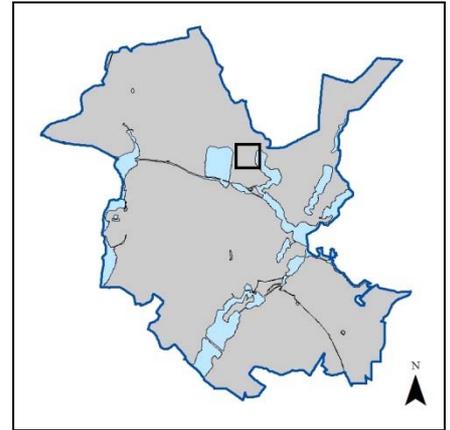
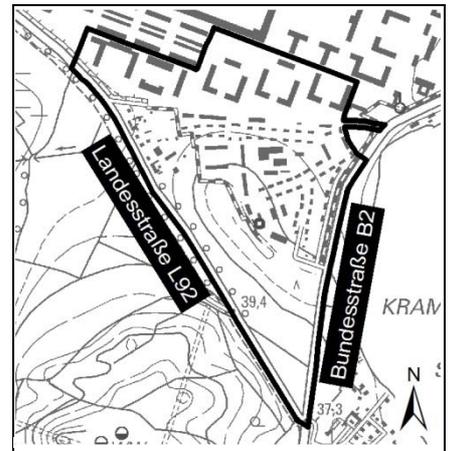


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

### Legende:

#### Bauflächen

- Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5)
- Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Gewerbliche Baufläche G

#### Freiflächen, Wasserflächen

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

#### Verkehr

- Straßenhauptnetz

- 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. 49,57 ha.

Es sollen die Entwicklungsziele für den südlichen Bereich der Entwicklungssatzung Kramnitz gesichert sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes Kramnitz geschaffen werden. Im gesamten Entwicklungsbereich sind etwa 5.000 Wohnungen für etwa 10.000 Einwohner geplant, Gewerbe sowie entsprechende soziale Infrastruktureinrichtungen. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um dem wachsenden Bedarf an Wohnungen gerecht werden zu können. Außerdem wird die übergeordnete verkehrliche Erschließung (Straßenhauptnetz) dem aktuellen Stand der Verkehrsplanung angepasst.

Im Plangebiet sind aktuell gemischte Bauflächen mit der Dichtestufe M 2 (GFZ 0,5-0,8), gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W 3 (GFZ 0,2-0,5) sowie Flächen für Wald und die Landwirtschaft dargestellt. Es ist vorgesehen, im Plangebiet zukünftig auf die bisher dargestellten gewerblichen sowie gemischten Bauflächen zu verzichten und stattdessen Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W 1 (GFZ 0,8-1,6) darzustellen. Teilweise wird dadurch die ursprüngliche Wohnbaufläche W 3 zukünftig als Wohnbaufläche W 1 dargestellt. Darüber hinaus werden sehr untergeordnet und

punktuell Landwirtschaftsflächen arrondiert.

Eine veränderte Darstellung der sich im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ befindlichen Wald- und Landwirtschaftsflächen nordöstlich der Landesstraße L 92, die entsprechend des Bescheids der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg vom April 2013 von einer Bebauung freizuhalten sind, ist ausdrücklich nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens. Es werden keine weiteren Flächen im Landschaftsschutzgebiet baulich in Anspruch genommen.

Außerdem soll die Darstellung des Straßenhauptnetzes im Flächennutzungsplan verändert werden. Statt der Ketziner Straße zwischen der Landesstraße L 92 und der Bundesstraße B 2 soll künftig die Landesstraße L 92 mit Anschluss an die Bundesstraße B 2 als Straße im Straßenhauptnetz dargestellt werden.

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. Oberirdische Gewässer sind gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WHG so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Das Grundwasser ist gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 3 WHG so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und ein guter chemi-

scher 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 entwickeln, 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).

Auf Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sind entsprechend der Schutzgebietsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

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

Laut § 17 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Gemäß § 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.

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 Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters, die räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen, die Schaffung klarer Raumgrenzen zur Verhinderung einer weiteren Zersiedelung sowie die landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege.

Das Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand 19.09.2012) beinhaltet für den Änderungsbereich bezogen auf die ehemaligen Kasernenflächen eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung und die Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel. Dabei sind vorhandene historische Bau- und Vegetationsstrukturen zu erhalten, wiederherzustellen und planerisch entsprechend zu berücksichtigen. Für die südlich angrenzenden Freiflächen werden als Ziele eine standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung, die Pflege der Kulturlandschaft und der Erhalt extensiv genutzter Grünlandflächen formuliert. Dort vorhandener Wald ist nachhaltig und umweltgerecht zu bewirtschaften; eine Stärkung seiner Schutz- und Erholungsfunktionen sowie der Schutz und die Pflege hochwertiger Biotopstrukturen sind vorzusehen. Ferner soll die Trenn- und Störwirkung der am östlichen Rand des Änderungsbereichs befindlichen Bundesstraße B 2 reduziert werden.

### 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 FFH-Vorprüfung, Artenschutzprüfung und Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie für den Entwicklungsbereich Kramnitz sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen fachbehördlichen und sonstigen Stellungnahmen ausgewertet.

### 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 Umweltzustands 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. Nördlich des ehemaligen Kasernengeländes, über 500 m vom FNP-Änderungsbereich entfernt, liegen das als Naturschutzgebiet festgesetzte FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Döberitzer Heide“.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich auf rund 30 ha langjährig aufgelassene und dadurch z.T. wiederbewaldete, ehemals militärisch genutzte Flächen. Die Flächen außerhalb des Kasernenareals im südlichen Teil des Änderungsbereichs, dem sog. Aasberg, liegen im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und sind durch eine landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung geprägt. Sie werden im Süden von der Landesstraße L 92 und im Osten von der Bundesstraße B 2 begrenzt.



Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet



Biotoptypen- und Landnutzungs-Kartierung 2016

#### Legende:

- Grünland
- Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
- Wald, Forst
- Acker, Erwerbsgartenbau
- Grün- und Freifläche in und außerhalb von Siedlungen
- Wohnfläche
- Industrie-, Gewerbefläche
- Landwirtschaftlicher Betriebsstandort
- Bundes-, Hauptstraße
- Nebenstraße, Weg
- Sonderform der Baufläche

Geltungsbereich



Wald i.S. des Landeswaldgesetzes

Die überwiegend leichten, z.T. anlehmgigen Sandböden sind durch die ehemaligen und aktuellen Nutzungen stark anthropogen überformt (Bodenauffüllungen und -umlagerungen, Verdichtungen, Versiegelungen, stoffliche Veränderungen etc.). Schädliche Bodenveränderungen sind vor allem auf dem ehemaligen Kasernengelände zu verzeichnen, welches im Altlastenkataster mit allgemeinem Kampfmittelverdacht und einzelnen Altlastenverdachtsflächen geführt wird. Die dort im Bestand versiegelte Fläche beträgt rund 7,7 ha. Im Bereich des Aasbergs befindet sich zudem eine größere, überwiegend aus Bauschutt, Bodenaushub und Betonbruch bestehende Abfallablagung. Der Boden im äußersten südöstlichen Teil des Änderungsbereichs stellt sich unter der bestehenden Waldnutzung hingegen als weitgehend ungestört dar.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Untere Havel 4“. Der Flurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt durchschnittlich rund 2 m unter Geländeoberkante und ist wegen der Durchlässigkeit der Oberböden nur mäßig vor oberflächlichen Schadstoffeinträgen geschützt. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Nordwesten wird das Grundwasser durch den Abstrom leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe (LCKW) aus einem angrenzenden, durch 1,2-Dichlorethan verursachten Grundwasserschaden beeinträchtigt. Oberflächengewässer sind bis auf ein künstliches, ursprünglich als Feuerlöschteich angelegtes Kleingewässer nicht vorhanden. Östlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich der Krampnitzsee, etwas weiter entfernt in südwestlicher Richtung der Fahrländer See. Das nächstgelegene Oberflächengewässer

in nördlicher Richtung ist der in einer eiszeitlich geformten Abflussrinne verlaufende Große Graben. Hochwasserrisiken (Risikogebiete nach § 78b WHG) bestehen im Änderungsbereich nicht.

Lokalklimatisch ist das ehemalige Kasernengelände wegen seiner Bebauung den Belastungsgebieten zuzuordnen; es findet aufgrund der verhältnismäßig geringen Bebauungsdichte und des dort vorhandenen, hohen Grünvolumens jedoch eine deutlich geringere Aufheizung als in hochverdichteten, vegetationsarmen Innenstadtlagen statt. Die südlich und westlich angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen dienen der Kaltluftentstehung. Frischluftzufuhr erhält das Kasernengebiet vor allem vom südwestlich gelegenen Fahrländer See, dessen Wasserfläche zusammen mit der des Krampnitzsees auch klimatisch ausgleichende Wirkung hat. Lufthygienisch kann der Änderungsbereich gegenwärtig als eher gering belastet bezeichnet werden. Lediglich entlang der Bundesstraße B 2 sind verkehrsbedingt erhöhte Schadstoffmissionen zu verzeichnen.

Auf dem ehemaligen Kasernengelände dominieren in Folge der nach Nutzungsaufgabe einsetzenden Sukzession gehölzgeprägte Biotopstrukturen. Diese bestehen vorwiegend aus Pioniergehölzen (Pappeln, Birken, Robinien); zudem kommen Weißdorne, Ahorne, Linden, Hainbuchen und Eichen vor. Dazwischen befinden sich ruderaler Staudenfluren und weitgehend vegetationslose, befestigte Flächen und Gebäudekomplexe. Südlich des Kasernengeländes – im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ gelegen – sind überwiegend landwirtschaftlich geprägte Biotoptypen (landwirtschaftlicher Betriebsstandort, In-

tensivacker, Frischwiesen, Frischweiden) sowie eine aufgelassene Baumschule (größere Teilfläche mit Bauschuttdeponie) und Wald (Laubforst, Hauptbaumart Eiche, Nebenbaumart Buche) vorhanden. Die Landesstraße L 92 und die Bundesstraße B 2 werden von alleearartigen Eichenbeständen (geschützt nach § 17 BbgNatSchAG) mit hohem Altbaumanteil (z.T. lückenhaft) gesäumt. Auch die Ketziner Straße wird abschnittsweise von Alleebaumbeständen gesäumt. Vor allem die älteren Gehölzbestände im Änderungsbereich haben eine Verbundfunktion in der Kulturlandschaft. Sie stellen insbesondere Leitstrukturen für wandernde Tierarten dar.

Die vorhandenen Biotoptypen im Änderungsbereich bieten Nahrungsraum und Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Das Landschaftsbild wird weithin sichtbar von den stark verfallenen und verwahrlosten Kasernenanlagen geprägt. Die ursprüngliche Eigenart und Komposition der Bau- und Freiraumstrukturen ist auch durch den vorhandenen großflächigen Gehölzaufwuchs zwischen den Gebäuden kaum mehr erkennbar. Das unzugängliche Areal wirkt so insgesamt als störender Fremdkörper auf die umgebende Kultur- und Gewässerlandschaft ein und beeinträchtigt deren Erholungswert. Wertbestimmende Landschaftsbildelemente sind die Alleebäume entlang der Bundesstraße B 2 und der Landesstraße L 92 sowie die von Süden in den Änderungsbereich hineinreichenden Waldbestände des Kirchberges. Für die Raumwirkung hat zudem das nach Süden zum Fahrländer See hin abfallende Gelände des Aasbergs eine besondere Bedeutung. Der Erholungswert dieser exponierten Lage ist potenziell sehr hoch, jedoch ist dieser Bereich

derzeit für die Allgemeinheit nicht erschlossen und gestaltet.

Der Änderungsbereich ist durch die Lage an der B 2 und L 92 verkehrsbedingten Lärmbelastungen ausgesetzt. Weiterhin wirken auch Schießgeräusche vom etwa zwei Kilometer entfernten Standortübungsplatz der Bundeswehr auf den Änderungsbereich ein.

Die Gebäude der ehemaligen Kasernenanlage und Offizierssiedlung sowie das Straßenerschließungssystem einschließlich der gärtnerisch gestalteten Freiflächen werden als städtebauliche Gesamtanlage in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt. Aufgrund der langjährigen Nutzungsauffassung ist die denkmalgeschützte Bausubstanz jedoch stark geschädigt. Weiterhin befinden sich im Änderungsbereich mehrere erfasste siedlungsbezogene Bodendenkmale aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit, die nahelegen, dass das Gelände seit der Mittelsteinzeit durchgehend besiedelt war und mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere, noch nicht bekannte Bodendenkmale vorhanden sind.

Die ca. 8,8 ha großen, als Wald im Sinne von § 2 LWaldG geltenden Gehölzbestände auf dem im Änderungsbereich gelegenen Teil des ehemaligen Kasernengelände haben im Hinblick auf ihre Nutzfunktion (Sachgut) aufgrund der fehlenden forstlichen Bewirtschaftung gegenwärtig keine erhebliche Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die schädlichen Bodenveränderungen, vor allem auf dem Kasernengelände, voraussichtlich langfristig bestehen, ebenso auch die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen ins Grundwasser. Lokalklimatisch wären keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Die vorhandene Biotoptypenstruktur bliebe im Wesentlichen

erhalten; durch fortschreitende Sukzession würde sich der Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Kaserne jedoch weiter verdichten und das Tier- und Pflanzenartenspektrum entsprechend verändern. Vor allem verbliebene Offenlandbiotope gingen zurück. Wegen der Abgeschiedenheit des Kasernenareals könnten sich dort weiterhin verstärkt auch störungsempfindlichere Tierarten ansiedeln.

Wesentliche Änderungen des Landschaftsbildes wären nicht zu erwarten, ebenso nicht im Hinblick auf die Erholungseignung und Zugänglichkeit der Landschaft sowie die Lärmsituation.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die denkmalgeschützten Gebäude weiter verfallen und die zugehörigen Freiraumstrukturen durch fortschreitende Sukzession bis zur Unkenntlichkeit überprägt. Dabei ist auch von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Gehölzbestände mit Waldeigenschaft auszugehen.

#### 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den geplanten Städtebau im Änderungsbereich werden nach eingehender Vorprüfung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Döberitzer Heide“ und des gleichnamigen SPA-Gebietes maßgeblichen Bestandteile resultieren.

Die planerische Vorbereitung neuer Wohnbauflächen bezieht sich ausschließlich auf das ehemalige Kasernenareal; eine Neuinanspruchnahme von baulich bisher unberührten Flächen wird dadurch nicht ausgelöst. Durch die geplante Wiedernutzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz reduzieren sich die erforderlichen Abrissarbeiten und dadurch auch die Menge der erzeugten Abfälle. Im Änderungs-

bereich sind jedoch zusätzliche Bodenversiegelungen im Umfang von ca. 0,9 ha zu erwarten. Damit einhergehende Funktionsverluste des Bodens und des Wasserhaushaltes können jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert und im selben Naturraum ausgeglichen werden. Schadstoffbelastete Böden werden im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung entfernt bzw. saniert.

Eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands der an den Änderungsbereich angrenzenden Oberflächenwasserkörper ist nicht zu erwarten; die Zielerreichung des guten ökologischen und chemischen Zustands wird nicht gefährdet. Auch wird keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des betroffenen Grundwasserkörpers hervorgerufen; die Planung steht der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands nicht entgegen. Das anfallende Niederschlagswasser kann weitgehend auf den unversiegelten Flächen vor Ort und in eigens dafür zu schaffenden Versickerungsanlagen innerhalb des Änderungsbereichs versickert werden; dies trägt zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung bei. Der bekannte LCKW-Grundwasserschaden führt nach bisherigen Erkenntnissen nicht zu einer akuten Gefährdung in Bezug auf die vorgesehene Wohnnutzung der Flächen. Abzuleitende Regenwassermengen, vor allem von Verkehrsflächen, bedürfen vor Einleitung in die Vorflut ggf. einer Abwasserbehandlung; erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Oberflächengewässer können so ausgeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und zur Reinigung außerhalb des Änderungsbereichs abgeleitet. Auswirkungen auf die klimaökologische Situation ergeben sich

angesichts der vorteilhaften Lage des Kasernengeländes in direkter Nachbarschaft zu Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten in der freien Landschaft lediglich für das Mikroklima, hier insbesondere durch den Verlust der flächigen Gehölzbestände. Eine klimatisch wirksame Begrünung des Siedlungsbereichs kann dies jedoch zumindest teilweise kompensieren. Auswirkungen auf die Lufthygiene werden vor allem durch die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs infolge der Wohnbauflächenentwicklung verursacht. Die nunmehr geplante randliche Führung des Straßennetzes wird die lufthygienischen Belastungen in den Wohnquartieren reduzieren. Die Entwicklung der Treibhausgasemissionen wird neben dem Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohner maßgeblich von der Ausgestaltung des Energiekonzepts abhängen. Eine besondere Anfälligkeit der Siedlungsflächen gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Durch die Wiedernutzung des Kasernengeländes ist – auch im Umfeld – von zusätzlichen Lichtimmissionen auszugehen; dies kann zu Konflikten mit im Gebiet vorkommenden lichtempfindlichen Tierarten führen.

Der durch die Bauflächenentwicklung entstehende Verlust an waldartigen Strukturen, die sich durch natürliche Sukzession auf dem ehemaligen Kasernengelände gebildet haben, beträgt ca. 8,8 ha. Die künftige Vegetation der Wohnbauflächen wird überwiegend gärtnerisch geprägt sein und einen Anteil von mindestens 40 % ausmachen. Die Biotopqualität der bisherigen Waldflächen und der übrigen Flächen reduziert sich durch die wohnbauliche Inanspruchnahme insgesamt erheblich. Signifikante Biotopwertverluste sind auf einer Fläche von ca. 24,1 ha zu erwarten. Ein Ausgleich für den Wald- und Bio-

topwertverlust ist nur außerhalb des Änderungsbereiches zu realisieren. Bei der Wiedernutzbarmachung und Erschließung des Kasernengeländes wird es voraussichtlich auch zu umfangreichen Allee- und Einzelbaumverlusten kommen; gleichzeitig werden im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Freiflächen und Straßenräume zahlreiche Bauneupflanzungen vorgenommen. Die Veränderung der Vegetationsstrukturen wirkt sich auch auf die Tierwelt aus. Insbesondere Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten können betroffen sein; dies kann entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern.

Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich wird durch die Nachnutzung der militärischen Brachflächen und die damit verbundenen hohen Verluste an Vegetation und Habitatstrukturen insgesamt deutlich herabgesetzt. Mit der angestrebten Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes soll im Plangebiet vorrangig der denkmalgeschützte Gebäudebestand erhalten werden. Durch die Einbindung in das neue Stadtquartier am Krampnitzsee wird die städtebaulich angestrebte und somit langfristig tragfähige Sicherung des Denkmalbestands gewährleistet. Das Landschaftsbild wird sich dahingehend verändern, dass die Freiflächen sowie die Verkehrsführung neu geordnet werden und die bestehenden Baustrukturen durch in Ausrichtung, Positionierung und Anmutung passende Bauten an einzelnen Punkten ergänzt werden. Der spontan aufgekommene Gehölzbewuchs wird ausgelichtet, wobei die vorhandenen Altbäume sowie einzelne, dem angestrebten Charakter der Anlage nicht entgegenstehende Vegetationsbereiche teilweise in die künftige Freiraumge-

staltung einbezogen werden. Der derzeit verwahrloste, mit dem Leerstand einhergehende Eindruck wird vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung der Fläche von einem neuen Stadtquartier abgelöst, in dem ein ausgewogenes Verhältnis der bestehenden und geringfügig ergänzenden Baustrukturen zu den Freiflächen die historische Gebietsstruktur mit neuer Zielstellung erlebbar macht.

Die Erholungsfunktionen werden durch die Nachnutzung im Rahmen einer städtebaulich wie freiraumplanerisch langfristig konzipierten Gesamtentwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes deutlich aufgewertet. Die gegenwärtig weitestgehend nicht zugänglichen Flächen werden geöffnet und mit der umliegenden Landschaft verknüpft.

Die künftigen Wohnbauflächen weisen z.T. eine Lärmexposition aufgrund der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen auf; dies macht spezifische schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Durch Schießgeräusche des etwa zwei Kilometer entfernten Standortübungsplatzes kann es zu einer leichten Erhöhung des Außenlärmpegels kommen; eine zusätzliche Schalldämmung der Fassaden ist jedoch voraussichtlich nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bautätigkeit auf dem ehemaligen Kasernengelände und bei Erschließungsarbeiten im Umfeld ist es angesichts der für das Gebiet vorliegenden denkmalpflegerischen Befunde wahrscheinlich, dass weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Die denkmalgeschützten Teile der Kasernenanlage werden durch eine Wiederherstellung nach denkmalrechtlichen Vorgaben und die dementsprechende Nachnutzung dauerhaft gesichert.

Forstwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten des durch Wiederbegrünung entstandenen Waldes

auf dem ehemaligen Kasernengelände gehen verloren. Der forstrechtlich erforderliche Waldausgleich kann nur außerhalb des Änderungsbereichs auf dafür geeigneten Flächen im selben Naturraum umgesetzt werden.

Insgesamt kommt es zu Wechselwirkungen und Verlagerungseffekten zwischen den Schutzgütern. Die denkmalgerechte Wiederherstellung und Nachnutzung des Kasernengeländes führt einerseits zu deutlichen Aufwertungen im Hinblick auf das Landschaftsbild, den Erholungswert und die Kulturgüter; andererseits kommt es dadurch vor allem zu Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt, die sich dort über einen langen Zeitraum weitgehend ungestört hat entwickeln können, verbunden mit erheblichen Waldverlusten. Zusätzliche Bodenversiegelungen können besonders die Grundwasserneubildung beeinträchtigen; die Sanierung kontaminierter Böden reduziert das Risiko neuer Schadstoffeinträge ins Grundwasser.

Kumulationswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter sind durch die über den Änderungsbereich hinausreichende Gesamtentwicklung der Kaserne Kramnitz zu einem attraktiven Stadtteil mit insgesamt rund 5.000 Wohnungen für etwa 10.000 Einwohner, Arbeitsplätzen und Infrastruktur zu erwarten.

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

Durch die Festlegung kompakter Baugebiete auf den nachfolgenden Planungsebenen lassen sich der Flächenverbrauch und die Versiegelung im Verhältnis zu den geschaffenen Wohneinheiten minimieren. Dazu ist auch eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Baunutzungsverord-

nung (BauNVO) anzustreben. Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu verringern. Durch die weitgehende Wiederverwendung vorhandener Bausubstanz und eine konsequente Verwertung anfallender Reststoffe bei Abrissmaßnahmen lassen sich Abfälle vermeiden. Schädliche Bodenveränderungen, vor allem auch stoffliche Belastungen, sind zu beseitigen; dies betrifft neben den Bodenverunreinigungen innerhalb des Kasernengeländes insbesondere die Abfallablagerungen im Bereich des Aasberges. Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur Kompensation zusätzlicher Bodenversiegelungen, die außerhalb des Änderungsbereiches auf verfügbaren Kompensationsflächen durchzuführen sind.

Anfallendes Regenwasser ist örtlich, z.B. über ein Mulden-Rigolen-System, zu versickern.

Als Maßnahme der Klimaanpassung und Luftqualitätsverbesserung ist eine intensive Begrünung der Wohnquartiere vorzusehen. Dadurch werden Kühlungseffekte (Evapotranspiration, Beschattung) erzielt sowie die Sauerstoffproduktion und Luftfilterung erhöht. Die Aufheizung der Gebäude kann zudem durch helle, strahlungsreflektierende Farbgestaltung der Fassaden gemindert werden. Die Frischluftzufuhr ist durch geeignete Baukörperstellung beeinflussbar.

Die aufgrund der Nutzungsänderung/ Bauflächenentwicklung entstehenden Biotopwert- und Waldverluste sind durch Erstaufforstungs- und Biotopqualifizierungsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen. Im Änderungsbereich selbst sind zur Erhaltung des örtlichen Biotopverbundes ausreichende Gehölzbestände zu sichern bzw. ergänzende Gehölzanpflanzungen vorzusehen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Erhaltung der

Alleen und des wertbestimmenden Einzelbaumbestandes durchzuführen.

Bedarfsweise werden zusätzlich auch besondere faunistische Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind orts-/ landschaftsbildprägende Vegetationsbestände (Alleen, Einzelbäume) zu erhalten; insbesondere an den Außenrändern der Bauflächen sind abschirmende und in die Landschaft einbindende Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Eigenart der denkmalgeschützten Kasernenanlage ist zu erhalten. Ergänzende Neubauten sind in Art, Maß und Gestaltung dementsprechend anzupassen; die Baukörperstellung ist unter Wahrung der Freiraumbezüge vorzunehmen.

Durch Optimierung der Verkehrskonzeption und lärmrobusten Städtebau lässt sich die Schallexposition von wohnbaulich genutzten Flächen verringern. Bei dennoch zu erwartenden Grenzwertüberschreitungen sind konkrete schalltechnische Maßnahmen an Gebäuden vorzunehmen. Besonderes Augenmerk ist auch auf bauzeitliche Lärmschutzmaßnahmen zu legen. Schädliche Lichtimmissionen sind vor allem durch Abschirmung empfindlicher Bereiche bzw. dortiger Drosselung/ Aussparung der Beleuchtung zu erreichen.

Zu Erholungszwecken und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im besiedelten Bereich ausreichend wohnungsnah Grünanlagen sowie die Anlage von Grünverbindungen vorzusehen. Die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der freien Landschaft ist durch öffentlich nutzbare Wege zu sichern.

Aus Gründen des Bodendenkmalsschutzes ist eine intensive baubegleitende Prospektion durchzuführen. Eine Überprägung

der denkmalgeschützten Kasernenanlage im Zusammenhang mit der Nachnutzung ist durch besondere Maßgaben beim Umbau der Gebäude und Freiflächen zu verhindern. Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist bei der Errichtung von Neubauten zu beachten.

Waldausgleich ist entsprechend der forstrechtlichen Bestimmungen zu leisten.

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

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung Anfang der 1990er Jahre gab es verschiedene Überlegungen zur Nachnutzung der Flächen.

Eine zunächst angestrebte Nutzung als Sonderbaufläche für Sport- und Freizeiteinrichtungen, Hotels und Gewerbe zur Entwicklung eines Fußball-Themenparks wurde mangels realistischer Umsetzungschancen nicht weiterverfolgt.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten dynamischen Bevölkerungswachstums wurde für den Standort im neu aufgestellten Flächennutzungsplan von 2014 stattdessen eine stärker wohnbauliche Nutzung festgelegt. Die Schwerpunktsetzung wird in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung durch Rücknahme des gewerblichen und gemischten Bauflächenanteils noch einmal verstärkt, um die auf dieser Konversionsfläche vorhandenen und vorwiegend für die Wohnnut-

zung geeigneten denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu reaktivieren. Zur Steigerung der Flächeneffizienz soll zudem eine hohe Dichte ermöglicht werden.

Eine Reduzierung der Dichtestufe der Wohnbauflächen wäre aber partiell möglich und würde örtlich vor allem zu einer Entlastung des Naturhaushaltes, insbesondere aufgrund geringerer Flächenversiegelungen, führen. Damit verbunden ist absehbar jedoch eine Verlagerung von Beeinträchtigungen auf andere Flächen im Stadtgebiet, welche stattdessen für den Wohnungsbau entwickelt oder nachverdichtet werden müssten.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Rücknahme der Bauflächen im Änderungsbereich würden sich die Verlagerungseffekte von nachteiligen Umweltauswirkungen verstärken. Die dem Bodenschutz entsprechende Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Siedlungsflächen und eine Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung wären außerdem in Frage gestellt.

Verbleibende Wohnbaulandreserven sind aus rechtlichen und anderen Gründen (z.B. fehlende Erschließung) oftmals nicht zeitnah aktivierbar, so dass deren prioritäre Ausnutzung nicht möglich ist. Mithilfe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann im Änderungsbereich hingegen eine zügige Umsetzung gewährleistet werden.

#### 2.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Änderungsbereich liegt nicht in der Nähe von Störfallbetrieben; Anhaltspunkte für eine Beachtungspflicht zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Daher ist in der Bauphase vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabe erforderlich; nach entsprechender Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst können schwere Unfälle durch im Erdreich verborgene Munition ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich liegt vollständig außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG) und Risikogebieten (§ 78b WHG). Nachteilige Auswirkungen aufgrund von extremen Hochwasserereignissen sind daher nicht zu erwarten.

#### 2.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Trotz der beabsichtigten bestandsorientierten Entwicklung der Siedlungsflächen und einer weitestgehenden Schonung des bisherigen Außenbereichs kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden vor allem durch die im Zusammenhang mit einer Wiedernutzbarmachung des Kasernenareals verbundene Beseitigung des als Wald eingestuften flächigen Gehölzaufwuchses, der sich zwischen den Bestandsgebäuden entwickelt hat, verursacht. Hinzu kommen Verluste von Habitatstrukturen besonders geschützter Tierarten. Die nachteiligen Auswirkungen können jedoch durch Ersatzaufforstungen und spezielle Artenschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild zeichnet sich bei einer Nachnutzung der gegenwärtig verwahrlosten militärischen Brachflächen hingegen eine positive Entwicklung ab. Gleiches gilt für den Kulturgüterschutz, da die denkmalgeschützten Gebäude und Freiraumstrukturen durch eine umfassende Sanierung langfristig gesichert werden.

Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich nur relativ geringe Veränderungen beim prognostizierten Umfang der versiegelten Flächen und den im Zielzustand zu erwartenden Biotopwertverlusten (jeweils deutlich < 10 %). So ist im Bereich der ehemaligen Kaserne durch die FNP-Änderung lediglich von einer Mehrversiegelung von rund 0,4 ha (absolut 0,9 ha) und von zusätzlichen flächenbezogenen Biotopwertverlusten auf ca. 1,6 ha (absolut 24,1 ha) auszugehen.

### **2.3 Zusätzliche Angaben**

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

Der Datenbestand der Biotop- und Landnutzungskartierung (Stand 2016) wurde durch Luftbildinterpretation abgeleitet; dabei wurde dem Interpretationsschlüssel der Flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR-Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR-Biotop- und Landnutzungskartierung 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 Abweichtoleranz 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 Biotop- und Landnutzungsstruktur, einschließlich Versiegelungsgrad, Biotopwert und Grünvolumen, im Rahmen des städtischen Umweltmonitorings in einem sechsjährigen Überwachungszyklus erfasst.

#### 2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im südlichen Teil des Entwicklungsbereichs Kaserne Krampnitz sollen die Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohnstandortes auf dem ehemaligen Militärgelände geschaffen und dessen übergeordnete Erschließung geregelt werden.

Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen führt zu Einsparungen beim Verbrauch von bisher unbesiedelten Flächen für das weitere Wachstum der Stadt. Das geplante Straßennetz orientiert sich an bestehenden Verkehrsflächen; auf längere Neubaustrecken wird im Änderungsbereich verzichtet. Die Neuversiegelung von Böden wird insgesamt verringert und der Naturhaushalt dadurch entlastet. Trotzdem sind einige Mehrversiegelungen vor Ort nicht auszuschließen. Bodenverunreinigungen auf dem Kasernengelände werden vor Inbetriebnahme als neuer Wohnstandort unschädlich gemacht. Das anfallende Regenwasser kann nach bisherigem Kenntnisstand weitgehend örtlich

versickert werden; die Auswirkungen auf das Klima sind als gering einzustufen.

Auf dem brachliegenden Kasernengelände haben sich waldartige Gehölzbestände entwickelt, die im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung gerodet oder zumindest stark ausgelichtet werden müssen. Als Ausgleich hierfür ist – neben Gehölznachpflanzungen vor Ort – eine Erstaufforstung von Flächen außerhalb des Änderungsbereichs, jedoch innerhalb des betroffenen Naturraums, eingeplant.

Für Tiere, die sich in den ungenutzten Gebäuden und auf den Freiflächen angesiedelt haben, sind bei der Umsetzung der Planung besondere Artenschutzmaßnahmen, auch zur Erhaltung der Artenvielfalt, erforderlich.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Zusammenhang mit der angestrebten wohnbaulichen Nachnutzung neu gestaltet und die Freiflächen für Naherholungszwecke aufgewertet.

Zur Verminderung der von der Bundesstraße B 2 und der Landesstraße L 92 herrührenden Verkehrslärmbelastung sind Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zusätzlich entstehender Verkehr durch die Quartiersentwicklung kann die Lärmbelastung verstärken. Dem soll durch ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept, welches u.a. eine Erschließung des Gebietes mit der Straßenbahn beinhaltet, entgegengewirkt werden.

Durch die geplante Nachnutzung des Kasernenareals können die denkmalgeschützten Teile der ehemaligen Heeres-Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz mit Offizierssiedlung vor dem weiteren Verfall geschützt und den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechend wiederhergestellt 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
- POLO Beteiligungsgesellschaft mbH, 2012/13: Vorbereitende Untersuchung „Kaserne Krampnitz“, erstellt im Auftrag der Stadtverwaltung Potsdam, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
- Haan, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt: Landschaftsplanerische Voruntersuchung „Kaserne Krampnitz“ (Stand 09.02.2012), erstellt im Auftrag der POLO Beteiligungsgesellschaft mbH, Potsdam
- Umweltplanung Dr. Klimsa: „Kaserne Krampnitz - Altlastenuntersuchung lokaler Kontaminationen (Abstrombereich IV – Südwest-Abstrom)“, Ergebnisbericht mit Gefährdungsabschätzung (einschließlich Berichten zu Monitoringkampagnen 2013/2016), Potsdam, 08.08.2014/ 14.09.2016
- Arcadis Deutschland GmbH: Orientierende Untersuchung der Altablagerung „Am Aasberg“, 14476 Potsdam, Bericht vom 19.12.2014, erstellt im Auftrag der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Umwelt und Natur
- Fugmann Janotta und Partner: Fachgutachten zur Wasserrahmenrichtlinie, Berlin – Stand 15.03.2018
- Voigt Ingenieure GmbH: Entwicklungsbereich Krampnitz – Regenentwässerungskonzeption, Berlin – Stand 13.10.2017
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Gesamtbereich Bebauungsplan 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ und des Teilbereichs Bebauungsplan 141-1 „Klinkerhöfe Süd“, Berlin – Stand 09.03.2018
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung Schießlärm Standortübungsplatz Berlin Schießbahn 2, Berlin – Stand 23.04.2018 (Vorinformation)
- Fugmann Janotta und Partner: FFH-Vorprüfung für den Entwicklungsbereich Krampnitz, Berlin – Stand 15.03.2018
- unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam: Stellungnahme zu Berücksichtigung der Belange und Lage der Bau- und Bodendenkmale vom 16.08.2017
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam: Bescheid zur Klärung der Waldeigenschaft im Entwicklungsgebiet Kaserne Krampnitz vom 18.03.2016

### 3. Alternativenprüfung

Das rasante und auch zukünftig anhaltende Bevölkerungswachstum verursacht einen hohen Bedarf an Wohnraum, welcher durch den vorhandenen Bestand nicht gedeckt werden kann.

Die Nutzung des Kasernengeländes Krampnitz wurde mit dem Truppenabzug Ende 1991 aufgegeben. Aufgrund der baulichen Vorprägung, des Denkmalschutzes sowie der Größe eignet sich das Gelände, um einen neuen Stadtteil mit Wohngebäuden und Arbeitsplätzen zu entwickeln und zugleich erforderliche soziale Infrastruktureinrichtungen und -anlagen zu integrieren, um den Bedarf vor Ort zu decken.

Angesichts dieser Voraussetzungen und des damit einhergehenden Potenzials wurden im Vorfeld der Standortentscheidung keine anderen Flächen geprüft.

Die Wiedernutzung einer großflächigen denkmalgeschützten Konversionsfläche wurde in die Analyse „Wohnungsbaupotenziale Potsdam“ (Stand: Juni 2017) aufgenommen. Dadurch ist dokumentiert, dass das Plangebiet grundsätzlich ein potenzieller Wohnungsbaustandort ist.

Die der FNP-Änderung zugrunde liegende Bebauungsplanung sieht auf Basis geprüfter städtebaulicher Entwürfe keine Varianten vor, welche Einflüsse auf die FNP-Darstellung hätten.

### 4. Abwägung - Konfliktbewältigung und -transfer

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

Es wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken geäußert, die Konflikte mit umliegenden Nutzungen, dem Verkehrsaufkommen, vorhandenen Leitungen sowie dem Denkmalschutz thematisieren. All diese Belange betreffen jedoch nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. die der Bauausführung.

Private Belange, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung abwägungsrelevant sind, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lediglich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte geäußert. Demnach sei diese unverhältnismäßig. Die Darstellung wurde den zugrunde liegenden Bebauungsplänen angepasst, welche sich vorwiegend auf den denkmalgeschützten Bestand beschränkt. Verdichtungen sind nur im vertäglichen Maße vorgesehen.

Zu den zu betrachtenden öffentlichen Belangen gehört der Verzicht auf gewerbliche und gemischte Bauflächen im Änderungsbereich. Dies wird aufgrund der Nutzungsmischung als kritisch gesehen und eine Ausweitung gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle wird gefordert. Da sich diese FNP-Änderung auf den Bestandsbereich bezieht, welcher aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude insbesondere für Wohnen geeignet ist, wird hier auf gemischte und gewerbliche Bauflächen verzichtet. Dennoch

sind gewerbliche Nutzungen, z.B. in den Erdgeschosszonen von Wohngebäuden, auch mit der Darstellung als Wohnbaufläche möglich und sinnvoll. Im nördlichen Teilbereich des Entwicklungsgebietes, der nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist, ist Gewerbe in substantiellem Umfang vorgesehen. Wo und in welchem Umfang dieses geplant wird, soll im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans festgelegt werden.

Die Planung wurde im Vergleich zum Entwurf nicht geändert. Die Begründung wurde punktuell ergänzt.

## 5. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“ geändert.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Bereich des Entwicklungsgebietes Krampnitz sollen in einem eigenständigen Verfahren im Rahmen der FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B) geändert werden.

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 wurden (siehe 2.).

Die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Zielkonzept des Landschaftsplans.

Einzelheiten zum zeitlichen Verfahrensablauf könne den nachfol-

genden Verfahrensvermerken entnommen werden.

## 6. Hinweise für die Bauausführung

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische Hochdruckgasleitung. Entsprechende Vorschriften und Sicherheitsvorkehrungen sind zu beachten und zu treffen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum verweist auf die Vorgehensweise nach § 11 BbgDSchG im Falle des Fundes eines noch unbekanntes Bodendenkmals.

## 7. 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 2018

Darstellung des Geltungsbereiches:

DTK25 © GeoBasis-DE/  
LGB 2017

Luftbild:

Luftbild 2015 © GeoBasis-De/  
LGB

Biotoptypen- und Landnutzungs-kartierung:

DTK25 © GeoBasis-DE/  
LGB 2017

Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2017: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung – Stand 2016, erstellt im Rahmen des Umweltmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam

**VERFAHRENSVERMERKE****I Änderung des FNP**

---

Aufstellungsbeschluss	03.05.2017
Bekanntmachung	29.06.2017

**II Frühzeitige Beteiligung**

---

Bekanntmachung	29.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10.07. – 11.08.2017 13.07. – 14.08.2017

**III Förmliche Beteiligung**

---

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	31.05.2018
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.06. – 11.07.2018 08.05. – 11.06.2018

Potsdam, den 14.02.19

gez. Goetzmann

.....  
Andreas Goetzmann  
Fachbereichsleiter  
Stadtplanung und  
Stadterneuerung**IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: 17.09.2018)**

---

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	30.01.2019
---	------------

Potsdam, den 21.2.19

Siegel der  
Stadt Potsdam

gez. M. Schubert

.....  
Mike Schubert  
OberbürgermeisterGenehmigung des FNP durch das Ministerium für  
Infrastruktur und Landesplanung

Potsdam, den 5.6.2019

Siegel des MIL

gez. i.A. A. Höhne

Bekanntmachung der Genehmigung  
gemäß § 6 BauGB  
Amtsblatt Nr. 10/2019

Potsdam, den 16.08.19

Siegel der  
Stadt Potsdam

gez. Schubert

.....  
Mike Schubert  
Oberbürgermeister