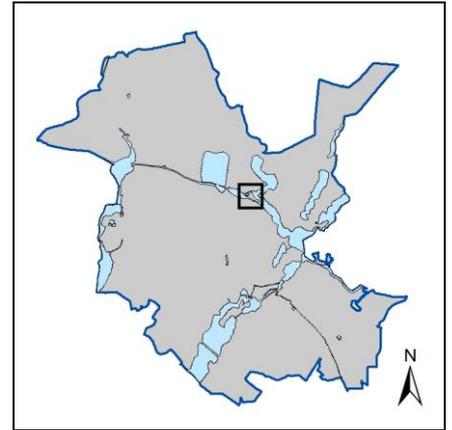


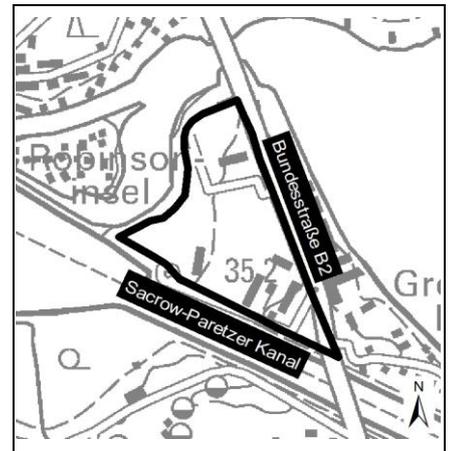


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

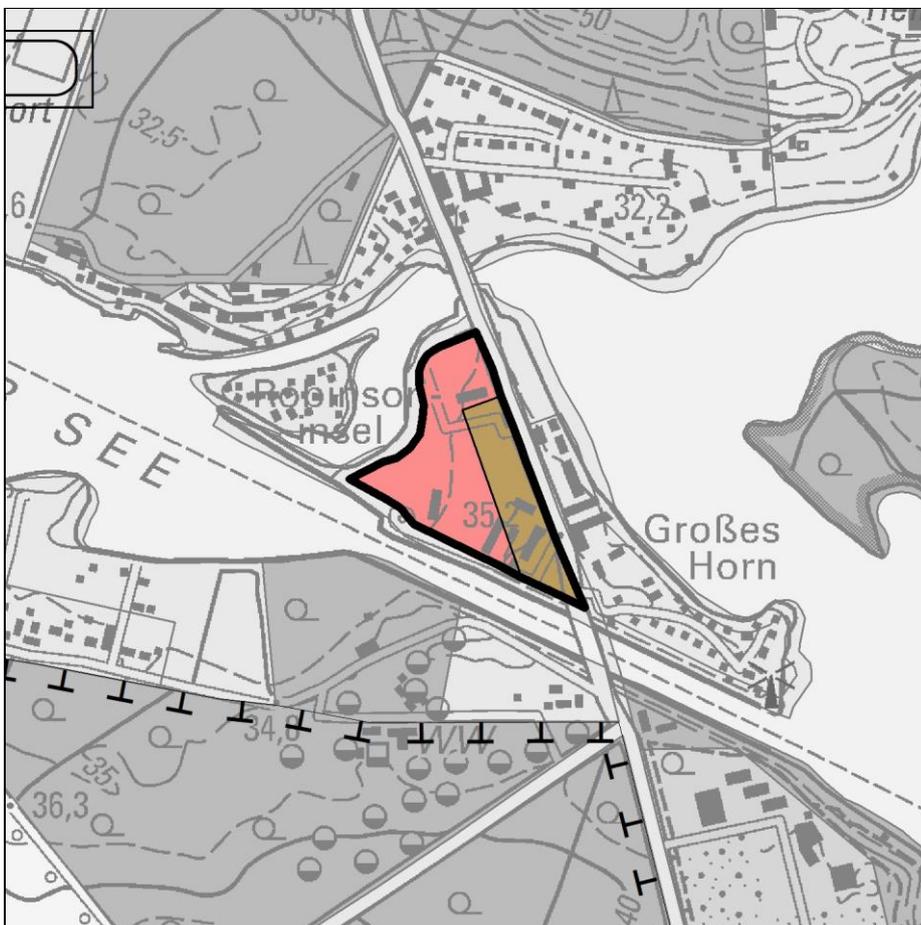
Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

Legende:

Bauflächen

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

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Grünzug
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- 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
Bereich Gesamtstädtische Planung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam
Gesamtstaedische-Planung@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. 4,46 ha.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven Wohnstandort mit Geschäfts- und Bürogebäuden unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes geschaffen werden. Zudem sollen die landschaftlichen Potenziale der Insel gestärkt werden. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und eine Nutzungsmischung vor Ort zu ermöglichen. Die Planung findet im baulich vorgeprägten Bereich statt.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Im Siegerentwurf wurde unter Berücksichtigung der Bestandsbaurechte nach § 34 BauGB im Bereich der Tschudistraße sowie des Maßstabes des ehemaligen Fährguts ein stringentes Gesamtkonzept für die westliche Insel Neu Fahrland entwickelt. Dieses sieht entlang der Tschudistraße kompakte U-förmige Gebäude vor, die sich in Richtung Alte Fahrt zu Zeilenbauten und Reihenhäusern auflockern. Zudem ist entlang der Robinsonbucht eine Grünfläche vorgesehen, welche als grünes Zentrum für das Quartier in das Gebiet hineingezogen wird. In dieser Grünfläche waren ursprünglich Punkthäuser geplant, die jedoch die Qualität der öffentlichen Freifläche minderten. Daher wurde die vorgesehene Baumasse im Plan-

gebiet „umverteilt“ und die Grünfläche frei von Bebauung gehalten. Folglich erhöhte sich die Bebauungsdichte im angrenzenden Wohngebiet. Insgesamt wurde die geplante Baumasse und Bebauungsdichte von der Verwaltung als verträglich bewertet.

Das Plangebiet ist derzeit im östlichen Bereich als Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5-0,8) und im westlichen Bereich als Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2-0,5) dargestellt. Im weiteren Plangebiet ist vorgesehen zukünftig im östlichen Bereich eine Gemischte Baufläche der Dichtestufe M 1 (GFZ 0,8-1,6) und im westlichen sowie nordöstlichen Bereich eine Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5-0,8) darzustellen.

Im östlichen Änderungsbereich ist planungsrechtlich bereits heute eine deutlich dichtere und höhere Bebauung als bislang im FNP dargestellt möglich. Der Siegerentwurf des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 143 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens legt eine GFZ von bis zu 1,4 und bis zu vier Geschossen zu Grunde. Nach § 34 BauGB ist dieser städtebauliche Entwurf bereits heute umsetzbar. Folglich handelt es sich um die Darstellung der tatsächlich vorherrschenden planungsrechtlichen Situation.

Das städtebauliche Konzept sieht in der Wohnbaufläche eine offene Bebauungsstruktur vor mit dreigeschossigen Zeilenbauten und Reihenhäusern, ein Gebäude weist fünf Geschosse auf. Dieser Strukturtyp entspricht gemäß der Darstellungssystematik des FNP der Dichtestufe 2 mit einer GFZ von 0,5-0,8. Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der Freifläche und der Umverteilung der Baumasse im Wohngebiet die Obergrenze der Dichtestufe 2 übersteigt, wird über die gesamte

Wohnbaufläche die Spannweite der Dichtestufe 2 eingehalten. Die Darstellung der Dichtestufe 1 (GFZ 0,8-1,6) würde eine städtebauliche Struktur mit einer geschlossenen Bauweise, Blockstrukturen oder Großformen suggerieren, wie sie der FNP nur für die Innenstadt, Gründerzeitquartiere und Großsiedlungen vorsieht. Um sicherzustellen, dass sich die künftige Planung an den Charakter des städtebaulichen Gefüges anpasst und zudem mit der Umgebung vereinbar ist, wird die Dichtestufe 2 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

2.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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 Geltungsbereich sind insbesondere folgende umweltbezogene Informationen, Fachplanungen und Rechtsvorschriften zu berücksichtigen:

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 Innentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen.

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. Der Sacrow-Paretzer Kanal ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Hier ist nach § 27 WHG das Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot zu beachten. Die Bestimmungen zu Hochwasserrisikogebieten nach §§ 72 - 81 WHG sind zu berücksichtigen, um mögliche nachteilige Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte zu verringern. Gemäß der Trinkwasserschutzverordnung für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz ist das Grundwasser im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Potsdam-Nedlitz zu schützen (§ 1). 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. Zudem darf auch durch § 54 Abs. 3 BbgWG die Versiegelung von Flächen nur insoweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie insbesondere gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Dabei sind der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (v.a. Lärm, Luftschadstoffe) und die Vorbeugung ihres Entstehens nach § 1 Abs. 1 Bundesimmissionschutzgesetz (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 und 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 § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Geschützte Landschaftsteile sind nach § 29 BNatSchG zu schützen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope nach § 30 BNatSchG im Verbindung mit § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) führen können, sind verboten.

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.

Wildlebende 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 Quelle 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 die Be-

rücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich, die Sicherung von Verbindungsgewässern des Fließwasserschutzsystems zur Entwicklung eines landesweiten, naturraumübergreifenden Fließwasserverbundes, den Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung sowie die Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume für die Naherholung. Das Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand: 19.09.2012) definiert für den Geltungsbereich eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen, Sicherung und Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen, den Erhalt und die Pflege, Wiederherstellung, planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung von Biotopverbundstrukturen.

2.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage der Biotopypen- und Landnutzungskartierung 2022 sowie der Auswertung von Daten des Landschaftsplans. Weiterhin wurden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Änderungsbereich beauftragten umweltbezogenen Untersuchungen einschließlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, Gutachten zum Baugrund, Altlasten, Verkehr und Entwässerung, Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, Biotopkartierung und der Eingriffsregelung 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 schutzgut-spezifischer 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, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete. Die Insel ist im Westen, Norden und Osten vom Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ umgeben. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ etwa 250 m östlich des Geltungsbereiches. Das Plangebiet gehört zum Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet, welches durch zahlreiche Seen, Niederungen und ausgedehnten Waldgebieten geprägt ist.

Der Änderungsbereich ist im Norden durch das alte Fährgut, im südlichen Bereich durch die Gebäude der Märkischen Entsorgungsanlagen-Betriebsgesellschaft mbH geprägt. Zwischen diesen beiden Nutzungen befinden sich brachgefallene Grundstücke, die ursprünglich mit hallenartigen Gewerbebauten bebaut waren. Die Freiflächen waren überwiegend mit Betonplatten befestigt und sind größtenteils entsiegelt worden.

Das Plangebiet liegt auf einer Insel mit einem leichten Geländeanstieg von 32 m auf 35,5 m über NN. An den Uferböschungen fällt das Gelände zum Teil mit einem Gefälle von über 33% ab. Die natürliche Topografie ist durch Aufschüttungen nahezu vollständig überformt worden.

Die Insel Neu Fahrland ist anthropogen stark überformt. Bis in eine Tiefe von etwa 3 bis 4 m ist der Auffüllungshorizonten mit Ziegel-, Bauschutt-, Asche-, Müll- und Wurzelresten geprägt. Darunter schließt bis in eine Tiefe von 7 bis

8 m gewachsener Boden aus Fein- und Mittelsanden mit schluffigen Beimengungen an, die ab Tiefen von 7 bis 10 m von Geschiebemergel unterlagert sein können. Über Jahrzehnte wurde die Fläche im Bereich des alten Fährgutes gewerblich als Tankstelle mit Waschplatz, Traktorenwerkstatt, Nasslackiererei und Ölabscheider genutzt. Folglich ist der Boden in diesem Bereich stark mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Eine ordnungsgemäße Bodensanierung erfolgte 2016. Im übrigen Plangebiet wurden keine Mineralöle nachgewiesen, wohl aber Schwermetalle, polyzyklischen aromatischen Kohlenstoffen, Benzo(a)pyren und organische gebundene Kohlenstoffe nachgewiesen. Böden der LAGA Klasse Z2, Z1, Z1.1 und Z1.2 mit einer erhöhten Konzentration dieser Stoffe, dürfen nicht wieder eingebaut werden und müssen fachgerecht entsorgt werden.

Die Bodenversiegelung liegt derzeit (Bestand) bei 53,5%, wobei etwa 52% vollversiegelt und 1,5% teilverseigelt sind.

Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit und des geringen Speicher- und Puffervermögens der sandigen Böden ist wenig Schutz vor Schadstoffeinträgen für das Grundwasser gegeben.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Untere Havel 4“. Der Flurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt zwischen 1,9 m und 4,5 m unter Geländeoberkante. Das oberflächennahe Grundwasser korrespondiert hydrodynamisch mit den Wasserständen in den umgebenen Havelgewässern, die als Vorfluter dienen.

Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz. Das Wasserwerk befindet sich südlich des Sacrow-Paretzer Kanals. Da die Förderbrunnen unterhalb der stauenden Geschiebemergelablagerungen liegen, beeinflussen die

oberflächennahen Grundwasserstände im Plangebiet das Wassernetz nicht.

Oberflächengewässer befinden sich nicht auf der Insel. Umgeben ist sie im Norden und Westen durch die Wasserflächen zwischen Lehnitzsee und Weißem See, im Osten durch die Wasserflächen zwischen Jungfernsee und Lehnitzsee sowie im Süden vom Sacrow-Paretzer Kanal. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches sowie entlang der schmalen Landzunge am Sacrow-Paretzer-Kanal ist von Hochwasserereignissen niedriger bis mittlerer Wahrscheinlichkeit auszugehen (Risikogebiete gemäß § 78b WHG). Auch bei niedrigen Wasserständen muss mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden, da das Gebiet durch die Wasserstände der Unteren Havel-Wasserstraße beeinflusst wird. Zudem ist nicht ausschließbar, dass die Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

Verursacht durch den hohen Versiegelungsanteil, das hohe Verkehrsaufkommen auf der Tschudistraße/B2 sowie die Wohnbebauung gehört die Insel Neu Fahrland zum belasteten Siedlungsbereich ohne klimatische Ausgleichsfunktionen. Frischluftströmungen verlaufen entlang des Sacrow-Partzer Kanals. Zudem dienen die angrenzenden Gewässer als Frischluftentstehungsgebiete bzw. Ausgleichsräume. Die lufthygienische Situation wird maßgeblich durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Tschudistraße/B2 beeinflusst. Vergleichbar sind die gemessenen Daten mit der Messstelle Groß Glienicke. Die vorliegende Belastung mit Luftschadstoffen befindet sich unterhalb der Immissionsgrenzwerte.

Neben den vollversiegelten Flächen sind ruderaler Gras- und Staudenfluren die am häufigsten

im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Die ruderalen Arten haben sich auf den unversiegelten Flächen zwischen den Gewerbebrachen angesiedelt. Diese weitgehend ungestörten Bereiche bieten Lebensraumpotenziale für unterschiedliche Arten. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich entlang des Ufers gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG.

Entlang der Tschudistraße/B2 erstreckt sich eine Reihe nicht standortgerechter Koniferen, die von ruderalen Staudenfluren unterwachsen sind. Auf dem Gelände der MEAB sind überwiegend Zierrasenflächen und gärtnerisch gestaltete Flächen mit Ziersträuchern vorhanden. Zudem sind hier zwei wertvolle Alteichen zu finden. Südlich an das MEAB-Gelände anschließend wird das Plangebiet von einer ruderalen Wiese begrenzt. Außerdem befindet sich hier eine weitere Eiche (wertvoller Altbaum).

Dem bestehenden Vegetationsmosaik der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ist in Teilen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beizumessen und den solitären Altbäumen im südlichen Teil des Änderungsbereiches. Die Ruderalflächen weisen dagegen überwiegend einen mittleren Wert auf, das gärtnerisch gestaltete Abstandsgrün im Bereich des MEAB-Geländes besitzt eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit.

Das auf einer Insel liegende Plangebiet weist einen Anschluss durch die B2 und die umgebenden Seen an die benachbarten Landschaften auf. Für bodenausbreitende Arten stellt die Tschudistraße allerdings eine Barriere dar. Die Bedeutung des Plangebiets für den Biotopverbund ist daher für viele Arten eher als nachrangig einzustufen. Für mobile Arten wie Vögel und Insekten ist das Plangebiet als Trittsteinbiotop

nutzbar. Die Besiedlung einiger Alteichen durch den Heldbock lässt aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Heldbockeichen“ eine Verbindung als Trittsteinbiotop vermuten.

Die vorhandenen Biotoptypen im Änderungsbereich bieten Nahrungsraum und Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten, insbesondere für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Heldbock. Gefährdete Vogelarten wurden ausschließlich im Ufergehölzsaum im Nordwesten des Plangebietes angetroffen. Fledermäuse nutzen das Plangebiet vorrangig für die Jagd, während die Quartierfunktion des Plangebietes eher nachrangig ist. Im südlichen Bereich der Insel wurde das Vorhandensein von Zauneidechsen nachgewiesen. Für den Großen Eichenheldbock sind vier Alteichen als potenziell geeignete Brutbäume von Bedeutung. Der Biber nutzt die Ufer der Insel als Nahrungsquelle. Für die Anlage von Biberbauten sind die Uferbereiche im Plangebiet ungeeignet.

Das Orts- und Landschaftsbild enthält mehrere wertgebende Elemente, wie z.B. historische Gebäude des Fährgutes und die uferbegleitenden Gehölzbestände sowie einzelne markante Solitärbäume an der B2 und im südlichen Teil der Insel. Das Fährgut wurde denkmalgerecht restauriert und wird zum Wohnen genutzt. Dazu gehört auch der Wiederaufbau des Turms am Fährhaus. Damit wird die historische Ansicht wiederhergestellt und ist als Sichtbeziehung vom Wasser des Lehnitzsees aus erlebbar. Ebenso sind andere Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten der Insel erlebbar, andere sind wieder zu entwickeln. Der verwahrloste Zustand der ehemals gewerblich genutzten Flächen und der hohe Anteil an ruderalisierten Flächen prägt das Bild negativ. Zudem beeinträchtigt auch die stark belastete Ver-

kehrstrasse das Bild. Der Erholungswert der Fläche im Plangebiet wird derzeit als überwiegend gering eingestuft.

Die Lärmbelastung entlang der Tschudistraße/B2 ist als sehr hoch einzustufen. Die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV werden tags und nachts entlang der Straße überschritten. Erst im westlichen Bereich des Plangebietes werden die Werte eingehalten. Derzeit befinden sich keine Nutzungen im Plangebiet, von denen besondere Licht- und Strahlungsimmissionen ausgehen. Erholungsrelevante Infrastrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich das denkmalgeschützte Ensemble des alten Fährgutes, welches Persius-Villa und weitere Gebäude des historischen Gutes umfasst. Dazu gehörte ein heute nicht mehr erkennbarer Gutspark. Die Villa wurde denkmalgerecht restauriert. Der Änderungsbereich ist Teil großflächiger Bodendenkmale mit den Nummern 2066, 2055 und 2037. Es handelt sich um Bodendenkmale aus der ur- und frühgeschichtlichen, römischen und bronzezeitlichen Siedlungsgeschichte.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Einschränkung der Filterfunktion der tlw. schadstoffbelasteten Böden für das Grundwasser weiterhin bestehen, wodurch die Grundwasserqualität weiterhin beeinträchtigt wird. Die Emissionen durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Tschudistraße/B2 können sich weiterhin über die gesamte südwestliche Fläche ausbreiten aufgrund der fehlenden schallmindernden Straßenrandbebauung.

Die vorhandenen Biotoptypenstrukturen bleiben im Wesentlichen erhalten. Durch fortschreitende Sukzession würden die Grasflächen zunehmend von Sträuchern dominiert werden. Die

damit einhergehende zunehmende Verschattung des Gebietes würde zum Rückgang nutzbarer Teillebensräume für die Zauneidechsen führen. Der Baumbestand und damit das Angebot für holzbewohnende Insekten, Höhlenbrüter und Fledermäuse bleiben erhalten. Wesentliche Änderungen des Landschaftsbildes wären nicht zu erwarten, die städtebaulichen Missstände bleiben erhalten. Der Erholungswert der Landschaft bliebe gering, die verkehrsbedingten Schallimmissionen bleiben bestehen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bodendenkmale geschützt im Boden verbleiben, die archäologischen Beweise bleiben erhalten.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten ist bei der Durchführung der Planung aufgrund der Entfernung zu diesen Gebieten nicht gegeben.

Durch Ausführung der Planung kommt es zu einer Verringerung der vollversiegelten Flächen um etwa 7% (von 52% auf 45% gesunken), jedoch zu einer Erhöhung der teilversiegelten Flächen um ca. 15% (von 1,5% auf 16,6% gestiegen). Durch den Austausch schadstoffbelasteter Böden wird die Filterfunktion des Bodens verbessert. Das Grundwasser wird so vor Verunreinigungen geschützt. Das anfallende Niederschlagswasser kann weitgehend auf den unversiegelten Flächen vor Ort und in dafür zu schaffenden Versickerungsanlagen innerhalb des Änderungsbereichs versickert werden. Dies trägt zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung bei. Bei Tiefbauten in topografisch höher gelegenen Bereichen besteht zwar bei ausgeprägten Hochwasserlagen Grundwasserkontakt, jedoch ist ein nachteiliger Einfluss auf die Hydrodynamik nicht zu erwarten.

Die ökologische Funktion des Gewässerufers wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Hochwasserrisikoflächen werden von jeglicher Bebauung freigehalten. Betriebsbedingte nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Kleinklima wird positiv durch den hohen Vegetationsanteil in den wohnungsnahen Grünbereichen und die Anlage einer Grünfläche beeinflusst, da die Verdunstung und Frischluftzufuhr in einem höheren Maße möglich ist. Auch die Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie die Verwendung von versickerungsfähigem Material trägt zur Erhöhung der Verdunstungsleistung und dem Verhindern einer lokalen Überwärmung bei. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Situation sind aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie der Erschließung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn) nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen und Habitatstrukturen mit überwiegend mittlerer bis geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Es verbleiben zwar einzelne Gehölze, jedoch werden potenzielle Nahrungsflächen verloren gehen und insgesamt kann ein Revierverlust betroffener Freibrücker nicht ausgeschlossen werden. Anlagebedingt kann es zu Flächeninanspruchnahmen von Standorten (potenzieller) Habitatbäume des Heldbocks kommen, die Habitatflächen der Zauneidechsen werden vollständig überplant. Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen können erforderlich sein. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bzgl. des Heldbocks und des eventuellen Rückschnitts in den Habitatbäumen sowie bzgl. der mechanischen Beeinträchtigung der angelegten Grünflächen mög-

lich. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu einer städtebaulichen Aufwertung und Akzentuierung der vormals gewerblich geprägten Bauungsstruktur entlang der Tschudistraße/B2. Es kann zu geringfügiger Erhöhung der Verkehrsemissionen kommen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Änderungsbereiches mit guter Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnverlängerung) wird die Mobilität zu Fuß und Rad begünstigt. Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes und des Erholungswertes nicht zu erwarten.

Die hohe Verkehrsbelastung und die damit einhergehende Schallintensität erfordern entsprechende schalltechnische Maßnahmen. Das Angebot an Erholungsmöglichkeiten im Gebiet wird durch das Vorhaben deutlich erhöht.

Nach Umsetzung der Planung werden sich im Änderungsbereich keine Nutzungen befinden, von denen besondere Licht- oder Strahlungsimmissionen ausgehen.

Beeinträchtigungen der Bodendenkmale durch die Bautätigkeiten sind nicht auszuschließen. Der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Fahrguts Nedlitz ist bei der Ausgestaltung der geplanten Neubebauung zu beachten.

Insgesamt kommt es zu Wechselwirkungen und Verlagerungseffekten zwischen den Schutzgütern. Die Nutzung des brachliegenden Geländes führt auf der einen Seite zu einer deutlichen Aufwertung im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert, andererseits kommt es dadurch vor allem zu Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt. Die Sanierung kontaminierter Böden reduziert das Risiko neuer Schadstoffeinträge ins Grundwasser.

Die Verlängerung der Straßenbahn vom Campus Jungfernsee bis nach Krampnitz wird über die Insel Neu Fahrland führen. Die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Straßenbahn werden in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren geschaffen. Auch die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden in diesem Verfahren behandelt. Weitere Vorhaben benachbarter Plangebiete, die weitere relevante Kumulationseffekte hervorrufen können, sind nicht bekannt.

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

Durch die Festsetzung kompakter Baugebiete auf den nachfolgenden Planungsebenen lassen sich der Flächenverbrauch und die Versiegelung im Verhältnis zu den geschaffenen Wohn- und Gewerbebeeinheiten minimieren. Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz von wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu verringern. Schädliche Bodenveränderungen, vor allem auch stoffliche Belastungen, sind zu beseitigen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über eine Mulden- und Schachtversickerung dem Grundwasser zugeführt. Sofern die Grundwasserqualität beeinträchtigt werden kann, ist für zu verwendende Baustoffe ein Nachweis für deren Grundwasserverträglichkeit vorzulegen.

Als Maßnahme der Klimaanpassung und Luftqualitätsverbesserung ist eine 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

Frischlufzufuhr ist durch geeignete Baukörperstellung beeinflussbar.

Im Änderungsbereich selbst sind zur Erhaltung des örtlichen Biotopverbundes ausreichende Gehölzbestände zu sichern bzw. ergänzende Gehölzanpflanzungen vorzusehen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Erhaltung des wertbestimmenden Einzelbaumbestandes durchzuführen.

Bedarfsweise werden zusätzlich auch besondere faunistische Artenschutzmaßnahmen erforderlich. So ist der Verlust von Nistplätzen und Fledermausquartieren durch entsprechende Nistmöglichkeiten bzw. Quartiere für Fledermäuse als dauerhafte Ersatzmaßnahme an Gebäuden vorzusehen. Habitatbäume und Potenzialbäume des Heldbocks sind zu erhalten bzw. bei unvermeidbare Fällungen sind Umsiedlungen durchzuführen. Umsiedlungen sind auch bei den Zauneidechsen vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind orts-/ landschaftsbildprägende Vegetationsbestände zu erhalten.

Durch Optimierung der Verkehrskonzeption und lärmrobusten Städtebau lässt sich die Schallextension 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/ Ausparung der Beleuchtung zu erreichen.

Zu Erholungszwecken und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im besiedelten Bereich ausreichend

wohnungsnahe Grünanlagen sowie die Anlage von Grünverbindungen vorzusehen.

Aus Gründen des Bodendenkmal-schutzes ist eine intensive baubegleitende Prospektion durchzuführen. Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist bei der Errichtung von Neubauten zu beachten.

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
Siehe unter Nr. 3 der Begründung

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.

2.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für den Biotopverbund sind nicht zu erwarten, da die relevanten Gehölzbestände geschützt werden. Allerdings kommt es zu Verlusten von Habitatstrukturen. Diese nachteiligen Auswirkungen können durch spezielle Artenschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Durch die Aufwertung des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung, sind positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verzeichnen. Nachteilige Umweltauswirkungen sind bei diesem Schutzgut nicht zu erwarten.

Schallimmissionen können sich nachteilig auf den Menschen auswirken. Durch Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Emissionen und Immissionen können erhebliche nachteilige Auswirkungen für den Menschen ausgeschlossen werden. Insbesondere baubedingt besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung vorhandener Denkmalsubstanz. Für den Fall des Auffindens von Bodendenkmalen sind die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten, damit keine nachteiligen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter entstehen.

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 2022) 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, Biotoptypenwert und Grünvolumen, im Rahmen des städtischen Umweltmonitorings in einem sechsjährigen Überwachungszyklus erfasst.

2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich wird derzeit tlw. gewerblich genutzt, zum Teil ist dieser brachgefallen. Es sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes mit Büro- und Einzelhandelsflächen, eines geordneten Stadtraumes unter Berücksichtigung der historisch wertvollen Gebäude geschaffen werden. Zudem ist die Einbindung wohnungsnaher Grünflächen in die Bauflächen vorgesehen.

Der Standort war durch einen hohen Anteil an vollversiegelter Fläche geprägt, welcher im Vorgriff auf die Umsetzung des Vorhabens bereits verringert wurde. Zudem sollen entsprechende Materialien verwendet werden, die die Versickerung vor Ort begünstigen. Durch den Austausch des schadstoffbelasteten Bodens, wird die Filterfunktion verbessert und Schadstoffeinträge ins Grundwasser vermieden. Das anfallende Regenwasser kann nach bisherigem Stand vollständig örtlich versickert werden. Die Auswirkungen

auf das Klima sind als gering einzustufen. Vielmehr wird eine Verbesserung des Kleinklimas bewirkt durch die Anlage von grünen Strukturen. Die ökologische Funktion der Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Flächen, bei denen von Hochwasserereignissen niedriger bis mittlerer Wahrscheinlichkeit auszugehen ist, werden von Bebauung freigehalten. Die lufthygienische Situation und der Schutz vor Schallimmissionen wird durch die dichtere Bebauung entlang der Tschudistraße/B2 für die dahinterliegende Wohnbebauung besser.

Der emissionsarme Verkehrsan teil wird durch die verkehrsgünstige Lage aufgrund der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn) des Plangebietes begünstigt. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sind entsprechende Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen.

Die hochwertige Vegetationsstruktur wird geschützt und bleibt erhalten. Hervorgerufene Eingriffe in die mittel- und geringwertigen Biotope kann durch die vorgesehene Anpflanzung innerhalb des Änderungsbereiches vollständig ausgeglichen werden.

Für Tiere sind bei der Umsetzung der Planung besondere Artenschutzmaßnahmen, auch zur Erhaltung der Artenvielfalt erforderlich.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Aufwertung der Fläche mit grünen Strukturen und durch eine städtebauliche Ordnung positiv beeinflusst. Zudem wurde die historische Ansicht durch die Restaurierung und der Wiederherstellung des Fährgutes nach historischem Vorbild wiederhergestellt. Sofern die gesetzlichen Vorgaben bzgl. der vorhandenen und gefundenen Bodendenkmale beachtet werden, können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

2.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Umweltfachgesetze und -vorschriften, wie unter 2.1.2 benannt
- Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2023: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung – Stand 2022, 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
- Ramboll Deutschland GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung, Stand: 15.08.2023
- Lärmkontor: Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Stand: 25.09.2023
- BBiG – Brandenburger Bauingenieure und Geotechniker GmbH, Baugrundgutachten und orientierende Altlastenuntersuchung, Stand 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020
- Ingenieurgesellschaft Prof Dr. Siecker mbH – Entwässerungskonzept, Stand: 27.09.2023
- Natur+Text: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: Oktober 2023
- SMAQ – Architekten und Stadt GmbH, Gewinnerwurf – Städtebauliches Gutachterverfahren
- TOPOS, funktionaler Freiflächenplan, Stand: 28.09.2023
- TOPOS, Biotopkartierung, Stand: 23.08.2023
- Beckschulte, Baumgutachten Alteichen, Stand: 15.02.2018
- Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung 2023, Umweltbericht (Teil C der Begründung) zum Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“

3. Alternativenprüfung

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

Die Insel Neu Fahrland liegt nördlich der Innenstadt von Potsdam. Die derzeit gewerbliche Nutzung und die brachgefallenen Gebäude und Grundstücke werden dem Potenzial der Insel nicht gerecht. Der Standort eignet sich aufgrund seiner baulichen Vorprägung der

Größe und der guten verkehrlichen Anbindung als Wohnstandort mit ergänzenden Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben.

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

Die Entwicklung und Verdichtung der westlichen Insel Neu Fahrland 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 zugrundeliegende Bebauungsplanung sieht auf Basis geprüfter städtebaulicher Entwürfe keine Variante vor, welche Einflüsse auf die FNP-Darstellung hätten.

4. Abwägung – Konfliktbewältigung und -transfer

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

Die daraus und bereits bekannten relevanten Belange werden in die Abwägung eingestellt.

Die Flächennutzungsplanung betreffenden Bedenken aus der Öffentlichkeit beziehen sich auf die hohe Bebauungsdichte bzw. die Erhöhung des Maßes der baulichen Dichte und den hohen Versiegelungsgrad. Das Maß der baulichen Dichte ist auf Grund der planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB entlang der Tschudistraße ohnehin höher als bisher im FNP abgebildet. Daher stellt diese Erhöhung lediglich die

Abbildung der Bestandssituation dar. Das Maß der angrenzenden Fläche wurde ebenfalls erhöht, um das städtebauliche Gefüge zu gewährleisten. Allerdings wurde im Entwurf die Dichtestufe der Wohnbaufläche von der höchsten auf die mittlere Dichtestufe reduziert. Im Vorentwurf war noch die Dichtestufe 1 dargestellt. Diese suggeriert jedoch städtebauliche Strukturen, wie sie in der Potsdamer Innenstadt oder bei Großsiedlungen zu finden sind. Um das Ziel und den Charakter einer offenen Baustruktur mit Zeilenbauten und Reihenhäusern zu verdeutlichen, wurde die Dichtestufe 2 gewählt.

Die Träger öffentlicher Belange beziehen sich lediglich auf den Immissionsschutz und auf Hinweise zu berichtspflichtigem oberirdischen Gewässer sowie das Vorhandensein von Hochwasserrisikobereichen und zum Grundwasser. Die Hinweise wurden im Umweltbericht ergänzt.

Im **Ergebnis** führte keiner der geäußerten Belange zu einer Änderung der Planung. Dennoch wurde die Planung im Bereich der Wohnbaufläche geändert – statt der höchsten wird die mittlere Dichtestufe dargestellt – um die angestrebte Baustruktur treffender darzustellen.

5. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ (OT Neu Fahrland) 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 nach bisheriger Einschätzung nicht im Widerspruch zum Zielkonzept des Landschaftsplans.

6. Hinweise für die Bauausführung

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



Luftbild 2022



Biotoptypen- und Landnutzungs-Kartierung 2022

Legende:

- Gewässer
- Gras- und Staudenflur
- Grünland
- Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
- Wald, Forst
- Acker
- Grün- und Freifläche in und außerhalb von Freiflächen
- Wohnfläche
- Industrie- und Gewerbefläche
- Bundes-, Hauptstraße
- Nebenstraße, Weg
- Garage, Parkplatz, sonst. Verkehrsfläche
- Rahmen der FNP-Änderung

Kartengrundlagen

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

geänderte Darstellung:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2023

Lage des Änderungsbereiches:
Geodaten: © GeoBasis-DE/LGB
2023

Darstellung des Geltungsbereiches:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2023

Ausschnitt Luftbild:
Luftbild 2022 © GeoBasis-De/
LGB

Biotoptypen- und Landnutzungs-kartierung:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2023

Luftbild Umwelt Planung GmbH
2023: Biotoptypen- und Landnutzungs-kartierung – Stand 2022, erstellt im Rahmen des Umweltmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam



Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

I Änderung des FNP

Aufstellungsbeschluss	<i>Datum</i>
Bekanntmachung	<i>Datum</i>

II Frühzeitige Beteiligung

Bekanntmachung	19.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	30.07.-29.08.2018 30.07.-29.08.2018

III Förmliche Beteiligung

Beschluss der Öffentlichkeit	<i>Datum</i>
Bekanntmachung	<i>Datum</i>
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	<i>Datum</i> <i>Datum</i>

Potsdam, den *Datum* *Siegel der*
Stadt Potsdam Erik Wolfram
Fachbereichsleiter
Stadtplanung

IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: *Datum ergänzen*)

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen)	<i>Datum</i>
---	--------------

Potsdam, den *Datum* *Siegel der*
Stadt Potsdam Mike Schubert
Oberbürgermeister

Genehmigung des FNP durch das Ministerium für *Datum*
 Infrastruktur und Landesplanung

Potsdam, den *Datum* *Siegel des MIL*

Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB: *Amtsblatt Nr. Nummer und Jahr*

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der FNP-Änderung und die Darstellungen mit dem hierzu ergangenen
 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom *Datum* übereinstimmen.

Ausgefertigt, Potsdam, den *Datum* *Siegel der*
Stadt Potsdam Mike Schubert
Oberbürgermeister