung zum Entwurf der Erweiterung des B-Plans 143 ist teilweise inkonsistent, vor allem aber unvollständig und deshalb unbrauchbar. Insbesondere fehlen wichtige Erläuterungen im Abschnitt C und D, so dass sich der Bürger beim Lesen der Begründung gegenwärtig noch keinen Eindruck verschaffen kann über die möglichen Konsequenzen bei Durchführung der Erweiterung des B-Plans 143. Stattdessen wird nur darauf hingewiesen, dass dies „im weiteren Planverfahren ergänzt“ werde.

Erläuterung zur Begründung der Ablehnung:

### **Zu 1) Verstoß gegen den Eingliederungsvertrag**

**Es wird gegen die im § 6 (Ortsrecht) und im § 9 (Rechte des Ortsteils) verankerten Rechte des Eingliederungsvertrags verstoßen, weil weder die Ziele des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neu Fahrland bei der weiteren Bauleitplanung konsequent weiter verfolgt noch mit dem Ortsbeirat Einvernehmen über die Bauleitplanung im Ortsteil Neu Fahrland hergestellt wurde. Auch Entscheidungsrechte über den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen wurden dem Ortsbeirat verwehrt.**

Im Eingliederungsvertrag vom 13.03.2002, der zwischen der Gemeinde Neu Fahrland, vertreten durch deren Bürgermeister (Manfred Cornehl) und dem Amtsdirektor des Amtes Fahrland (Hark Moritzen) sowie der Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch deren Oberbürgermeister (Matthias Platzeck) und der Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung (Birgit Müller) geschlossen wurde, ist geregelt:

- unter § 6 „Ortsrecht / Haushaltsführung“:

*„... (4) Die Ziele des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neu Fahrland werden bei der weiteren Bauleitplanung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben konsequent weiterverfolgt. Über die Bauleitplanung im Ortsteil Neu Fahrland wird Einvernehmen mit dem Ortsbeirat hergestellt.“*

- Unter § 9 Rechte des Ortsteils“: ...

*„Dem Ortsbeirat werden folgende Entscheidungsrechte übertragen:*

*1. Reihenfolge von Unterhaltung, Instandsetzung und Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen einschließlich der Nebenanlagen, deren Bedeutung nicht über den Ortsteil hinausgeht,*

*2. Pflege des Ortsbildes und Pflege und Ausstattung von öffentlichen Park- und Grünanlagen, ...“*

Aus Kapitel B („Planinhalte und Planfestsetzungen“) der vorliegenden Begründung geht deutlich hervor, dass die Ziele des Flächennutzungsplans bei der weiteren Bauleitplanung **nicht** konsequent verfolgt wurden – obwohl diese anfangs ausdrücklich aufgegriffen werden:

Zitat (Seite 22, Abschnitt B2 „Entwicklung der Planungsüberlegungen“):

„Erste planerische Überlegungen für die Entwicklung des Bereiches westlich der Tschudistraße/B2 gehen auf das Jahr 1994 zurück. Die damalige Gemeindevertretung von Neu Fahrland fasste am 23. Februar 1994 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Ortszentrum Insel“. Für den Bereich östlich der Tschudistraße/B2 wurde am 16. Mai 2002 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nordufer Insel“ gefasst. Die Grundintention war dabei, dem Ortsteil Neu Fahrland einen räumlichen und funktionalen Schwerpunkt auf der Insel zu geben und eine geordnete städtebauliche, räumliche Struktur zu entwickeln. Unter Beachtung der historischen Spuren und der denkmalgeschützten Gebäude sowie in Ausnutzung der reizvollen Ufersituation wurde ein bis heute gültiger Strukturansatz entwickelt, der eine lockere Bebauung sowie eine starke Durchgrünung des Gebietes vorsieht. ...“

**Zu 2) Die im Landschaftsprogramm Brandenburg, im Landschaftsplan der LHP und im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz geforderten Entwicklungsziele werden nicht erfüllt.**

Unter A.3.3 Landschaftsplanung (Seite 14) heißt es: „... 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.“

Von Bedeutung ist hier vor allem der Folgesatz: **„Besonders im Ballungsrandgebiet sind die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung der Bevölkerung und der Wasserwirtschaft zu beachten.“**

Der nachfolgenden Behauptung, der Bebauungsplan berücksichtige diese übergeordneten Ziele, fehlt im weiteren Text der Begründung jegliche Grundlage.

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

Schließlich folgt eine Aufzählung der Kriterien, die im Landschaftsplan der LHP genannt sind. **Weggelassen** werden hierbei jedoch folgende wesentlichen Kriterien (vgl. Landschaftsplan der LHP, 4.2.2. Ziele Teilräume, Teilraum Nr. 29, S.112): „... Verbesserung des Wasserrückhaltes, Schutz und Erhalt von Flächen mit hohem Wasserückhaltevermögen (insb. Niedermoorstandorte entlang des Sacrow-Paretzer-Kanals / Lehnitzsee-Krampnitzsee.“

Nahezu alle oben ergänzten Punkte werden ignoriert. Auch auf weitere Kriterien wird nicht eingegangen, wie zum Beispiel

- die Forderung nach einer Förderung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Uferbereichen
- die naturschutzfachliche Aufwertung brachgefallener Bauflächen,
- die Reduzierung der Trenn- und Störwirkungen der B2,

Am Ende des Kapitels heißt es lediglich lapidar: „Der vorliegende Bebauungsplan hält die Uferbereiche frei von Bebauung“.

Zu 3) Der FNP der LHP aus dem Jahr 2014, auf den in der Begründung hingewiesen wird, ist nicht maßgeblich, da sich das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet. Maßgeblich ist der FNP, der 2001 rechtskräftig war. Hiergegen verstoßen der Entwurf des B-Plans 143 und der Entwurf für die Erweiterungsfläche zum B-Plan-Entwurf 143.

und 4) Laut Trinkwasserschutzverordnung des Landes Brandenburg darf die Versiegelung des Plangebiets 30 % nicht übersteigen. Hierauf weist auch die Untere Wasserbehörde hin (vgl. Seite 56 der Begründung zum B-Plan 143). Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die geplante Versiegelung einschließlich Straßenverbreiterung übersteigt den vorgeschriebenen Richtwert erheblich.

Zwar wird auf Seite 20 unter A.3.9.4. „Wasserschutzgebiet Schutzzone III“ darauf hingewiesen: „Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz. Gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nedlitz vom 19. August 2003 gelten für den Geltungsbereich der § 4 Schutz der Zone III. Die dort genannten Verbote sind zu beachten. Schutzzweck des § 4 Nr. 45 WSG-VO ist einerseits der Schutz der Qualität des Wassers durch Verminderung anthropogen belasteter Flächen als auch die Förderung der Grundwasserneubildung. Eine Versiegelung weiterer Flächen führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.“

Eine Erklärung, was im Kontext des B-Plans 143 unter einer Versiegelung „**weiterer Flächen**“ zu verstehen ist, sucht man vergebens.

Zwar werden ab Seite 13 „Rechtliche Rahmenbedingungen“ zitiert. Ein Hinweis auf die vom Land Brandenburg erlassene „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ fehlt. Dort aber findet sich der wichtige Hinweis unter § 4, Abs. 45: „In der weiteren Schutzzone sind verboten: ... die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, sofern sich dadurch das im **Flächennutzungsplan** der Stadt Potsdam in der am **31. August 2001**

durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr genehmigten Fassung für die Zone III vorgesehene Maß der Nutzung insgesamt erhöht.“

Auch der Bereich Umwelt- und Natur (Untere Wasserbehörde) hat darauf hingewiesen, dass „das Maß der Nutzung gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz nicht erhöht werden und die Versiegelung des Plangebietes von 30 % nicht übersteigen darf“ (Seite 56).

Ebenso weist das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft darauf hin, dass „aufgrund der Grundwasserneubildung die Versiegelung der bebauten Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt werden soll und die Vorgaben des BbgWG beachtet werden müssen“ (Seite 55).

**Fazit: Die geplante Versiegelung einschließlich der Straßenverbreiterung übersteigt den vorgeschriebenen Richtwert erheblich.**

**Zu 5) Die vorliegende Begründung zum Entwurf der Erweiterung des B-Plan 143 ist teilweise inkonsistent, vor allem aber unvollständig und deshalb unbrauchbar. Insbesondere fehlen wichtige Erläuterungen im Abschnitt C und D, so dass sich der Bürger beim Lesen der Begründung gegenwärtig noch keinen Eindruck verschaffen kann über die möglichen Konsequenzen bei Durchführung der Erweiterung des B-Plans 143. Stattdessen wird nur darauf hingewiesen, dass dies „im weiteren Planverfahren ergänzt“ werde.**

Inkonsistent sind z.B. die an unterschiedlichen Stellen gemachten Angaben zur Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße 2. So heißt es auf Seite 9, die durchschnittliche Gesamtverkehrsbelastung 2010 habe rund 18.200 Kfz/24 (Stunden) betragen und werde sich bis 2025, je nach Szenario, auf 19.400 bis 21.800 Kfz/24 Std. belaufen – allerdings „ohne Berücksichtigung der Entwicklung von Krampnitz“. Auf Seite 34 wird eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 aufgeführt, die sogar auf 19.450 Kfz/24 Std. kam. Daraus lässt sich nur folgern, dass die für das Jahr 2025 prognostizierte Mindestbelastung bereits vor sieben Jahren erreicht

wurde, obwohl Krampnitz noch nicht entwickelt war – und diese beträchtliche Abweichung bei den verfügbaren Daten bei der Erstellung des B-Plan-Entwurfs unberücksichtigt blieb.

Auf Seite 19 ist überdies von der „noch im Rohbau befindlichen Anlage ‚Seeterrassen Jungfernsee‘“ die Rede. Vermutlich sind damit die längst fertiggestellten Gebäude Tschudistraße 6 gemeint. In diesem Fall stellt sich die Frage, wo die an der Stelle erwähnte „öffentliche Uferpromenade“ sein soll.

Auf Seite 57 heißt es: „Im Entwurf wurde die Grünfläche C auf das Flurstück 13/5 und Teile des Flurstückes 11/4, um die Zugänglichkeit auf die jetzige öffentlich gewidmete Fläche ‚am Durchstich‘ zu sichern.“ Der Satz ist erstens unvollständig und daher nicht ohne weiteres verständlich, zweitens bleibt unklar, ob die Fläche „Am Durchstich“ (der Weg entlang des Sacrow-Paretzer Kanals) als „öffentlich gewidmet“ gelten kann, obwohl dieser durch ein Verkehrsschild als nicht für alle befahr- und begehbar gekennzeichnet ist. Darüber hinaus findet sich in der Begründung (Seite 55) folgender Hinweis: „Das Wasser- und Schifffahrtsamt hat sich hinsichtlich der Zugänglichkeit der sich in ihrem Eigentum befindlichen Flächen geäußert. Der Betriebsweg des Wasser- und Schifffahrtsamt stellt eine private Verkehrsfläche dar, die nur mit Genehmigung des Eigentümers genutzt werden kann. Der Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird widersprochen.“ Demzufolge dürfte die Fläche entlang des Sacrow-Paretzer Kanals nicht öffentlich gewidmet werden können.

Der Entwurf des B-Plans scheint jedenfalls nicht auf aktuellem Stand zu sein.

Vor allem aber ist er unvollständig. So wird im Kapitel C.1.4. (Seite 32) die Methodik der Umweltprüfung beschrieben. Zwar heißt es dort: „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 Be-

rücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.“

Das Basisszenario wird jedoch lückenhaft beschrieben.

Zudem fehlt der korrekte Hinweis im Kapitel C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt auf die „Anlage XX“. Damit ist vermutlich die Anlage 1 gemeint.

Auch die Frage, ob geschützte Arten, wie z. B. die Zauneidechse, im Plangebiet vorkommen, ist nicht geklärt, sondern soll erst noch durch eine Artenschutzsachverständige geprüft und kartiert werden (vgl. Seite 40).

Besonders gravierend ist aus Sicht des Ortsbeirates jedoch, dass die Kapitel C.2.1.9 bis C.3.3 überhaupt nicht bearbeitet wurden. Die interessierte Öffentlichkeit wird im Unklaren darüber gelassen, wie sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung voraussichtlich entwickeln wird (C.2.2), welche Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgesehen sind (C.2.3) oder welche nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen zu befürchten sind (C.2.5). Auch die Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen (C.2.6) ist nicht vorhanden. Die im Kapitel C.3.3 vorgesehene „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ sucht man ebenfalls vergeblich. Stattdessen findet sich an allen o. g. Stellen der Hinweis: „wird im weiteren Planungsverfahren ergänzt“.

Aber damit nicht genug. Im Kapitel D „Auswirkungen des Bebauungsplans“ findet sich in fast sämtlichen Unterpunkten lediglich der Hinweis: „Ergänzung im weiteren Planverfahren“. Es bleiben deshalb inhaltsleer: D.1 „Auswirkungen auf die Stadtstruktur“, D.3 „Soziale Auswirkungen“, D.3.1 „Anwendung des Potsdamer Baulandmodells“, D.3.1.1 „Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur“, D.3.1.2 „Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum“ und „Sonstige soziale Auswirkungen“. Lediglich unter D.2 „Auswirkungen auf die Umwelt“ heißt es: „Siehe Kapitel C Umweltbericht“. Auch dieser Umweltbericht ist unvollständig und deshalb unbrauchbar.

Ähnlich die Kapitel D.4 „Auswirkungen auf die technische Infrastruktur“ und D.5 „Finanzielle Auswirkungen“ mit den Unterkapiteln D.5.1 „Verfahrenskosten“, D.5.2 „Herstellungs- und Unterhaltungskosten“, D.5.3 „Grunderwerb“, „Planungsschaden“, D.5.4.1 „Entschädigung“, D.5.4.2 „Übernahmeanspruch“, D.5.5 „Bodenordnung“. In keinem der o. g. Kapitel findet sich eine Erläuterung oder Erklärung, sondern stattdessen der nichtssagende Hinweis: „Ergänzung im weiteren Planverfahren.“

Dr. Carmen Klockow

Ortsvorsteherin

Sabine Sütterlin

Stellvertretende Ortsvorsteherin

Frank Spade

Ortsbeiratsmitglied