



Betreff:

öffentlich

**Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15)  
Abwägung und Feststellungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.12.2016
	Eingang 922:	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
25.01.2017		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) entschieden (siehe Anlagen 2A und 2B).
2. Die Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) wird beschlossen, die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gebilligt (siehe Anlage).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung des am 29.01.2014 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung alsdann nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zur Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) zu entscheiden und den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung zu fassen. Nähere Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung	(1 Seite)
Anlage 2A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit	(1 Seite)
Anlage 2B	Abwägungsvorschlag Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	(6 Seiten)
Anlage 3	Flächennutzungsplan-Änderung	(5 Seiten)

**Kurzeinführung**  
**Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15)**  
**Abwägung und Feststellungsbeschluss**

---

**Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.05.2016 den Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) (DS 16/SVV/0191) gefasst. Ziel der Planänderung ist die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes und einer Kindertagesstätte zur Deckung der Nachfrage aus dem Umfeld sowie die Nachnutzung des vorhandenen Verwaltungsstandortes durch eine Wissenschaftseinrichtung. Dies geschieht unter behutsamer Einbindung in den Landschaftsraum und weitgehender Sicherung wertvoller Baumbestände.

**Darstellung der Ergebnisse aus dem förmlichen Beteiligungsverfahren –  
Abwägungsvorschlag über die eingegangenen Stellungnahmen**

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte in der Zeit vom 13. Juni bis 15. Juli 2016. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 8. Juni 2016 wurden 37 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung aufgefordert. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 13. Juni bis 15. Juli 2016. 18 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Von den 19 Behörden bzw. sonstige Träger, die Stellungnahmen abgegeben haben, hatten neun keine Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen.

Die Stellungnahmen bezogen sich u.a. auf die einzuhaltenden Bauhöhen und die Geschossigkeit sowie die Beachtung von Telekommunikationslinien. Darüber hinaus wurden einige Hinweise und Auflagen für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren gegeben, die teilweise in die Begründung aufgenommen wurden, jedoch ohnehin in diesem Rahmen zu betrachten/zu prüfen sind (z.B. Beachtung der Bodendenkmalpflege oder der Kampfmittelfreiheit) bzw. dort sinnvollerweise abzuarbeiten sind (Belange der Forst).

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden (siehe dazu auch genauer Anlage 2B – Abwägungstabelle). Im Ergebnis erfordert keine Stellungnahme die Änderung der Planung. Die vorgesehenen Bauhöhen und Geschossigkeiten halten die geforderten Grenzen ein. Telekommunikationslinien sollen nicht überbaut werden. Die Belange, die im Baugenehmigungsverfahren eine Rolle spielen werden, sind der unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Beachtung übermittelt worden.

Die Begründung und die Verfahrensvermerke wurden im nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung lediglich redaktionell ergänzt und aktualisiert.

**Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann 1.) der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) gefasst und 2.) die Begründung gebilligt werden. Die Verwaltung wird 3.) beauftragt, die Flächennutzungsplan-Änderung der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung alsdann ortsüblich bekanntzumachen.

**Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung (Stand: 04.02.2016)**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13. Juni bis 15. Juli 2016. in der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadtentwicklung, statt. Die Amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt 6/2016 für die Landeshauptstadt Potsdam am 26. Mai 2016. Im Beteiligungszeitraum wurde der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es haben keine Bürger/Innen oder Institutionen während dieser Zeit die Gelegenheit der Erörterung vor Ort genutzt. Es wurden keine Anregungen/Hinweise mündlich geäußert. Schriftlich gingen ebenfalls **keine Stellungnahmen** ein.

*(Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Landeshauptstadt Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt Die Texte der Beteiligten geben die Inhalte der Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit teilweise neu geordnet und gekürzt.)*

Öffentlichkeit	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
-	-	-

### **Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung (Stand: 04.02.2016)**

Mit Schreiben vom 8. Juni 2016 wurden 37 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange (inkl. Nachbargemeinden und Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände) zur Stellungnahme zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung aufgefordert.

Die folgenden 18 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale
- Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB)
- Bezirksamt Spandau von Berlin
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Deutsche Post AG
- EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
- Energie und Wasser Potsdam GmbH
- Gemeinde Dallgow-Döberitz
- Landesamt für Arbeitsschutz
- Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landentwicklung und Flurneuerung (LELF)
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
- Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg
- Stadt Ketzin/Havel
- Stadt Teltow
- Stadt Werder/Havel
- Stadtwerke Potsdam GmbH
- Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)

Es liegen insgesamt 19 Stellungnahmen vor. Davon hatten folgende 9 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen:

- Gemeinde Nuthetal (Schreiben vom 13.06.2016)
- Landkreis Potsdam-Mittelmark (Schreiben vom 20.06.2016)
- GDM.com (Schreiben vom 21.06.2016)
- Netzwerkgesellschaft Berlin-Brandenburg (Schreiben vom 21.06.2016)
- Gemeinde Stahnsdorf (Schreiben vom 24.06.2016)
- Gemeinde Kleinmachnow (Schreiben vom 01.07.2016)
- Gemeinde Wustermark (Schreiben vom 05.07.2016)
- Gemeinde Schwielowsee (Schreiben vom 12.07.2016)
- Landesamt für Umwelt (LfU) – ehemals Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz – (Schreiben vom 13.07.2016)

Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen gaben folgende 10 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange ab:

(Die Texte geben die relevanten Inhalte der Originalstellungennahmen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit teilweise neu geordnet und gekürzt.)

Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Gemeinde Michendorf Schreiben vom 10.06.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Umsetzung der FNP-Änderung zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf der B2 führen könne.	Die Stellungnahme wird: <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>  <u>Stellungnahme:</u> entfällt
Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH Schreiben vom 13.06.2016	Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet des geänderten Flächennutzungsplans, das sich an der Albert-Einstein-Straße befindet, durch die Buslinie 691 an den ÖPNV angeschlossen ist.	Die Stellungnahme wird: <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>  <u>Stellungnahme:</u> entfällt
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege Schreiben vom 15.06.2016	Es wird mitgeteilt, dass im Bereich des Vorhabens derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 registriert seien.  Es wird eine Auflage erteilt: Ungeachtet dessen könnten während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gelte BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bran-	Die Stellungnahme wird: <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt  Die Auflage wird zur Kenntnis genommen, in die Begründung aufgenommen und dem Vorhabenträger im nördlichen Teil des Änderungsgebietes zur Kenntnis gegeben. Es ist keine Abwägung erforderlich. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>

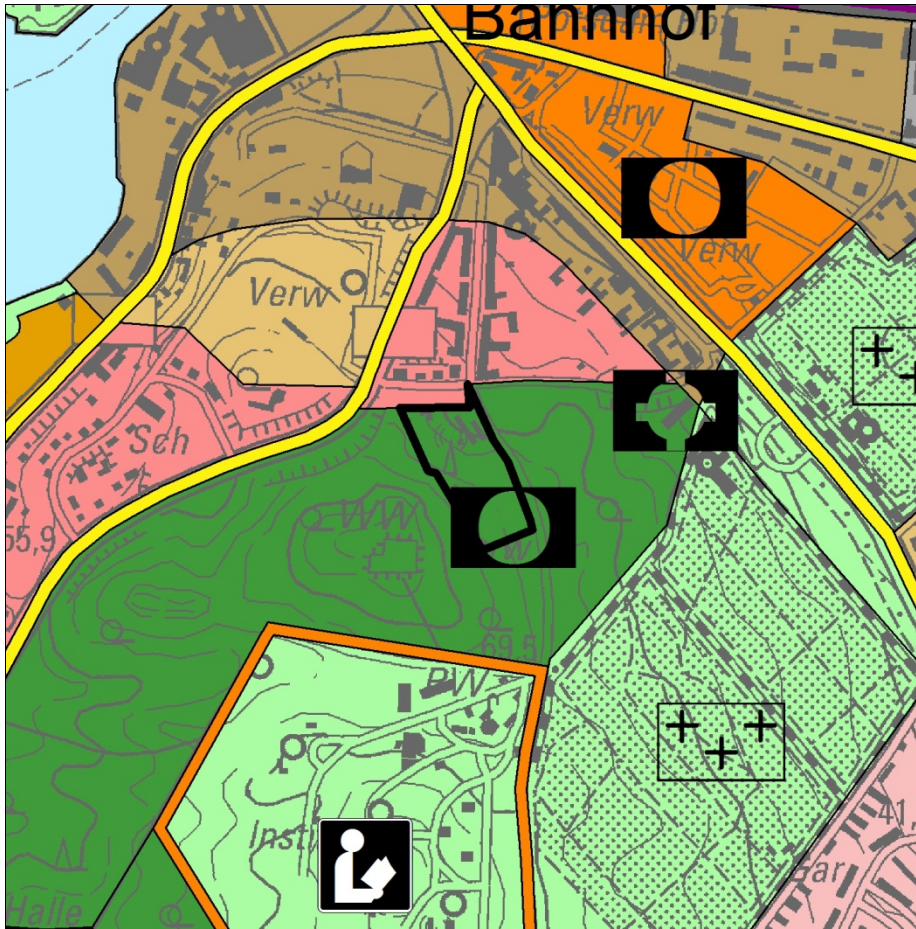
Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	<p>denburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen seien. Die Entdeckungsstätte und die Funde seien bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden könnten. Gemäß § 11 (3) BbgDSchG könne die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordere. Bestehe an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, könne die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde sei berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 (4) BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal habe die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 (3) BbgDSchG).</p> <p>Die bauausführenden Firmen seien über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu Ihrer Einhaltung zu verpflichten.</p> <p>Der Beginn der Erdarbeiten sei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> entfällt</p>
<p>Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Schreiben vom 22.06.2016</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes von der derzeitigen Darstellung „Wald“ in „Wohnbaufläche W2“ (nördlicher Teil) und „Hochschule und Forschung“ (südlicher Teil) die Belange der SPSG nicht beeinträchtigt, wenn die Gebäude nicht über die Baumkronen hinausragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird:  <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt  <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt  <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.                  Es ist keine Abwägung erforderlich.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u>                  Die mit dem Vorhabenträger abgestimmte Planung sieht vor, dass keine Gebäude über die Baumkronen hinausragen.</p>
<p>Landesamt für Bauen und Verkehr Schreiben vom 23.06.2016</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände gegen die Änderung bestünden. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV würden durch die FNP-Änderung nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird:  <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt  <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt  <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt</p>



Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	<p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibe die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.                      Es ist keine Abwägung erforderlich.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u>                      entfällt</p>
<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg                      Schreiben vom 28.06.2016</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen seien. Die Flurstücke 49, 397 und 398 in der Flur 14, Gemarkung Potsdam seien in Gänze als Waldfläche anzusprechen. Das Flurstück 63 und 64 in der Flur 14, Gemarkung Potsdam sei nur teilweise Wald.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Bauplanungsverfahren ein formelles Waldumwandlungsverfahren erforderlich sei. Für die geplante Waldinanspruchnahme entsprechend § 8 LWaldG bestünden zwei Möglichkeiten:</p> <p>1.) Waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans, in dem schon im Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG festgesetzt werden würden. Dies würde ein anschließendes Waldumwandlungsverfahren entbehrlich machen.</p> <p>2.) Sei in einem Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, der die Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG (waldrechtliche Qualifikation) nicht erfülle, eine vom Wald abweichende bauliche Nutzung als zulässig festgesetzt, so könne der Investor die Waldumwandlung und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragen.</p> <p>Der auf Flurstück 399, Flur 14, Gemarkung Potsdam gelegene Waldweg zur Albert-Einstein-Straße sei von der Änderung des FNP betroffen. Dieser Waldweg müsse zur Bewirtschaftung des dahinterliegenden Landeswaldes erhalten bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird:  <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt  <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt  <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger im nördlichen Teil erneut zur Kenntnis gegeben.                      Es ist keine Abwägung erforderlich.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u>                      Dem Vorhabenträger wurde bereits mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Waldflächen befinden, die umgewandelt werden müssen. Er ist diesbezüglich bereits in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst. Die Waldumwandlung wird er im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragen.</p> <p>Der Waldweg wird durch das Vorhaben im nördlichen Teil des Änderungsgebietes nicht in Anspruch genommen. Er bleibt erhalten.</p>
<p>Deutsche Telekom GmbH                      Schreiben vom 05.07.2016</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befänden. Diese seien in dem beigefügten Plan ersichtlich. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Ver-</p>	<p>Die Stellungnahme wird:  <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt  <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt  <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt</p>

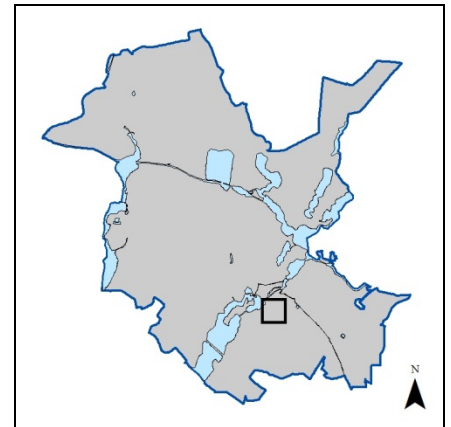
Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	<p>mögensinteressen - seien betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssten weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes seien in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger im nördlichen Teil und dem Nutzer des südlichen Teils zur Kenntnis gegeben.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u>                      Das städtebauliche Konzept für den nördlichen Teil des Plangebietes sieht nicht vor, die TK-Linien zu überbauen. Im südlichen Teil ist eine bauliche Inanspruchnahme von Grund und Boden nicht vorgesehen. Im Übrigen können für zukünftige Erweiterungen des Netzes die an das Plangebiet grenzenden Straßen – Albert-Einstein-Straße und Am Havelblick – genutzt werden.</p>
<p>E.DIS AG                      Schreiben vom 05.07.2016</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Verteilungsanlagen der E.DIS AG befänden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird:  <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt  <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt  <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.                      Es ist keine Abwägung erforderlich.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u>                      entfällt</p>
<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming                      Schreiben vom 11.07.2016</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass im Regionalplan 2020 für das Plangebiet keine regionalplanerischen Festsetzungen getroffen seien. Es werden einzelne Grundsätze des Regionalplans wiedergegeben und abschließend festgestellt, dass die Planung im Einklang mit den Grundsätzen stehe.</p>	<p>Die Stellungnahme wird:  <input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt  <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt  <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.                      Es ist keine Abwägung erforderlich.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u>                      entfällt</p>
<p>Gemeinsame Landespla-</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass der Änderungsentwurf an die Ziele der</p>	<p>Die Stellungnahme wird:</p>

Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
nungsabteilung Schreiben vom 17.07.2016	Raumordnung angepasst sei.	<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt <input type="checkbox"/> teilweise berücksichtigt <input type="checkbox"/> nicht berücksichtigt  Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>  <u>Stellungnahme:</u> entfällt

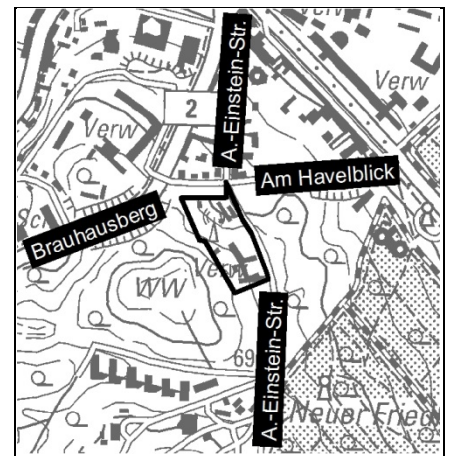


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

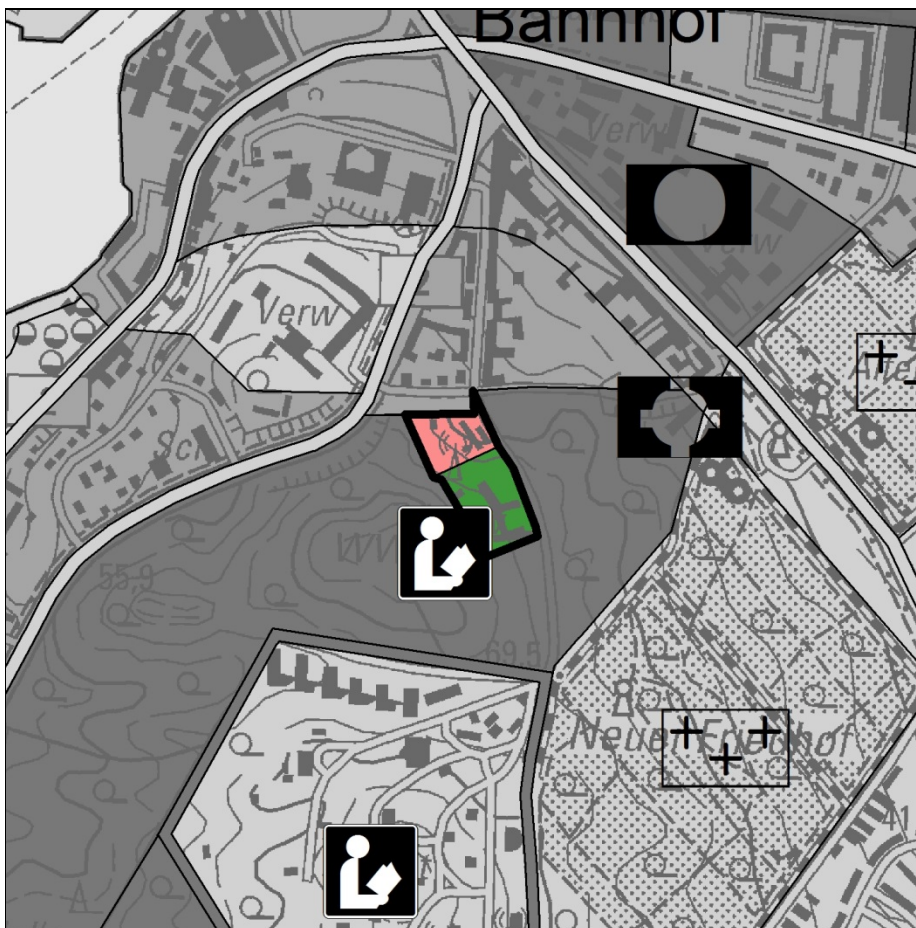
Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

**Legende:****Bauflächen**

- Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5)
- Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Gewerbliche Baufläche G
- Sonderbaufläche S
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

**Freiflächen, Wasserflächen**

- Grünfläche
- Grünzug
- Friedhof
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

**Verkehr**

- Straßenhauptnetz
- Bahnanlage / Bahnhof

**Ver- und Entsorgung**

- Ver- und Entsorgungsanlage

**Einrichtungen und Anlagen**

- Verwaltung
- Kirche
- Hochschule und Forschung
- Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadtentwicklung  
14461 Potsdam  
[stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de)  
[www.potsdam.de/fnp](http://www.potsdam.de/fnp)

Bei der geänderten Darstellung hat sich die Kartengrundlage geändert. Die Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in die Planzeichnung übernommen. Der Plan wird dann insgesamt auf die neue Kartengrundlage umgestellt.

## Begründung

### 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha.

Im nördlichen Teil sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um dem wachsenden Bedarf an Wohnungen und sozialer Infrastruktur, im konkreten Fall einer Kindertagesstätte, gerecht werden zu können. Ein Vorhabenträger ist daran interessiert, die Wohneinheiten zu schaffen und eine Kindertagesstätte zu errichten.

Aktuell ist der nördliche Teil des Plangebietes als Fläche für Wald dargestellt. Das Gebiet ist aber faktisch kein Wald, sondern durch Gärten und Garagen baulich stark vorgeprägt. Die Gärten sind keine im Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 der Landeshauptstadt Potsdam gesicherten Kleingärten. Vorgesehen ist zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - 0,8). Die Dichtestufe entspricht der der angrenzenden Wohnbauflächen. Die Kindertagesstätte ist als Planstandort im entsprechenden Erläuterungsplan „Soziale Infrastruktur / Kindertagesbetreuung, Kindertagesstätten und Hort“ des FNP bereits enthalten.

Im südlichen Teil wird das aktuell ansässige Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg den Standort verlassen. Er soll zukünftig durch das Geoforschungszentrum genutzt wer-

den. Das Erfordernis der Planänderung liegt darin, diese Nachnutzung zu ermöglichen. Dadurch kann der Standort langfristig mit einer adäquaten Nutzung gesichert werden.

Aktuell ist der südliche Teil des Plangebietes ebenfalls als Fläche für Wald dargestellt. Überlagert wird die Darstellung durch das Symbol „Verwaltung“, mit dem der Ministeriumsstandort kenntlich gemacht wurde. Die Nutzung durch das Geoforschungszentrum steht mit der Zweckbestimmung, die mit dem Symbol verbunden ist, nicht mehr in Einklang. Es ist vorgesehen, das Symbol „Verwaltung“ durch das Symbol „Hochschule und Forschung“ zu ersetzen. Ansonsten bleibt es bei der Darstellung „Fläche für Wald“. Eine Baufläche soll nicht dargestellt werden, um zu dokumentieren, dass eine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden nicht vorbereitet werden soll.

Mit dem Änderungsverfahren werden insgesamt folgende grundlegende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes und einer Kindertagesstätte zur Deckung der Nachfrage aus dem Umfeld,
- Nachnutzung des Verwaltungsstandortes durch eine Wissenschaftseinrichtung,
- behutsame Einbindung in den Landschaftsraum und weitgehende Sicherung wertvoller Baumbestände.

Die geplanten Änderungen entsprechen den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP. Die Inhalte des beschlossenen FNP bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die

künftige städtebauliche Entwicklung Potsdams. Die Zuordnung der Nutzungen wurde unter umweltschonenden Gesichtspunkten vorgenommen.

### 2. Umweltbericht

#### 2.1 Rechtsgrundlage

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

#### 2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Siehe unter Nr. 1 der Begründung.

#### 2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Für den Planungsraum sind insbesondere folgende umweltbezogene Informationen, Fachplanungen und Rechtsvorschriften zu berücksichtigen:

Im Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand 19.09.2012) ist eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Definition von Nutzungsgrenzen vorgesehen. Die Schutz- und Erholungsfunktionen von Wald und waldartigen Gehölzbeständen im Gebiet sollen gestärkt werden.

Im Mittelteil des Änderungsbereichs ist Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vorhanden.

In den anderen Teilen sind Bäume nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO) geschützt.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserwerkes Potsdam - Leipziger Straße.

## **2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

Im Planungsraum befinden sich überwiegend sandige Lehmböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit. Das nach Südwesten hin ansteigende Gelände ist durch bauliche Anlagen, Bodenmodellierungen und gärtnerische Nutzungen weitgehend überformt.

Ein Garagenkomplex und mehrere Erholungsgrundstücke mit hohem Grünanteil prägen den nördlichen Teil der Änderungsfläche. Getrennt durch einen schmalen Waldstreifen mit Waldweg (markierter Wanderweg) befindet sich im Süden ein durch Baukörper und Freianlagengestaltung in die Waldlandschaft eingepasstes Bürogebäudeensemble (Verwaltungsstandort der Landesregierung Brandenburg).

## **2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei Ermöglichung einer baulichen Entwicklung im nördlichen Änderungsbereich sind zusätzliche Versiegelungen zu erwarten, die zu einer Verringerung der Leistungsfähigkeit der Böden, insbesondere im Hinblick auf die Grundwasserneubildung führen können. Auch die Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten kann bei Eingriffen in den Vegetationsbestand erheblich betroffen sein. Der Verlust wertvoller Einzelbäume in den Baufeldern und neue gebietsuntypische Baukörper können zudem das Landschaftsbild negativ beeinflussen. Durch landschafts-

pflegerische Maßnahmen lassen sich die benannten Beeinträchtigungen weitestgehend reduzieren und ausgleichen.

Die vorgesehene Nutzungsänderung im südlichen Teil hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, sofern der dortige Gebäudebestand nicht erweitert wird.

Der Verzicht auf die Änderungsplanung würde eine stadtplanerisch konsequente Nutzung baulich vorgeprägter Flächen verhindern und den Siedlungsdruck auf andere Außenbereichsflächen erhöhen. Langfristig wäre zudem mit einer ungeordneten baulichen Verfestigung der Erholungsgrundstücke im Norden zu rechnen. Schleichende Verschlechterungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes könnten die Folge sein.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden voraussichtlich vor allem für die Umweltgüter Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen sowie Mensch/ Menschliche Erholung erforderlich.

Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung, die – sofern sie nicht am Ort des Eingriffs zu realisieren sind – ggf. auch außerhalb des Planungsraums auf verfügbaren Kompensationsflächen erfolgen können. Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu minimieren.

Um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen, ist das auf den Bauflächen anfallende

Regenwasser örtlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist auszuschließen. Wertbestimmende Bäume sind zu erhalten; unvermeidbare Baumfällungen sind durch Baumersatzpflanzungen zu kompensieren. Die Notwendigkeit besonderer Artenschutzmaßnahmen ist vorhabenbezogen zu überprüfen. Zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild ist eine landschaftsangepasste Bauweise und Gestaltung der Baukörper sowie eine hinreichende Durchgrünung und vegetative Abschirmung vorzusehen. Der Waldweg ist zur Erschließung des angrenzenden Waldgebietes für Erholungszwecke zu erhalten.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Eine vollständige Bauflächendarstellung des Änderungsbereiches zur Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten im südlichen Teil wäre grundsätzlich denkbar. Die dortige Beibehaltung der Waldflächendarstellung soll jedoch einer weiteren Zersiedelung Einhalt gebieten und lediglich eine bestandsorientierte bauliche Nutzung zulassen. Die angemessene Einbindung in das allseitig angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ kann dadurch gewährleistet werden. Auch den Anforderungen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wird hiermit besser entsprochen.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte bisher durch die Auswertung des Landschaftsplans, der aktuellen Realnutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen.

Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Stellungnahmen zu berücksichtigen.

## 2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Es wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen zur Überwachung auf FNP-Ebene nicht erforderlich sind. Erhebliche Umweltauswirkungen lassen sich durch geeignete, vorhabenbegleitende Maßnahmen vermeiden, verringern und ausgleichen.

## 3. Verfahren

Die FNP-Änderung wird im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB. durchgeführt. Einzelheiten zum zeitlichen Verfahrensablauf können den nachfolgenden Verfahrensvermerken entnommen werden.

## 4. Hinweise für die Bauausführung

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, hat mit Schreiben vom 15.06.2016 mitgeteilt, dass im Änderungsbereich derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 registriert seien.

Ungeachtet dessen könnten während der Bauausführung im gesamten Geltungsbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gelte § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder

-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen seien. Die Entdeckungstätte und die Funde seien bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden könnten. Gemäß § 11 (3) BbgDSchG könne die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordere. Bestehe an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, könne die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde sei berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 (4) BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal habe die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 (3) BbgDSchG).

Die bauausführenden Firmen seien über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu Ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Der Beginn der Erdarbeiten sei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wies mit Schreiben vom 19.10.2015 darauf hin, dass nur eine pauschale Einschätzung möglich sei.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden

können. Bei konkreten Bauvorhaben sei bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheide die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.



Ausschnitt Luftbild, © GeoBasis-De/LGB 2012



Realnutzung / Biotoptypen

### Legende:

	Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
	Wald, Forst
	Grün- und Freifläche in und außerhalb von Siedlungen
	Wohnfläche
	Industrie-, Gewerbefläche
	Technische Infrastruktur
	Bundes-, Hauptstraße
	Nebenstraße, Weg
	Garage, Parkplatz, sonst. Verkehrsfläche
	Geltungsbereich

Landnutzungs- und Biotoptypenkartierung aus WorldView2-Satellitendaten gemäß Kartieranleitung des Landes Brandenburg (Stand: Mai 2010)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

**I Änderung des FNP**

Aufstellungsbeschluss	03.06.2015
Bekanntmachung	03.09.2015

**II Frühzeitige Beteiligung**

Bekanntmachung	03.09.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.09.-16.10.2015 14.09.-16.10.2015

**III Förmliche Beteiligung**

Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung	04.05.2016
Bekanntmachung	26.05.2016
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.06.-15.07.2016 13.06.-15.07.2016

Potsdam, den .....

Siegel der  
Stadt Potsdam.....  
Andreas Goetzmann  
Fachbereichsleiter  
Stadtplanung und  
Stadterneuerung**IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: xx.xx.xxxx)**

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	xx.xx.xxxx
---	------------

Potsdam, den .....

Siegel der  
Stadt Potsdam.....  
Jann Jakobs  
OberbürgermeisterGenehmigung des FNP durch das Ministerium für  
Infrastruktur und Landesplanung

xx.xx.xxxx

Potsdam, den .....

Siegel des MIL

Bekanntmachung der Genehmigung  
gemäß § 6 BauGB  
Amtsblatt Nr. xx/xxx

xx.xx.xxxx

Potsdam, den .....

Siegel der  
Stadt Potsdam.....  
Jann Jakobs  
Oberbürgermeister