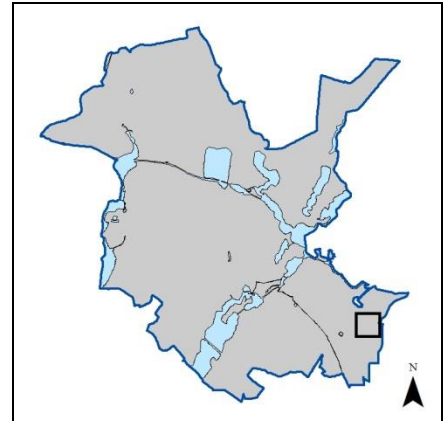
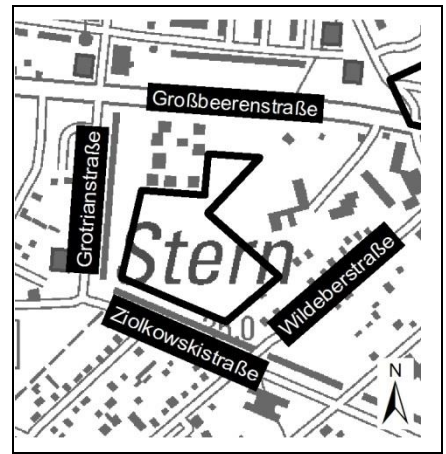


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

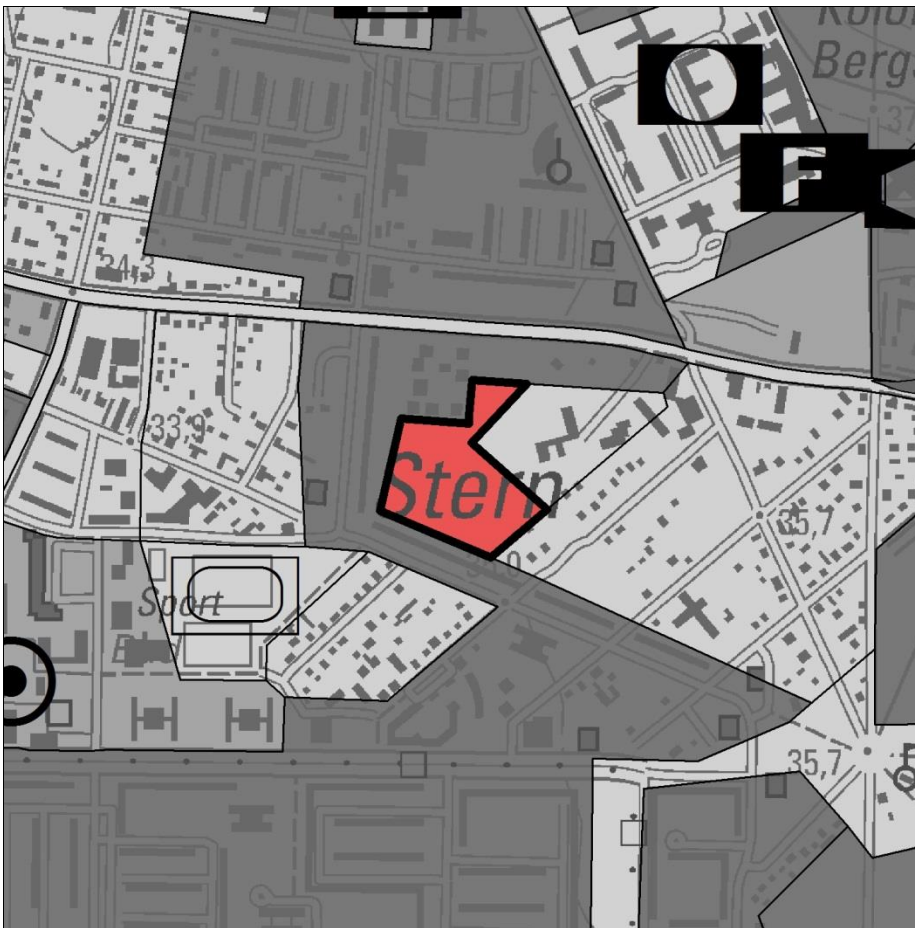
Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

### Legende:

#### Bauflächen

- Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5)
- Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Sonderbaufläche S
- Gemeinbedarfsfläche

#### Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Grünzug
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Fläche für Wald

#### Verkehr

- Straßenhauptnetz

#### Einrichtungen und Anlagen

- Verwaltung
- Sozialeinrichtung
- Feuerwehr
- Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept
- Stadtgrenze
- 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)

## Begründung

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

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) aktuell als Grünfläche dargestellt und größtenteils umgeben von Wohnbauflächen, überwiegend von solchen der Dichtestufe W 1 (GFZ 0,8 - 1,6). Der Eigentümer der Flächen beabsichtigt, darauf Wohnungen zu bauen – unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und der Interessen des Allgemeinwohls. Die Freiflächen des ehemaligen „Sanatoriums Dr. Richard Sinn“ werden teilweise als öffentliche Grünfläche ausgestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Mit der FNP-Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes vorbereitet werden. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um dem stark wachsenden Bedarf an Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam kurzfristig gerecht werden zu können.

Anstatt der bisherigen Nutzungsart „Grünfläche“ soll zukünftig „Wohnbaufläche W1 (GFZ 0,8 - 1,6)“ dargestellt werden. Diese Darstellung entspricht den angrenzenden Darstellungen süd-, west- und nördlich des Plangebietes.

Die Planänderung dient der Anpassung an sich geänderte Planungsziele für den Geltungsbereich und der städtebaulich geordneten Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam. Sie entspricht den grundsätzlichen Entwicklungszielen des wirksamen FNP. Die beschlossenen Inhalte des FNP bleiben konsistent und bilden weiterhin ein tragfähiges

Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung Potsdams.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben.

### 2. Umweltbericht

#### 2.1 Rechtsgrundlage

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

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

Siehe hierzu Teil 1 der Begründung.

#### 2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

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

Im Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand: 19.09.2012) ist die Aufwertung/ Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen sowie eine Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit innerstädtischer Freiflächen vorgesehen.

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

§ 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schreibt eine grundsätzlich ortsnahe Ver-

sickerung von Niederschlagswasser vor.

Für Wohnbauflächen ist i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB ein ausreichender Schallschutz nach DIN 18005 als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Laut § 15 Bundesnaturschutzgesetz (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.

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

Bei den Flächen im Planungsraum handelt es sich gegenwärtig um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten (§ 1 LWaldG).

Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen befinden sich das ehemalige „Sanatorium Dr. Richard Sinn“ mit Krankenhaustrakten (Haus 1, Haus 3), Wandelhalle (Haus 2), Villa (Haus 4), Pförtnerhaus (Haus 8) und Außenanlagen, welche nach § 3 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) mit Datum vom 03.03.2010 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden sind. Bei Planungen sind daher die Belange des Umgebungs-schutzes des benachbarten Denkmals zu beachten.

## 2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Im Planungsraum befinden sich überwiegend sandige Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss, welche z.T. durch Ablagerungen und bauliche Anlagen überformt sind. Anhaltspunkte für eine Schadstoffbelastung des Bodens bestehen derzeit nicht.

Der Änderungsbereich ist geprägt durch gerodete Waldflächen mit Restbestockungen von naturnahen Laubwäldern und Laub-Nadel-Mischwäldern; diese haben u.a. Lebensraumfunktion für geschützte Vögel und Fledermausarten.

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes ist im Bereich der Rodungsflächen mäßig bis gering, die Erholungsfunktion aufgrund fehlender Zugänglichkeit der Freiflächen stark eingeschränkt. Die denkmalgerechte Wiederherstellung des – östlich an den Planungsraum angrenzenden – ehemaligen „Sanatoriums Dr. Richard Sinn“ einschließlich der zugehörigen Außenanlagen wirkt sich dagegen positiv auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungseignung aus.

Der Planungsraum wird im nördlichen Teil vom Verkehrslärm der Großbeerenstraße beeinflusst.

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung kann sich auf die Umwelt auswirken:

Bei einer baulichen Entwicklung im Bereich der bestehenden Waldflächen sind Neuversiegelungen und eine grundlegende Veränderung der Biototypen-

struktur zu erwarten. Eine Verringerung der Leistungsfähigkeit der Böden sowie die Beeinträchtigung klimatischer Funktionen (z.B. Frischluftproduktion, Staubfilterung) sind möglich. Auch die Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten kann erheblich betroffen sein.

Günstig wird sich die Umsetzung der Planung voraussichtlich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die verwilderten Flächen im Planungsraum können städtebaulich neu geordnet und grünordnerisch gestaltet werden. Der Vorrang der Innenentwicklung wird dabei beachtet. Durch Anlage öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen kann auch die Erholungseignung im Planungsraum verbessert werden.

Ob und in welchem Maße die genannten Umweltauswirkungen eintreten werden, hängt von den Festsetzungen des für die Umsetzung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Bebauungsplans ab. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können durch entsprechende Festlegungen voraussichtlich weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Für die Wohnbauflächen können auch die schalltechnischen Orientierungswerte voraussichtlich eingehalten werden.

### 2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung könnte die erforderliche städtebauliche und landschaftsplanerische Qualifizierung entsprechend den Nutzungsansprüchen an den Raum nicht erfolgen. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wäre aufgrund der isolierten Lage und des erheblichen Nutzungsdrucks weiterhin problematisch; eine Aktivierung

der Waldflächen für Erholungszwecke, etwa durch eine Wegeerschließung, erscheint unter den gegebenen Rahmenbedingungen als unrealistisch.



Luftbild



Biotypen- und Landnutzungs-kartierung

#### Legende:

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

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

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

Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur Kompensation zusätzlicher Bodenversiegelungen, die außerhalb des Änderungsbereiches, aber im selben Naturraum auf verfügbaren Kompensationsflächen durchzuführen sind. Vor Ort sind Versiegelungen durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu minimieren.

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

Ebenso sind Maßnahmen des Waldausgleichs (ebenfalls nur außerhalb des Änderungsbereichs realisierbar) sowie Maßnahmen des besonderen Artenschutzes zu ergreifen. Wertbestimmender Baumbestand ist – soweit möglich – zu erhalten.

Zur Sicherung der wohnungsnahen Freiraumversorgung sind in ausreichender Größe öffentliche Grünflächen vorzusehen, die gleichzeitig auch klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen können.

Wohngebäude sind durch schalltechnische Maßnahmen vor verkehrsbedingten Lärmimmissionen zu schützen.

Wegen des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplans können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung,

Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erst auf der nachfolgenden Planungsebene festgelegt werden.

## 2.7 Darstellung von Alternativen

Als Planungsalternative wurde die Beibehaltung der Grünflächendarstellung, d.h. der Verzicht auf die Flächennutzungsplan-Änderung, in Betracht gezogen. Dies wurde nicht weiter verfolgt, weil die städtebaulich gebotene Innenentwicklung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs sonst nicht erfolgen könnte. Für die siedlungsnah Freiraumversorgung steht das östlich angrenzende Waldgebiet der Parforceheide zur Verfügung. Die konkrete Abgrenzung von Baugebieten und vor Ort erforderlichen wohnungsnahen Grünflächen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene unter Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsplanerischen und umweltbezogenen Belange.

## 2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte durch die Auswertung des Landschaftsplans, des Lärmaktionsplans, des Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkatalogs, der Denkmalliste des Landes Brandenburg, des städtischen Umweltmonitorings sowie auf der Grundlage von Informationen der unteren Forstbehörde.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund dieser Flächennutzungsplan-

Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

## 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Wohnungsbauvorhaben hat Eingang in die Analyse „Wohnungsbau Potenziale Potsdam“ gefunden (Stand: Fortschreibung Juni 2017). Dadurch ist dokumentiert, dass das Plangebiet grundsätzlich ein potenzieller Wohnungsbaustandort ist.

Das Plangebiet ist einer von vielen Standorten, der für Wohnungsbau geeignet und in der Analyse erfasst ist. Für andere Standorte besteht teilweise sogar bereits Baurecht, teilweise müssten für den Bau keine Freiflächen in Anspruch genommen werden. Problematisch ist jedoch, dass viele Standorte trotz dieser günstigen Voraussetzungen dennoch aus rechtlichen oder sonstigen Gründen nicht oder nicht unmittelbar zur Verfügung stehen und nicht kurzfristig aktivierbar sind. Bei dem Plangebiet handelt es sich dagegen um einen Standort, der unmittelbar verfügbar ist und schnell entwickelt bzw. erweitert werden kann. Im Plangebiet ist eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung möglich.

Angesichts dessen wurden vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum im Planverfahren keine Alternativstandorte untersucht.

#### 4. Abwägung – Konfliktbewältigung und -transfer

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind insbesondere folgende Belange abwägungsrelevant: die Schaffung dringend benötigten Wohnraums und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und in diesem Zusammenhang auch die Darstellungen des Landschaftsplans.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" ebenenspezifisch genauer untersucht und berücksichtigt. Nach vorläufigen Erkenntnissen können bei Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Beeinträchtigungen verringert bzw. vermieden werden. Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig im räumlichen und funktionalen Zusammenhang kompensiert. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes können durch Erstaufforstung einer Fläche im selben Naturraum ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes lassen die bisherigen Kartierungsergebnisse die Schlussfolgerung zu, dass bei Durchführung von entsprechenden Maßnahmen die Vorschriften für besonders geschützte Tierarten nach § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG eingehalten werden können bzw. dass eine „Ausnahmelage“ oder

„Befreiungslage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann.

Ein Konflikt besteht zwischen Zielen der FNP-Änderung und Zielen des Landschaftsplans. Einer aktuellen Konfliktanalyse zufolge (Landschaftsplan-Änderung zu Flächennutzungsplan-Änderung „Waldpark Großbeerenstraße“ (03/14), Ergänzung Tab. 17, Lfd. Nr. 28, Stand: 02.02.2018) würden für die Entwicklung von Wohnbauflächen an der Großbeerenstraße (Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 33) wiederbewaldete, vormals parkartig angelegte Freiflächen des ehemaligen Lazaretts mit ökologischer Ausgleichsfunktion und hohem Potential für die Naherholung (derzeit jedoch nicht zugänglich) in Anspruch genommen.

Aus Sicht der Landschaftsplanung sollte deswegen zugunsten der Herstellung einer großen, wohnungsnahen Grünanlage in zentraler Lage eines bisher nur mäßig mit öffentlichem Grün versorgten Stadtraums auf eine vollständige Inanspruchnahme der Flächen für Wohnungsbauzwecke verzichtet werden.

Empfohlen wird die Rücknahme der Bauflächen zugunsten der Schaffung einer großen, öffentlichen wohnungsnahen Grünanlage.

Diese Argumente und Ziele sind auch aus Sicht der Flächennutzungsplanung nachvollziehbar. Der bislang wirksame Flächennutzungsplan teilte diese Ziele.

Der weiter stark zunehmende Bedarf an geeigneten, schnell entwickelbaren Flächen für Wohnungsbau hat jedoch zu den veränderten Planungszielen für das Plangebiet geführt. Eine erforderliche schnelle Aktivierung ist an anderer Stelle nicht möglich. Im Plangebiet ist eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung mög-

lich (vgl. dazu auch die Ausführungen unter 3.).

Im Ergebnis ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums und der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher zu gewichten als die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und die Ziele des Landschaftsplanes.

Den genannten Zielen des Landschaftsplans wird auf der Ebene der Bebauungsplanung Rechnung getragen: Es wird eine 7.960 qm große öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Dadurch werden die Flächen für die Öffentlichkeit zugänglich und für die Naherholung nutzbar.

Für die siedlungsnahen Freiraumversorgung steht zudem das östlich angrenzende Waldgebiet der Parforceheide zur Verfügung.

#### 5. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" geändert.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ebenfalls die Entwicklung eines Wohnbaustandortes.

Die mit der Inanspruchnahme bisheriger Waldflächen i.S.d. Landeswaldgesetzes zur Baulandentwicklung verbundene Waldumwandlung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geregelt.

Einzelheiten zum zeitlichen Verfahrensablauf können den Verfahrensvermerken entnommen werden (siehe unten).

## 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 Geltungs-  
bereiches:

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 Landnut-  
zungskartierung – Stand 2016,  
erstellt im Rahmen des Umwelt-  
monitorings der Landeshaupt-  
stadt Potsdam

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

---

Aufstellungsbeschluss	02.04.2014
Bekanntmachung	30.04.2014

**II Frühzeitige Beteiligung**

---

Bekanntmachung	30.04.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.05.-12.06.2014 08.05.-12.06.2014

**III Förmliche Beteiligung**

---

Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung	02.05.2018
Bekanntmachung	31.05.2018
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.06.-13.07.2018
Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	01.02.-13.03.2019

Potsdam, den 9.7.19

gez. Andreas Goetzmann  
Andreas Goetzmann  
Fachbereichsleiter  
Stadtplanung und  
Stadterneuerung**IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: 15.03.2019)**

---

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	08.05.2019
---	------------

Potsdam, den 21.07.19

Siegel der  
Stadt Potsdamgez. M. Schubert  
Mike Schubert  
OberbürgermeisterGenehmigung des FNP durch das Ministerium für  
Infrastruktur und Landesplanung (MIL)

Potsdam, den 22.10.19

Siegel des MIL

gez. i. A. Kassin

Bekanntmachung der Genehmigung  
gemäß § 6 BauGB  
Amtsblatt Nr. 14/2019

Potsdam, den 16.3.20

Siegel der  
Stadt Potsdamgez. M. Schubert  
Mike Schubert  
Oberbürgermeister