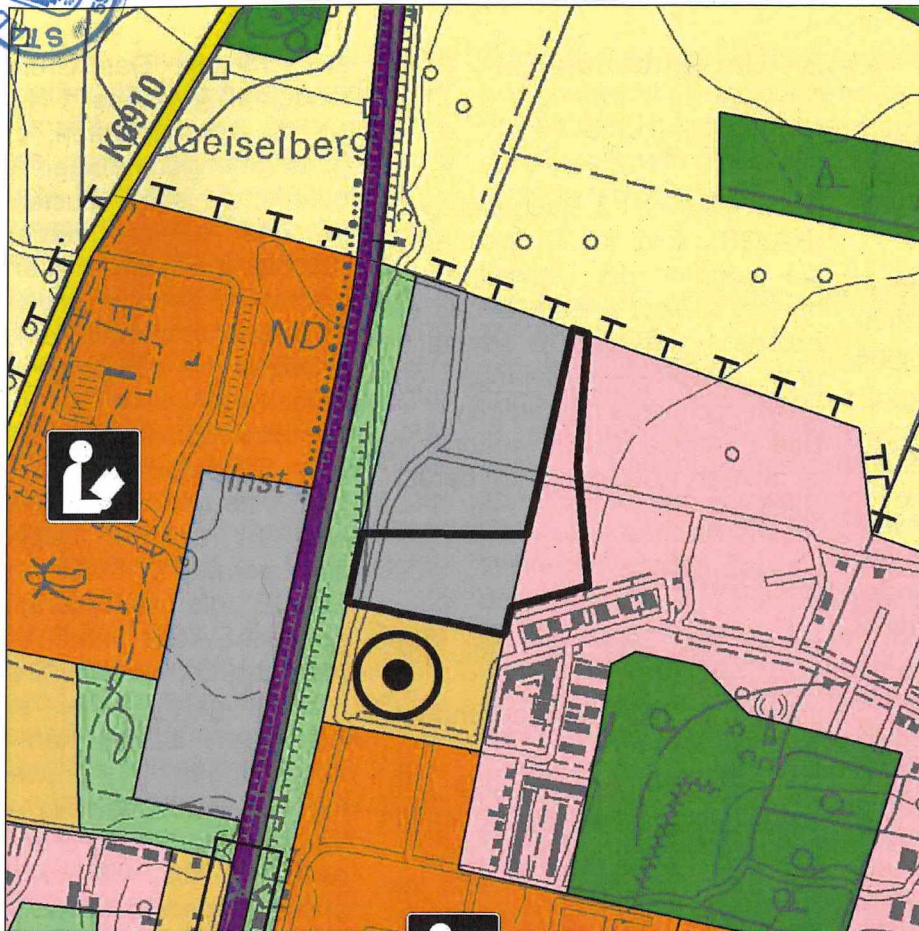


Landeshauptstadt
Potsdam

Flächennutzungsplan- Änderung

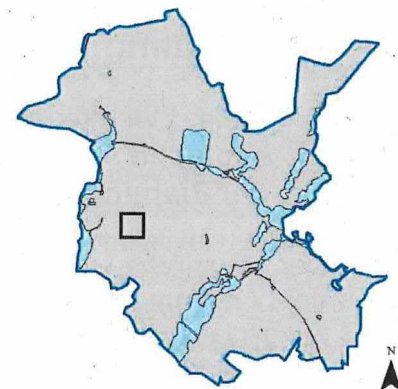
"Nördlich In der Feldmark"
(20/17)

Stand: 06.08.2025 Blatt 1/11

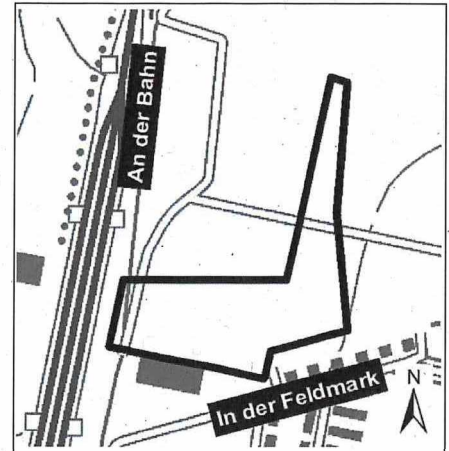


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

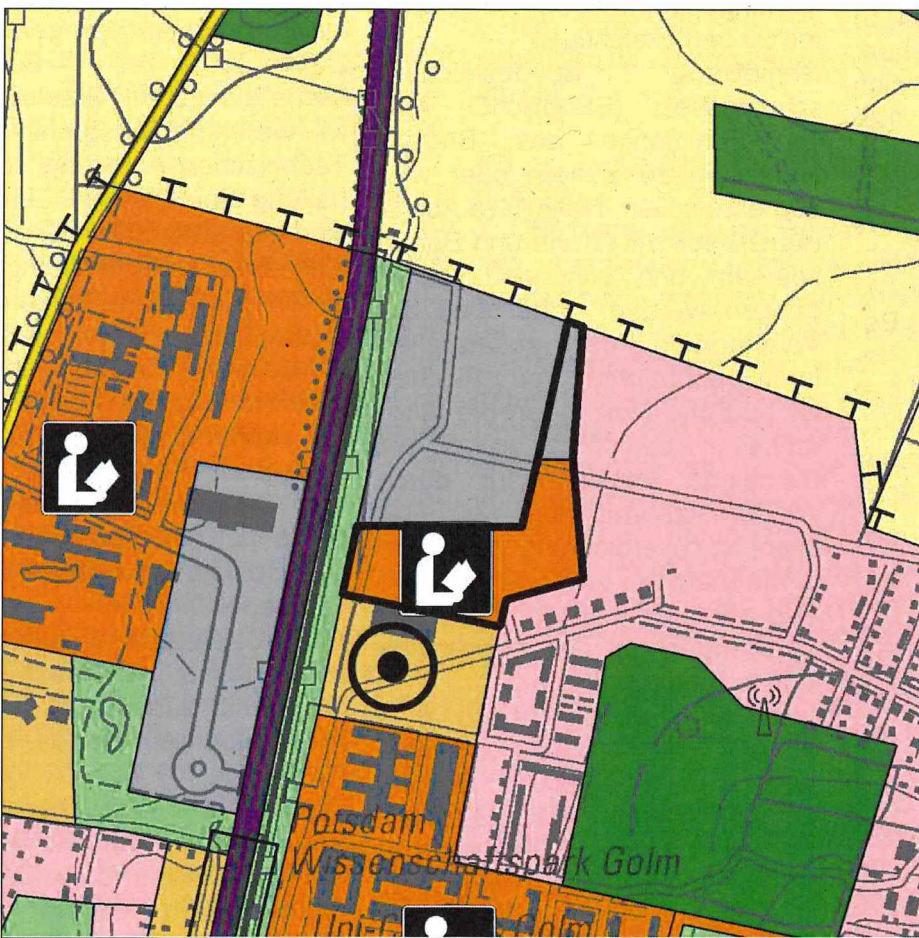
Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

Legende:

Bauflächen

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

Einrichtungen und Anlagen

- Hochschule und Forschung
- Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Fläche für Wald
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Verkehr

- Straßenhauptnetz
- Bahnanlage / Bahnhof

Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung
14461 Potsdam
stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de
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. 4,26 ha.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Universität Potsdam am Standort Golm geschaffen werden. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um den steigenden Raumbedarf der Universität zu decken und den Standort Golm als Hochschul- und Wissenschaftsstandort zu stärken.

Das Plangebiet ist aktuell im westlichen Teilbereich als Gewerbliche Baufläche und im östlichen als Wohnbaufläche der Dichtestufe W3 (GFZ 0,2-0,5) dargestellt. Es ist vorgesehen, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“, 1. Änderung, Teilbereich Am Marie-Curie-Ring als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung (3,66 ha) darzustellen. Der nördliche Bereich wird an das geltende Planungsrecht des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ angepasst und als Gewerbliche Baufläche (0,6 ha) dargestellt.

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

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.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.1 Einleitung

2.1.1 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

siehe unter Nr. 1 der Begründung

2.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

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

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gewässer sind nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut

zu schützen. Das Grundwasser ist gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 3 WHG so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Dazu schreibt § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) im Besonderen eine grundsätzlich ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser vor.

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern; insbesondere sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dabei sind der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Luftschadstoffe) und die Vorbeugung ihres Entstehens nach § 1 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wesentliche Aspekte. Maßgeblich sind hier vor allem die schalltechnischen Orientierungswerte in DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsgrenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Auch sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu ent-

wickeln, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Laut § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Eingriffsregelung); diese Vorschrift ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Nach § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Wild lebende Tier- und Pflanzenarten, ihre Lebensstätten und Biotope sind zu schützen (§§ 37 ff. BNatSchG).

Einzelbäume sind nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) zu schützen.

Denkmale sind nach § 1 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) fordert bezogen auf den Änderungsbereich die Berücksichtigung von naturschutzrelevanten Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume.

Das Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand 19.09.2012) sieht für den nördlichen Teilbe-

reich der Änderung die Abwehr von Zersiedlungstendenzen/ Definition von Nutzungsgrenzen und die landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsflächen vor.

2.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung 2016 sowie der Auswertung von Daten des Landschaftsplans.

Weiterhin wurden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Änderungsbereich beauftragten umweltbezogenen Untersuchungen einschließlich Gutachten zur Brut- und Reptilienfauna, Kartierung von Zauneidechsen und Untersuchungen zur Regenentwässerung und Auswirkungen auf abflusswirksame Flächen sowie schalltechnische Auswertungen ausgewertet. Zudem sind die im bisherigen Verfahren eingegangenen fachbehördlichen und sonstigen Stellungnahmen eingeflossen.

2.1.4 Methodik der Umweltprüfung

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

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Um-

weltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen sowie 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.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Änderungsbereich umfasst keine Natura-2000 Gebiete. Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet liegt etwa 2 km südöstlich (Luftlinie) des Geltungsbereichs. Durch die aktuelle Darstellung des FNP ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes im südlichen Teilbereich bzw. einem Wohngebiet mit geringer Dichte im östlichen Teilbereich auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im FNP-

Änderungsbereich die Entwicklung von Gewerbegebieten vor, östlich angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die ursprüngliche Nutzung des Gebiets wurde bereits aufgegeben, Bauarbeiten haben im südwestlichen Bereich begonnen, die weiteren Bauflächen werden z.T. als Lagerflächen genutzt.

Das Plangebiet liegt derzeit als ehemaliges Ackerland brach und ist nahezu vollständig unbebaut, nur im Westen befindet sich das Ersatzgebäude für das Institut für Informatik der Universität Potsdam im Bau und die Erschließungsmaßnahmen haben bereits begonnen. Die bisherige Flächendarstellung ermöglicht die Entwicklung als Gewerbliche Baufläche.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil einer pleistozän geprägten Grundmoränenlandschaft. Der flach-wellige inselartige Grundmoränenrücken, an dessen westlichen Rand das Plangebiet liegt, wird nahezu umschlossen von dem verzweigten, aus eiszeitlichen Schmelzwasserströmen hervorgegangenen Niederungszug der Havel-Seenkette. Westlich der Bahnlinie und der Geiselerstraße und Bornimer Chaussee beginnt das Golmer Bruch mit einer für die großräumigen Schmelzwasserrinnen aus holozän geprägten Niederungsböden (Flusssande, An- und Niedermere) charakteristischen offenen Wiesenlandschaft. An den tiefsten Punkten finden sich als lang gestreckter Gewässerzug der Havelseenkette der Wublitz- und der Große Zernsee.

Mehr als 80% der Versickerungszone sind durch bindige Bildungen geprägt, sodass ein gespanntes Grundwasser im Lockergestein vorherrscht. Verdachtshinweise auf mögliche Belastungen in Boden und Grundwasser sind nicht bekannt. Es besteht keine unmittelbare Ge-

fährdung des oberen Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Es ist zu erwarten, dass das gespannte mittlere Grundwasserniveau zwischen 29,5 und 30,0 m ü.NHN, d.h. in Flurabständen zwischen 3,5 und 4,5 m unter OKG ist. Für den hydrologischen Extremfall wird ein vorläufig geschätzter Maximalwert (zeHGW) von 31,5 m ü.NHN prognostiziert. Es besteht jedoch die latente Gefahr von Stau- und Schichtenwasserbildungen mit deutlich höherem Niveau über bzw. zwischen den bindigen Geschiebeablagerungen.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die weitere Schutzzone des Wasserschutzgebietes Wildpark liegt östlich bzw. südlich der Karl-Liebknecht-Straße. Ständig wasserführende Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Risikogebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Einschränkungen der in § 47 WHG vorgesehenen Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser sind in der Ausgangssituation nicht gegeben.

Das vorhandene Regenwasser-Netz ist ausgelastet, sodass das gesamte im Gebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten und versickert werden muss. Entsprechende Maßnahmen wie wasser- und luftdurchlässige Beläge zur Minderung des Regenwasserabflusses oder wie die Entwässerung über ein Rigolen-/ Muldensystem sowie ein Regenrückhaltebecken wurden auf der nachgeordneten Ebene der Bauleitplanung festgesetzt. Der Jahresniederschlag beträgt im Durchschnitt 586 mm. Aufgrund der bisher fehlenden Bebauung herrscht auf den Freiflächen ein gering beeinflusstes Freilandklima des Offenlandes vor. Insbesondere die gehölzarmen Freiflächen mit ruderalem Bewuchs tragen zur nächtlichen

Kaltluftbildung bei. Die Lage östlich des Zernsees und des Golmer Luchs gewährleistet eine gute Frischluftversorgung aufgrund der vorherrschenden West- und Südwestwinde. Allerdings schränkt die Bahnlinie in leichter Dammlage westlich des Plangebiets den Zustrom von Kaltluft von unbebauten Freiflächen westlich der Bahnlinie ein.

Das Plangebiet ist vorwiegend von anthropogen bestimmten und beeinflussten Biotoptypen bestimmt. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Vegetationskundlich ist der Bereich von eingeschränkter bzw. eingeschränkter bis mittlerer Bedeutung. In dem strukturarmen Offenland sind v.a. für bodenbrütende Vogelarten geeignete Lebensstätten zu finden. Von eingeschränkter bis mittlerer Bedeutung sind auch brachliegende nitrophile Ruderalfluren am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Im rechtsgültigen Bebauungsplan 129 wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Pflanzgeboten auf Baugrundstücken formuliert. Aufgrund der derzeit durchgeführten Bauarbeiten im südlichen Teil des Änderungsbereichs wurde die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben und die Bauflächen dienen z.T. als Lagerfläche. Es befinden sich keine Biotope, die dem Schutzstatus gemäß § 30 BbgNatSchG unterliegen im Plangebiet. Um die ökologische Wertigkeit des Gebiets zu erhöhen sowie einen räumlich durchgängigen Biotopverbund zu sichern und zu entwickeln, wurde auf der Bebauungsplanebene eine naturnahe Grünfläche mit Ausbreitungskorridor für Zauneidechsen entlang der Bahnlinie festgesetzt.

Es liegen keine Schutzgebiete gemäß § 23 bis § 28 BNatSchG im Geltungsbereich. Auch Einzel-

bäume, die der PBAumSchVO unterliegen, und besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht nachgewiesen worden. Sofern Pflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen, sind diese unabhängig ihres Stammumfanges oder ähnlichem geschützt.

Im Rahmen des B-Planes 129 wurden insgesamt 18 Brutvogelarten und weitere 18 Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler nachgewiesen. Von denen stehen der Bluthänfling und die Feldlerche unter besonderem Schutz. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Zauneidechsen wurden insbesondere entlang der Bahnlinie und im Osten des Geltungsbereichs des B-Planes 129 gefunden. Weitere Untersuchungen im Zuge der Änderung ergaben ein Vorkommen von Zauneidechsen insbesondere im Süden des Änderungsbereichs. Generell muss aber davon ausgegangen werden, dass in allen geeigneten derzeit mit Ruderal-, Gras- und Staudenvegetation bewachsenen Teilflächen mit Vorkommen der Zauneidechsen zu rechnen ist, da es derzeit kaum Ausbreitungsbarrieren gibt.

Es konnten keine (potenziellen) Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Untersuchungen als vorwiegend durch anthropogen bestimmten und beeinflussten Biotoptypen bestimmt eingeschätzt. Die floristische Artenvielfalt und das Genpotenzial wurden daher als mäßig eingestuft. Auch in Bezug auf die Avifauna (Brut- und Gastvögel) ist das Plangebiet nur als mäßig artenreich bewertet worden.

Das Landschaftsbild ist derzeit durch Vorbereitungen für die Bauausführung geprägt: Im Sü-

den des Gebiets werden Flächen für die Bebauung vorbereitet, andere Flächen werden als Lagerfläche genutzt.

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist kein landschaftlicher Erholungswert erkennbar. Westlich und östlich an den Änderungsbereich grenzen im B-Plan 129 öffentliche Grünflächen bzw. öffentliche, naturnahe Grünflächen an, die für die landschaftsbezogene Erholung relevante Bezüge darstellen.

Lärmimmissionen gehen von der vorhandenen Bahntrasse auf der westlichen Seite des Änderungsbereiches aus. Die umliegenden Straßen werden überwiegend durch den erschließenden, nicht aber durch den Durchgangsverkehr genutzt. Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Der Mindestabstand von 10 m zu den Freileitungen entlang der Bahn wird in den Baugebieten eingehalten. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse können Erschütterungen auftreten.

Geschützte Boden- und Baudenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Bedeutende Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für die Schutzgüter im Wesentlichen keine weiteren Änderungen über das bereits planungsrechtlich Zulässige hinaus: Im südlichen Bereich würde sich entsprechend der Darstellung als Gewerbliche Baufläche Gewerbe mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80% entwickeln. Im östliche Bereich ist zwar auf der FNP-Ebene ein Wohnbaufläche mit der niedrigsten Dichtestufe dargestellt, allerdings sieht der rechtsgültige Bebauungsplan hier bereits eine

gewerbliche Nutzung vor. Somit würden sich hier keine weiteren Änderungen für die Schutzgüter ergeben.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten ist durch die Änderung nicht gegeben.

Der Versiegelungsgrad des östlichen Änderungsbereichs erhöht sich auf 80%. Da diese Entwicklung bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht wird, wurden erforderliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dennoch ermöglicht die verbindliche Bauleitplanung im südlichen FNP-Änderungsbereich eine Erhöhung der Versiegelung von 340 m². Damit einhergehende Funktionsverluste des Bodens und des Wasserhaushaltes können jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. kompensiert werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan 129 sieht die vollständige Rückhaltung und verzögerte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vor. Hierfür wurde ein Versickerungsbecken festgesetzt, welches jedoch vergrößert werden muss. Dadurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die höhere Versiegelung kann auf den Bauflächen vollständig kompensiert werden, sodass keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind. Dennoch kann es durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung zur Aufwärmung der Fassadenoberfläche kommen.

Erhebliche Fernwirkungen auf das Wasserschutzgebiet Wildpark sind ausgeschlossen, da keine grundwassergefährdenden Nutzungen oder großräumige Absenkungen des Grundwasserspiegels geplant sind.

Das Artenschutz- und Ausgleichskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans 129 sieht

externe und interne Ausgleichsmaßnahmen vor. Eine Anpassung ist auf Grundlage des Eingriffes durch das vergrößerte Versickerungsbecken erforderlich. Zudem besteht das Risiko von Vogelschlag aufgrund der Gebäudehöhen. Dieses kann aber durch geeignete Maßnahmen verringert werden.

Die durch Zauneidechsen genutzten Habitate gehen durch die Realisierung des Vorhabens verloren. Dies kann entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmenanforderungen auslösen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Darstellung im Änderungsbereich insofern beeinflusst, als dass die mögliche Geschossfläche erhöht wird und sich somit die Gebäudedichte und -höhe ändern kann. Allerdings ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 129 die Ausbildung eines „grüngeprägter Ortsrand“ festgesetzt. Aufgrund umliegender Planungsabsichten nördlich (Vorbereitende Untersuchung Golm Nord und Rahmenplan Golm 2040) und südwestlich (ehemals B-Plan 157, jetzt B-Plan 178) des Plangebietes, wird sich das Gebiet perspektivisch mittel- bis langfristig in die städtebaulich verdichteten Strukturen einfügen. Daher ist eine Ortsrandlage derzeit zwar noch gegeben, aber mittelfristig nicht mehr vorhanden. Gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen den beiden Nutzungen erhalten. Dennoch kann die höhere Bebauung zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Durch den Verkehr entstehen Lärmemissionen, welche sich negativ auf das Schutzgut Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung auswirken.

Kontaminationen im Boden und Grundwasser (Altlasten) sind aktuell nicht bekannt und sind durch

die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Bedeutende Kulturgüter, die von dem Vorhaben betroffen sein könnten, wurden nicht belegt. Es ergeben sich keine Anforderungen diesbezüglich.

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen. Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind derzeit aufgrund der Entwicklungen durch den B-Plan 178 südlich des Plangebietes und durch den Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) „Golm Nord“ sowie die Umsetzung des Rahmenplans Golm 2040 möglich. Durch den B-Plan 178 erfolgt eine Nachverdichtung und im Rahmenplan Golm 2040 werden die Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Im Ergebnis wird das gesamte Gebiet eine höhere Bebauungsdichte aufweisen und zudem den Ortsrand Richtung Norden verschieben.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu verringern.

Dem Hitzeeinzeleffekt kann durch geeignete Maßnahmen wie der Dach- und Fassadenbegrünung und der Pflanzung von Bäumen entgegengewirkt werden. Dies führt zur Verbesserung der Luftqualität und zur Abkühlung. Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan zu formulieren.

Das anfallende Regenwasser ist im Plangebiet zu versickern und die Versickerungsanlagen sind ausreichend groß zu dimensionie-

ren. Die durch den Bau der Versickerungsanlagen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

Maßnahmen zur Verringerung des Vogelschlagrisikos sind festzusetzen. Dies kann beispielsweise über Vorgaben zur Gestaltung von Fenstern und Fassade erfolgen.

Zauneidechsen sind vor Baubeginn abzufangen und in geeignete, ggf. auch neu angelegte Habitate im näheren Umfeld der Eingriffsfläche anzusiedeln. Eine Einzäunung angrenzender Habitate ist notwendig. Sofern eine Umsiedlung erforderlich ist, müssen geeignete Ersatzhabitate geschaffen werden.

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist mit geeigneten Maßnahmen zur Integration der Baukörper in die Umgebung zu reagieren. Festsetzungen zur Begrünung der Dächer und der Fassaden sowie weiterer baulicher Elemente können das Einfügen in die Landschaft ermöglichen und der Eingriff kann somit kompensiert werden.

Durch Optimierung der Verkehrskonzeption und lärmrobusten Städtebau lässt sich die Schallexposition der Flächen verringern. Zudem können Grundrisse so optimiert werden, dass lärmempfindliche Nutzungen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Bei dennoch zu erwartenden Grenzwertüberschreitungen sind konkrete schalltechnische Maßnahmen an Gebäuden vorzunehmen.

Wegen des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplans sind Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (u.a. auch in Verbindung mit der Abhandlung der Eingriffsregelung) auf Ebene der

verbindlichen Bauleitplanung und in weiteren Planungsprozessen zu konkretisieren.

2.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich sowohl der Potsdam Science Park als auch ein Standort der Universität Potsdam. Der Stadtteil Golm ist somit nicht nur als Wohnstandort, sondern auch als Universitäts-, Gewerbe- und Wissenschaftsstandort geprägt.

Der Standort Golm erwies sich als alternativlos, da durch den Standort der Universität Potsdam und die notwendigen Erweiterungen eine Konzentration der universitären Nutzungen nur in Golm erfolgen kann und weiterhin der Ortsteil als Hochschul- und Wissenschaftsstandort gestärkt wird. Zudem können die anderen Standorte der Universität Potsdam in der Stadt nicht weiter verdichtet werden bzw. werden bereits verdichtet, um weitere Nutzungen an den Standorten zu bündeln (Campus Griebnitzsee und Neues Palais).

Weitere Flächen stehen dem Vorhaben nicht zur Verfügung aufgrund von Restriktionen wie Landschaftsschutzgebiet.

2.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe zu Störfallbetrieben. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar und zu erwarten.

2.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Die FNP-Änderung führt vor allem in dem bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereich zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und zu zusätzlichen Bio-

topwertverlusten. Jedoch handelt es sich hierbei fast ausschließlich um die Darstellung des aktuell bereits planungsrechtlich Zulässigen entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 129; dieser hat auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der planerisch vorbereiteten Eingriffe festgesetzt.

Auch im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich rechnerisch nur relativ geringe Veränderungen beim prognostizierten Umfang der versiegelten Flächen und den im Zielzustand zu erwartenden Biotopwertverlusten. So ist durch die FNP-Änderung lediglich von einer Mehrversiegelung von maximal 0,4 ha und von zusätzlichen flächenbezogenen Biotopwertverlusten von unter 0,2 ha auszugehen.

Den Auswirkungen des höheren Maßes der baulichen Nutzung kann vor dem Hintergrund des Aufheizens von Fassaden, der Gefahr von Vogelschlag sowie der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes mit Maßnahmen der Fassadengestaltung, mit der Gebäudeausrichtung und mit der Erhöhung des Begrünungsanteils entgegengewirkt werden.

Lärmrobuster Städtebau sowie die Raumanordnung sensibler Nutzungen auf der lärmabgewandten Seite, tragen zur Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel bei.

Die vor Ort gefundenen Zauneidechsen werden in Ersatzhabitate umgesiedelt.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Datenbestand der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (Stand 2016) wurde durch Luftbildinterpretation abgeleitet; dabei wurde dem Interpretationsschlüssel der Flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR-Biotoptypen 2009 gefolgt.

Die Verschneidung von Bestands- und Planungsdaten zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffsumfanges anhand von Indikatoren erfolgte mithilfe des Geografischen Informationssystems ArcGIS 10.5.1.

Durch den hohen Abstraktionsgrad des Flächennutzungsplans und entsprechende Spielräume bei der Konkretisierung ließen sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung nur überschlägig und mit hoher Abweichungstoleranz ermitteln.

2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Aufgrund der Darstellungen dieser Flächennutzungsplan-Änderung werden unmittelbar keine Baurechte begründet. Maßnahmen der Umweltüberwachung sind daher – soweit erforderlich – maßgeblich erst im Rahmen der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung festzulegen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Auf gesamtstädtischer Ebene werden seit 1992 die Veränderungen der Biotoptypen- und Landnutzungsstruktur, einschließlich Versiegelungsgrad, Biotopwert und Grünvolumen, im Rahmen des städtischen Umweltmonitorings in einem sechs-jährigen Überwachungszyklus erfasst.

2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung zugunsten einer Hochschulnutzung zu ändern sowie im östlichen Teilbereich den derzeit wirksamen Bebauungsplan 129 abzubilden.

Durch die geänderte Darstellung ist im östlichen Bereich ein höherer Versiegelungsgrad von 40% auf 80% möglich, der Versiegelungsgrad der Sonderbaufläche ändert sich nicht. Kompensationsmaßnahmen, um die Naturhaushaltsfunktionen zu verbessern, können die Auswirkungen vollständig ausgleichen.

Regenwasser ist vor Ort zu versickern bzw. über eine ausreichend groß dimensionierte Versickerungsanlage abzuführen.

Durch Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Pflanzung zusätzlicher Bäume kann das höhere Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf das Klima und der Aufheizung von Fassaden kompensiert werden.

Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der nachgewiesenen Fauna sind entsprechend durchzuführen. Für die Zauneidechsen sind Umsiedlungsmaßnahmen und Ersatzlebensräume umzusetzen. Weitere Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Vogelarten wurden bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes 129 außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Weitere ausstehende kompensierende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches stehen noch aus, sind aber auszuführen.

Nachteilige Auswirkungen der Gebäudeerhöhung auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die Erhöhung des Begrünungsanteils der Gebäude und ebenerdigen Flächen kompensiert werden.

Durch die angrenzende Bahntrasse entstehen Lärmimmissionen, welchen durch einen

lärmrobusten Städtebau sowie lärmoptimierte Grundrissausrichtungen entgegengewirkt werden kann. Dies gewährleistet gesunde Lehr- und Lernverhältnisse.

Bedeutende Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht zu finden. Somit ergeben sich keine Anforderungen hinsichtlich Kultur- und Sachgüter.

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sowie keine kumulierenden Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu erkennen.

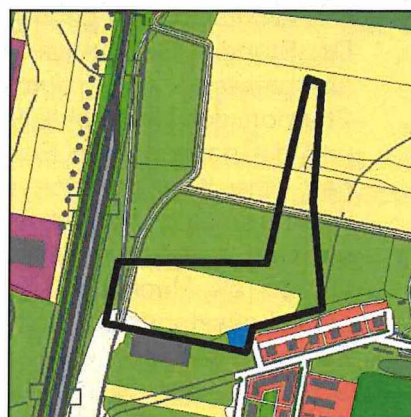
Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

2.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2017: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung – Stand 2016, erstellt im Rahmen des Umweltmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam im Auftrag der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Umwelt und Natur
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg – Stand Dezember 2000
- Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung, 2012: Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam – Stand: 19.09.2012
- Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam: Feststellung der Waldeigenschaft in der Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstücke 323/3 und 1641 vom 29.7.2019
- Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg: Hydrologische Karten 1:50.000 (HyKa 50), Karte 0807-3/4
- Tierökologisches Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 129 (Umland – Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Heinrich Hartong, 2011, ergänzt Januar 2013)
- Fachgutachten PST im Auftrag der ProPotsdam: Regenwasserkonzept für private Bauflächen zum Vorhaben „Erschließung Gewerbe im B-Plan Nr. 129 Nördlich in der Feldmark“, Mai 2019
- Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich in der Feldmark“, Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, Stand Juli 2014



Ausschnitt Luftbild



Realnutzung / Biotoptypen

Legende:

	Gewässer
	Offener Rohbodenstandort
	Gras- und Staudenflur
	Grünland
	Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
	Wald, Forst
	Acker
	Grün- und Freifläche in und außerhalb von Siedlungen
	Wohnfläche
	Industrie-, Gewerbefläche
	Nebenstraße, Weg
	Garage, Parkplatz, sonst. Verkehrsfläche
	Baumreihe, Allee
	Baum, Gebüsch
	Geltungsbereich

3. Alternativenprüfung

Die geplanten Gebäude der Universität befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Universitätsstandort Golm und anderen wissenschaftlichen Instituten. Um den Universitätsstandort Golm zu stärken und gleichzeitig die Nutzungen an einem Standort zu konzentrieren, wurden keine weiteren Flächen für das Planvorhaben geprüft.

4. Abwägung – Konfliktbewältigung und -transfer

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft.

Es wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu negativen Auswirkungen bzgl. des Ortsbildes, der Akzeptanz der Nutzung, der Immissionen, Beschattung und des Verkehrsaufkommens kommen würde. Es wurde angeregt, dass weitere Bedarfe der Universität Potsdam im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ gedeckt werden und folglich auf Teile des Gewerbes in diesem Bereich verzichtet wird. Zudem wurde eine fehlende Gesamtplanung für Golm bemängelt. Hinweise bzgl. vorhandener Leitungen wurden vorgebracht, betreffen jedoch ausschließlich nachgeordnete Planverfahren bzw. die Bauausführung.

Durch die FNP-Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung

trifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auch werden auf dieser Ebene konkrete Aussagen und spezifische Maßnahmen zum Immissionsschutz, zum Verkehrsaufkommen und zur Stellung der Gebäude getroffen.

Die Mehrbedarfe der Universität Potsdam am Standort Golm können durch die Nachverdichtung am bestehenden Campus sowie durch die Realisierung der 1. Änderung des B-Planes 129 „Nördlich In der Feldmark“ mittelfristig gedeckt werden. Im B-Plan 129 stehen keine weiteren Flächen für eine universitäre Nutzung aufgrund von Fördermittelbindungen und Eigentum Dritter zur Verfügung. Weitere Bedarfe wurden im Rahmenplan Golm 2040 berücksichtigt.

Der Rahmenplan Golm 2040 wurde seit 2021 in einem dialogorientierten Prozess mit einem interdisziplinären Planungsteam erarbeitet (Drucksachen-Nr. 22/SVV/1236). Ziel war es den Ortsteil Golm in seiner Gesamtheit zu untersuchen und ein Konzept zu entwickeln, wie und womit es gelingen kann, den Ortsteil Golm in seiner heutigen Prägung und Ambivalenz zu einem lebendigen, innovativen und verantwortungsvoll-nachhaltigen Stadtteil Potsdams zu transformieren. Der Rahmenplan zeigt Entwicklungschancen für den Ortsteil auf und berücksichtigt seine Identität und Besonderheit im Bestand. Somit wurde durch den Rahmenplan die Zukunft des Ortsteils Golms in seiner Gesamtheit betrachtet. Darüber hinaus hat auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 (INSEK) den Ortsteil sowie die angrenzenden Stadt- und Ortsteile im Vertiefungsbereich 2 Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt zum Gegenstand. Diese werden in ihrer Gesamtschau betrachtet und in einen räumlichen Zusammenhang gebracht.

Die Erarbeitung des Rahmenplans Golm 2040 ist eine von vielen Maßnahmen aus dem INSEK. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen im Einklang mit dem Rahmenplan Golm 2040 und dem INSEK.

Im **Ergebnis** ist eine Planänderung nicht erforderlich. Die zukünftigen Darstellungen stellen einen gerechten Ausgleich der privaten und öffentlichen Belange dar. Die Begründung wurde im Vergleich zu den vorherigen Fassungen nur um Inhalte im Punkt 4 „Abwägung – Konfliktbewältigung und -transfer“ ergänzt.

5. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“, 1. Änderung, Teilbereich Am Marie-Curie-Ring geändert.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (siehe 2.).

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans steht nicht im Widerspruch zum Zielkonzept des Landschaftsplans.

6. Hinweise für die Bauausführung

Im Falle des Fundes eines noch unbekannten Bodendenkmals ist die Vorgehensweise nach § 11 BbgDSchG zu beachten.

Kartengrundlagen

Flächennutzungsplan (Stand
30.01.2013):
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2008

geänderte Darstellung:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Lage des Änderungsbereiches:
Geodaten: © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Darstellung des Geltungs-
bereiches:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Ausschnitt Luftbild:
Luftbild 2015 © GeoBasis-DE/
LGB

Realnutzung / Biotoptypen:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Landnutzungs- und Biotoptypen-
kartierung aus WorldView2-
Satellitendaten gemäß Kartieran-
leitung des Landes Brandenburg
(Stand: Mai 2010)

VERFAHRENSVERMERKE

I Änderung des FNP

Aufstellungsbeschluss	07.03.2018
Bekanntmachung	05.04.2018

II Frühzeitige Beteiligung

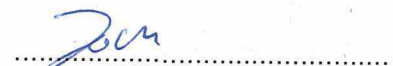
Bekanntmachung	25.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie	06.07.-06.08.2020
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	06.07.-06.08.2020

III Förmliche Beteiligung

Votum der Öffentlichkeitsbeteiligung	25.05.2021
Bekanntmachung	10.06.2021
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie	21.06.-26.07.2021
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.06.-26.07.2021

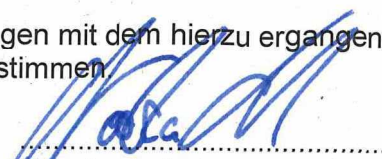
Potsdam, den 11.3.2026
Erik Wolfram
Fachbereichsleiter
Stadtplanung**IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: 06.08.2025)**

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	04.03.2026
---	------------

Potsdam, den 23.03.2026
Noosha Aubel
OberbürgermeisterinGenehmigung des FNP durch das Ministerium für
Infrastruktur und LandesplanungPotsdam, den 05.05.2026

Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB

am Amtsblatt Nr. 14 vom 25.06.2026

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der FNP-Änderung und die Darstellungen mit dem hierzu ergangenen
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.2026 übereinstimmen.Ausgefertigt, Potsdam, den 3.7.2026
Noosha Aubel
Oberbürgermeisterin