



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 141-4  
„Entwicklungsbereich Krampnitz –  
Klinkerhöfe Ost“**

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 10a Abs. 1 BauGB**

Stand: 12. Mai 2023

## Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet und Ziel des Bebauungsplans Nr. 141-4 .....	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	5
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	5
3.2	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	10
3.3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB .....	13
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	21
4.	Planungsalternativen .....	22
5.	Abwägung der betroffenen Belange .....	23
5.1	Abwägung der städtebaulichen Belange .....	23
5.2	Abwägung der Umweltbelange.....	26
5.3	Abwägung der Klimabelange.....	28
5.4	Abwägung der Belange des Denkmalschutzes .....	30
5.5	Abwägung der sozialen Belange .....	31
5.6	Abwägung ökonomischer Belange .....	32
5.7	Abwägung der Belange der Infrastruktur .....	32

### Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtraum Nord  
Hegelallee 6 – 10  
14461 Potsdam

mit

Entwicklungsträger Potsdam  
Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

In Kraft getretenen Bebauungsplänen ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wie vorliegend gewählt wurde.

### 1. Plangebiet und Ziel des Bebauungsplans Nr. 141-4

Die ehemalige „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam direkt an der Bundesstraße 2 (Potsdamer Chaussee, B2) im südöstlichen Teil des Ortsteils Fahrland. Nördlich und östlich schließen sich die Naturräume von Döberitzer Heide und Königswald an, die aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild als Naturschutzgebiet bzw. FFH- und Vogelschutzgebiet (SPA) unter Schutz stehen. Jenseits landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen befinden sich in einer Entfernung von rd. 350 - 400 m südlich des Entwicklungsbereichs Krampnitz die Forst- und Siedlungsbereiche des Ortsteils Neu Fahrland sowie südwestlich der Fahrländer See.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen, um die Entwicklungsziele planungsrechtlich zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-4 umfasst den östlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes mit Teilen des Mannschaftsbereichs und Solitärbauten westlich der ehemaligen Haupterschließungsstraße (Planstraße 1). Die das Plangebiet prägenden Solitärbauten sind das ehemalige Offizierskasino, das Fähnricksheim, das Stabsgebäude sowie das Pförtnergebäude mit dem Turm.

Südöstlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne mit dem Anschluss an die B2 (gelegen im Bebauungsplans Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“). Im Osten schließen sich Freiflächen an, die in die freie Landschaft der Döberitzer Heide übergehen (hier: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Park / Luch / Feldflur“ angrenzend), westlich grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan Nr. 141-3 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Nord“. Südlich schließen sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“ und Nr. 141-5A an.

Der Bebauungsplan Nr. 141-4 umfasst eine Fläche von rd. 9,5 ha und ist begrenzt

- |           |  |
|-----------|--|
| im Norden | durch die nördliche Grenze der Grundstücke der Bestandsgebäude K1 (Fähnricksheim) und K2 (Unterkunftsgebäude),   |
| im Osten  | durch die östliche Grenze des Grundstücks für das Bestandsgebäude K1 (Fähnricksheim) sowie deren Verlängerung bis nach Süden bis zur östlichen Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes K32 (Offizierskasino), mit Ausnahme der geplanten Auskragung der öffentlichen Grünfläche östlich des Bestandsgebäudes K11 (Offizierswohnheim) im Flurstück 212, der |

- Gemarkung Fahrland, Flur 5 in 45 m östliche Richtung und 35 m südliche Richtung,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2, die südwestlichen Außenkanten des Bestandsgebäudes K30 (Pförtnergebäude) sowie die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2 bis zur Planstraße 3,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 5, die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße E sowie die westliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1.

Entsprechend dem allgemeinen Erhaltungszustand der ehemaligen Kaserne ist das Plangebiet durch die im Jahr 1991 aufgegebenen Nutzung sowie weitgehend unterbliebene Maßnahmen zur Unterhaltung von Bebauung, Außenraum und Erschließungsanlagen geprägt. Die Grün- und Freiflächen sind aufgrund der langjährigen Sukzession stark verwildert. Die drei- bis viergeschossigen denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind in Ziegelbauweise mit hohen Walmdächern errichtet worden, sie sind deutlich von Verfall und Vandalismus geprägt. Die Kasernengebäude sind jedoch aufgrund ihrer massiveren Bauweise insgesamt weniger stark betroffen als andere Gebäude. Im Plangebiet östlich der Planstraße 1 stehen unter anderem die drei prägnanten Verwaltungs- und Repräsentationsbauten, das ehemalige Offizierskasino, das ehemalige Fähnrichsheim und das Pförtnergebäude mit dem markanten Turm. Das Gebäude 215 östlich des Bestandsgebäudes K12 ist in 2019 abgebrochen worden. Das Plangebiet ist im Nordosten durch die vorhandene Einfriedung begrenzt, unmittelbar dahinter beginnt der Luchbereich im Übergang zur Döberitzer Heide.

Älterer Laubbaumbestand ist durchsetzt von jüngeren wild angewachsenen Bäumen. Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Freistellung der Baudenkmale, der Durchführung von bodenarchäologischen Untersuchungen, der Munitionsfreimessung sowie der Dekontaminierung von Altlasten wurden seit der Fällperiode 2013/2014 Baumfällungen durchgeführt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die bei der Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt. Sie werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Insgesamt werden in erster Linie für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen prognostiziert. Die grundlegende Instandsetzung und Umnutzung des seit langem brachgefallenen Kasernengeländes inkl. der Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung sowie Maßnahmen der Bodenarchäologie bedingen umfangreiche Rodungsarbeiten. Hierdurch wird der in vielen Bereichen als Wald nach Landeswaldgesetz eingestufte Gehölzbestand im Plangebiet deutlich reduziert. Auch die Fällung vieler nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützter Bäume ist bereits erfolgt und weiterhin erforderlich, wertgebende Altbäume werden jedoch erhalten. Durch die Eingriffe in den Vegetationsbestand sowie die Sanierung der den Vögeln, Fledermäusen und

Amphibien als Quartier dienenden baulichen Anlagen drohen zudem erhebliche Beeinträchtigungen der Gebietsfauna.

Es sind umfangreiche plangebietsinterne und -externe Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die festgelegten Maßnahmen berücksichtigen die Erfordernisse, die sich aus dem Naturschutzrecht (Eingriffsregelung, besonderer Artenschutz) und dem Forstrecht (Waldumwandlung) ergeben. Ziel der Planung ist es, die prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

Die Ermittlung des Eingriffs nach § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung), die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) und Berechnung des Waldverlustes einschließlich der konkreten Festlegung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Rahmen einer Gesamtkonzeption für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und -verwaltungen der Landeshauptstadt Potsdam. Die Auswirkungen auf das direkt an den Geltungsbereich angrenzende Natura-2000-Gebiet „Döberitzer Heide“, das sowohl als Vogelschutzgebiet (SPA) als auch als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ermittelt. Die Auswirkungen des geplanten Städtebaus im Entwicklungsbereich auf die Oberflächenwasserkörper Fahrländer See und Krampnitzsee sowie den Grundwasserkörper Untere Havel 4 werden in einem mit der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie betrachtet.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 141-4 ergibt sich nach der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam ein Minus von 38.673 Naturhaushaltswertpunkten. Der Ausgleich wird zum Teil durch Maßnahmen im Geltungsbereich erbracht, im Wesentlichen aber durch die im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption zu leistenden Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 sowie weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Entwicklungsbereichs (z.B. Deponie Golm, Waldersatzflächen), so dass ein vollständiger Ausgleich dieses Defizits sichergestellt ist.

Die Bewertung des Landschaftsbildes für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 schließt mit einem Plus von 144.923 Punkten.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Sanierung der Altlasten, Altablagerungen sowie die Dekontaminierung von Kampfmitteln.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.05. bis 11.06.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 26.04.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 29, Nr. 5. Insgesamt gingen zwei Stellungnahmen sowie die

Stellungnahme des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände ein. Im Hinblick auf die Planungsziele liegen Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenkomplexen vor:

## Verkehr

- *Die Leistungsfähigkeit der äußeren Anbindungen (B2 und Ketziner Straße / Gellertstraße) in Richtung Potsdam und Berlin wird in Frage gestellt und auf die schon bestehende Stausituationen hingewiesen. Insgesamt wird die Erschließung für einen Stadtteil von bis zu 10.000 Bewohnenden sehr kritisch gesehen, der nur mit dem massiven Ausbau von ÖPNV (Straßenbahn und Mobilitätskonzepte/-agentur) zu bewältigen sei. Die Genehmigung zum Bau von Wohnungen soll erst mit Bestehen der Straßenbahnverbindung nach Krampnitz erteilt werden.*
- *Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 bis nach Krampnitz wird ebenfalls kritisch gesehen, da in Teilen der Trassenführung Behinderungen des Individualverkehrs befürchtet werden und auf der Insel Neu Fahrland nicht genügend Fläche im Querschnitt zur Verfügung stehen würde.*
- *Das Konzept der Gemeinschaftsgaragen in Verbindung mit der Minimierung der öffentlichen und privaten Stellplätze verbunden mit dem Ziel, den Individualverkehr insgesamt zu reduzieren, wird als unrealistisch eingeschätzt.*
- *Im Zuge der Planung wird eine weitergehende Berücksichtigung der Belange des Fahrradverkehrs gefordert, etwa im Ausbau von Schnellverbindungen zusätzlich bzw. entlang der Ketziner Straße / Gellertstraße.*

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Die Leistungsfähigkeit der übergeordneten Verkehrsanlagen wurde in einer Verkehrstechnischen Untersuchung untersucht. Mit dieser Verkehrswirkungsanalyse vom 02.06.2020, ergänzt durch die Entwicklungskonzepte zum Busvorlauf und Radverkehr vom 11.11.2020 bzw. 11.05.2021, wird die störungsfreie Erschließung des Entwicklungsbereichs Krampnitz, insbesondere durch den Umweltverbund aus ÖPNV und Radverkehr, bis zu einem maximalen Ausbau von 5.000 Einwohnenden (Entwicklungsstufe II) nachgewiesen. Dafür sind die von der Landeshauptstadt Potsdam selbst gesetzten Rahmenbedingungen (Einhaltung der Beschränkung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit, Ausbau des ÖPNV sowie der Radwege, zeitgerechte Herstellung der sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote zur Sicherstellung der Funktionsmischung und eines integrierten / kompakten Quartiers mit Fokus auf den Binnenverkehr) zwingend einzuhalten.

Im Ergebnis der Verkehrswirkungsanalyse ist die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz ab einer Schwelle von 5.000 Einwohnenden nur mit einer zusätzlichen Straßenbahnanbindung (Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee bis Krampnitz) verkehrsverträglich umsetzbar. Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz darf daher 5.000 Einwohnende erst überschreiten, wenn die Erschließung des neuen Stadtquartiers mit der Straßenbahn gesichert ist, d.h. der Planfeststellungsbeschluss vorliegt.

Für die Erschließung von Krampnitz ist ein umfassendes autoarmes Mobilitätskonzept entwickelt worden. Durch besondere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements soll ein geringer MIV-Anteil von 30 % im Gebiet erreicht werden. Der Stellplatzschlüssel wird auf das

Mindestmaß der Potsdamer Stellplatzsatzung von 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit beschränkt. Dabei wird im öffentlichen Raum weitgehend auf Stellplätze verzichtet, die privaten Stellplätze werden in mehreren, gut erreichbaren Gemeinschaftsgaragen mit Mobilstationen und Mobilitätspunkten angeboten. Die Zahl der Stellplätze für mobilitäts-eingeschränkte Personen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Durchquerung des neuen Stadtteils abseits der Hauptverkehrsstraßen für den Radverkehr ist Bestandteil der Planung, die Hierarchisierung der Straßen und Wege sieht dies explizit vor. Der Ausbau der Ketziner Straße / Gellertstraße mit einem Radweg zwischen Fahrland und Marquardt ist im Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Potsdam mit höchster Priorität enthalten. Der weitere Ausbau zwischen der B273 und dem Bahnhof Marquardt ist mit dem Ausbau des Bahnhofs zur Mobilitätsdrehscheibe mit Regionalbahnanschluss nach Berlin-Spandau und Potsdam sowie mit einem „Park and Ride“-Standort (P+R) geplant.

Ergänzend ist vorgesehen, ab Dezember 2022 vom Hauptbahnhof Potsdam über den Bahnhof Marquardt eine direkte Zugverbindung über Berlin-Spandau nach Berlin-Gesundbrunnen zu schaffen.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden somit gutachterlich umfassend untersucht und hieraus angemessene Maßnahmen zur baulichen Entwicklung in Krampnitz sowie zur Verkehrserschließung abgeleitet. Im Fazit lässt sich festhalten, dass sich durch eine gezielte Entwicklung eines neuen kompakten, zusammenhängenden Stadtteils – wie im Entwicklungsbereich Krampnitz – deutlich positivere Effekte für die Landeshauptstadt Potsdam erzielen lassen als durch eine ungesteuerte, nicht gebündelte Entwicklung.

## Natur- und Umwelt

- *Der Eingriff in Natur und Landschaft und insbesondere der Baumverlust wird als unverhältnismäßig abgelehnt, da nachhaltige Schäden auf Flora und Fauna gesehen werden. Insbesondere die geplante hohe Zahl der Einwohnenden erzeugt einen weiteren Nutzungsdruck auf die umgebende Landschaft.*
- *Nachhaltige negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden befürchtet.*
- *Eine angedachte Entwicklung ist nach dem Leitbild des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam nicht zulässig.*

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren für den Entwicklungsbereich Krampnitz wurden eine Umweltprüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild, ein artenschutzfachliches Ziel- und Ausgleichskonzept zu den relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Käfern), ein Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie sowie eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung mit der Vereinbarkeit der Schutzziele der angrenzenden Schutzgebiete in der Döberitzer Heide zu der städtebaulichen Planung durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser gutachterlichen Untersuchungen und Prüfungen wurden Maßnahmen konzipiert, um Beeinträchtigungen der Umwelt bestmöglich zu vermeiden, zu mindern, zu kompensieren oder, sofern nicht anders möglich, auszugleichen. Durch diese gutachterlichen Untersuchungen und Prüfungen wird gewährleistet, dass auch die im verbindlichen

Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß den Vorschriften der §§ 1 und 1a BauGB in der Planung beachtet werden.

Des Weiteren wurden umfangreiche gutachterliche Untersuchungen und Prüfungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange durchgeführt. Der Baumbestand ist erfasst und hinsichtlich der Größen (Stammumfang) und der Arten kategorisiert. Der Großteil des wertvollen Baumbestandes liegt im Bereich der denkmalgeschützten und zu erhaltenen Kasernengebäude sowie im zentralen Bereich, in dem eine große öffentliche Grünfläche, der sog. Zentralpark, entstehen wird. Die Erschließung folgt im Wesentlichen bestehenden Trassen. Aufgrund dessen ist der Erhalt von Bestandsbäumen auch vor dem Hintergrund der Sicherheit der Bevölkerung zu prüfen. Des Weiteren sind in den Bebauungsplänen Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen vorgesehen.

Dabei ist zu beachten, dass der Entwicklungsbereich Krampnitz keine unberührte Natur ist, sondern eine ehemalige Kaserne mit all ihren militärischen Hinterlassenschaften (Munition, Grundwasserverunreinigungen durch alte Tankstellen und die Wäscherei, ruinöser, mit Asbest belasteter Gebäudebestand etc.). Aufgrund der militärischen Vornutzung sind schadstoffbelastete und nicht erhaltenswerte Gebäude abzubauen und eine Kampfmittelfreimessung durchzuführen. Daher, und auch im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Bodenarchäologie, ist der Erhalt von Bestandsbäumen auch vor dem Hintergrund der Sicherheit der Bevölkerung weitgehend nicht flächendeckend möglich.

Im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zur Vereinbarkeit des geplanten Städtebaus im Entwicklungsbereich Krampnitz mit den Schutzziele der umliegenden Schutzgebiete in der Döberitzer Heide wurden die Auswirkungen durch Menschen (sowie deren Hunde, Katzen) gutachterlich untersucht. Durch Maßnahmen zur Besucherlenkung (keine direkte Verbindung zwischen dem neuen Stadtquartier und den Schutzgebieten in der Döberitzer Heide) und barrierewirksame Landschaftsstrukturelemente können negative Auswirkungen vermieden werden. Darüber hinaus liegt das korrekte und angemessene Verhalten jedoch in der Verantwortung jedes Einzelnen und kann nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sein.

Die Einbindung in die Landschaft und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild wurden in Höhenstudien untersucht und mit dem Ziel eines verdichteten, urbanen Stadtquartiers in Übereinstimmung gebracht. Der Schwerpunkt in Krampnitz liegt auf dem Geschosswohnungsbau. Die generelle Gebäudehöhe bildet eine lagernde Struktur aus. In sensiblen Bereichen wie dem nördlichen Siedlungsrand im Übergang zum Schutzgebiet Döberitzer Heide und in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäudebestand wird die Höhe reduziert. Vereinzelt Überhöhungen und ein Hochpunkt sind zur städtebaulichen Akzentuierung und besseren Orientierung vorgesehen. Insgesamt kommt die Bewertung des Landschaftsbildes für den Entwicklungsbereich zu einem positiven Ergebnis.

## **Gutachten**

- *Die Zahlen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung und die Schlussfolgerungen werden angezweifelt.*
- *Es wird auf weitere fehlende oder unvollständige Gutachten hingewiesen (Bodengutachten, Altlasten).*

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Die für die Planung erforderlichen Verkehrsgutachten (wie z.B. Verkehrswirkungsanalyse, Mobilitätskonzept, VTU innerer Erschließung, schalltechnische Untersuchung, artenschutzfachliche Untersuchungen) wurden überarbeitet (vgl. dazu auch Pkt. 1. Verkehr). Die Zahl der Einwohnenden und damit die zu erwartenden Verkehre wurden angepasst und die Berechnungen der Verkehrsverteilung überprüft und aktualisiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 141-4 eingeflossen. Die notwendigen Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der Verkehre werden unter Beachtung der flankierend vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung des MIV (u.a. Straßenbahnanbindung, Radschnellwegeverbindung, reduzierter Stellplatzschlüssel, Stärkung Bahnhof Marquardt) in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt und in Abhängigkeit zur Entwicklung von Krampnitz umgesetzt.

Die o.g. Gutachten konnten sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von Jedermann eingesehen werden. Somit wurden die Umweltinformationen rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

## Sonstiges

- *Es werden Festsetzungen zur Energieeffizienz und zur Nutzung alternativer Systeme (Solaranlagen) gefordert.*

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Im Rahmen der Festsetzungen werden die Voraussetzungen für ein CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier geschaffen. Durch die Festsetzung von Flachdächern für die Neubauten ist eine großflächige Nutzung von Solar- bzw. thermischer Energie unabhängig von der Gebäudeausrichtung ermöglicht und durch die textliche Festsetzung 7.1 planungsrechtlich gesichert. Dies wird auch nicht durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung konterkariert. Im Gegenteil beeinflusst eine Dachbegrünung als Retentionsdächer, die zur nachhaltigen Klimaanpassung und zur notwendigen Regenwasserrückhaltung verbindlich festgesetzt wird, das Klima positiv.

Am 11.11.2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in Kraft getreten. Das GEG regelt einheitlich unter anderem die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien und ist somit insbesondere bei der Umsetzung der Planung bei der Errichtung von Gebäuden zu beachten.

Dafür wird die Pflicht zur Herstellung einer Anschlussmöglichkeit an das örtliche Niedertemperaturnetz planungsrechtlich festgeschrieben (vgl. textliche Festsetzung 7.2). Dieses wird von den geplanten drei Blockheizkraftwerken (BHKW) gespeist, die in der zu sanierenden ehemaligen Heizzentrale geplant und zur Versorgung des Gebiets in einem ersten vorgesehenen Schritt sind.

Als weitere Maßnahme zum Klimaschutz ist zudem gemäß textlicher Festsetzung 7.3 die Nutzung fossiler Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke ausgeschlossen.

## **Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und wurden berücksichtigt.

Nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Begründung inkl. Umweltbericht entsprechend redaktionell, also ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, geändert.

Die Begründung wurde insbesondere zu folgenden Punkten ergänzt, konkretisiert und/oder aktualisiert:

- Belange der Raumordnung und der Regionalplanung sowie zum Zielabweichungsverfahren
- Boden- und Grundwasserschutz
- Regenentwässerungskonzept
- zulässige Grundfläche, Flächenbilanzierungen zu Versiegelungsgrad und Eingriffsfolgen
- Betrachtung von Wald als Schutzgut im Umweltbericht
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Energiekonzept, leitungsgebundene Erschließung sowie Regen- und Abwasserbehandlung

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung in ihren Grundzügen nicht geändert.

## **3.2 Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 07.05.2018 wurden 37 von der Planung berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung bis zum 11.06.2018 gebeten. Es wurden insbesondere zu folgenden Themen, Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht:

### **Interkommunales Abstimmungsgebot**

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Dem interkommunalen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird durch die Fortführung der den Planungsprozess begleitenden Arbeitsrunden mit den Gemeinden Dallgow-Döberitz, Falkensee, Berlin-Spandau, Wustermark sowie dem Landkreis Havelland entsprochen. Das Mobilitätskonzept wurde diesen Nachbarkommunen im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsprozesses am 14.02.2019 und 15.05.2020 vorgestellt. Zwar fokussieren einige der dargestellten Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes auf die Landeshauptstadt Potsdam, die Verflechtung des Angebots wird jedoch als gemeinsame, regionale Aufgabe erkannt, die gute Voraussetzungen für die nachhaltige Regionalentwicklung in einem gemeinsamen Verkehrsraum bietet.

Es wurde vereinbart, Kommunikation und Austausch regionaler Aspekte der Verkehrsentwicklung fortzuführen bzw. im Rahmen des bestehenden kommunalen Nachbarschaftsforums zu intensivieren. Ausgangspunkt soll das durch den Landkreis Havelland initiierte Projekt „Verkehrliche Grundlagen, zukünftige Herausforderungen und umweltverträgliche Lösungsansätze im Raum Spandau – Osthavelland – Potsdam mit dem Ziel der Stärkung umweltverträglicher Verkehre sowie der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen“ sein (Beantragung beim MIL im September 2019 – die Bearbeitung verzögert sich aufgrund der pandemiebedingten Beschränkungen). Auftraggeber wird der Landkreis Havelland für die Kommunale Arbeitsgemeinschaft (KAG) Wirtschaftsregion Osthavelland sein. Der Landkreis Havelland beabsichtigt die Einsetzung einer Steuerungsgruppe, in der insbesondere Vertreter des Bezirks Berlin-Spandau, der Landeshauptstadt Potsdam, des Landkreises Havelland und der KAG Wirtschaftsregion Osthavelland mitwirken. Die Mitwirkung weiterer Beteiligter, wie des VBB o.a., ist ebenfalls gewünscht. Wesentliche Grundlage des Projekts ist eine gebietsübergreifende Auswirkungsanalyse zu verkehrsrelevanten Entwicklungen in der Region. Darauf aufbauend sollen schließlich verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsbewältigung erarbeitet werden. Damit entsteht eine geeignete Plattform für die Formulierung einer gemeinsamen Strategie in einer wachsenden Region zu Mobilitätsfragen.

Thematische Ansätze sind: Verkehrskonzepte mit regionaler Ausrichtung, regionale Radschnellwege, Mobilitätsdrehscheibe Marquardt, strategische Partnerschaften bei Regiobussen, Bahnverkehr (DB/Land) sowie VBB – ViP – BVG und Pendler (P&R).

## Verkehrsbelange

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Die Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers und dessen Anbindung an den ÖPNV wird grundsätzlich begrüßt. Belange der Landesverkehrsplanung stehen dem mit dem Bebauungsplan Nr. 141-4 beabsichtigten Vorhaben im Grundsatz nicht entgegen.

Einige Nachbargemeinden, insbesondere Dallgow-Döberitz, fordern eine Untersuchung der übergeordneten verkehrlichen Auswirkungen. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers in Krampnitz wurde eine Verkehrswirkungsanalyse (Stand 02.06.2020) erarbeitet. Der für die Prognose angenommene MIV-Anteil im Modal Split liegt im Vergleich nur 5 % unterhalb des Potsdamer Durchschnitts. Das geplante Stadtquartier Krampnitz unterscheidet sich grundlegend von Stadtquartieren der Landeshauptstadt Potsdam. Es wird eine überdurchschnittliche Versorgung mit Nahversorgern sowie sozialer und grüner Infrastruktur aufweisen (7 Kindertagesstätten, 2 Grundschulen, eine weiterführende Schule, 2 Nahversorgungsschwerpunkte, Gewerbe und Dienstleistungen am Erschließungsring sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen). Aufgrund der Entfernung von ca. 4 km zum nächsten Grundversorgungszentrum, dem überdurchschnittlichen Fuß- und Radwegenetz und den geplanten ÖPNV-Angeboten wird das gewählte Szenario bzgl. der Annahmen zu den internen Verkehren und des MIV-Anteils weiterhin als schlüssig angesehen.

## Ver- und Entsorgung

Die Anregung bezieht sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Es wird die weitere Konkretisierung des Regenentwässerungskonzepts gefordert. Hierbei seien die Anforderungen des Versickerungsgebots gemäß des BbgWG zu beachten. Es wurde kritisch hinterfragt, ob es durch eine Entwässerung über Mulden-Rigolen-Systeme in den Krampnitzsee und den Fahrländer See zu einer Verschlechterung der Wasserqualität in den genannten Gewässern kommt.

Das Regenentwässerungskonzept wurde weiter konkretisiert und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Insbesondere die Auswirkungen auf die Wasserqualität der o.g. Seen wurde gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden textliche Festsetzungen formuliert, die als Bestandteil der Planung die Inhalte des Regenentwässerungskonzepts planungsrechtlich absichern. Das Regenentwässerungskonzept gilt für den Entwicklungsbereich insgesamt, so dass spezifische Besonderheiten, wie z.B. die Dachneigung der denkmalgeschützten Gebäude, in dieser berücksichtigt sind.

## **Klimaschutz**

Die Anregung bezieht sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Seitens der Energie und Wasser Potsdam GmbH wurde angeregt, die ambitionierten Klimaschutzziele durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu berücksichtigen und somit die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung zu fördern.

Die Belange des Klimaschutzes fließen in die Planungen für das neue Stadtquartier Potsdam-Krampnitz ein. Im Zuge des Energiekonzeptes wird die Möglichkeit für eine Energieerzeugung am Standort (z.B. Solarthermie, Geothermie) berücksichtigt. Ziel ist die Schaffung eines klimafreundlichen CO<sub>2</sub>-neutralen Quartiers, in welchem der Einsatz von fossilen Energieträgern entbehrlich ist. Als Basis der Wärmeversorgung ist die Errichtung eines Niedertemperaturnetzes vorgesehen.

## **Abwägungsergebnis**

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Neben den vorgenannten Änderungen, wurde die Begründung inkl. Umweltbericht an verschiedenen Punkten redaktionell, also ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, geändert. Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (inkl. Nachbargemeinden) eingegangenen Stellungnahmen ergab sich ein Bedarf an folgenden gutachterlichen Untersuchungen:

- Schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungsvorstellungen und der nunmehr gültigen DIN 4109
- Aktualisierung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeitsbetrachtung sowie weiterer Untersuchungen im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens
- Aktualisierung der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung
- Aktualisierung des Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie

Darüber hinaus wurde die Begründung (inkl. Umweltbericht) insbesondere zu folgenden Punkten ergänzt:

- Belange der Raumordnung und der Regionalplanung sowie zum Zielabweichungsverfahren
- Boden- und Grundwasserschutz
- Regenentwässerungskonzept
- zulässige Grundfläche, Flächenbilanzierungen zu Versiegelungsgrad und Eingriffsfolgen
- Erfassung der Bau- und Bodendenkmale
- Betrachtung von Wald als Schutzgut im Umweltbericht
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Energiekonzept, leitungsgebundene Erschließung sowie Regen- und Abwasserbehandlung

### **3.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.04. bis 17.06.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 07.04.2022 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 33, Sonderamtsblatt Nr. 10 und am 19.05.2022 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 33, Sonderamtsblatt Nr. 15. Es gingen zwei Stellungnahmen, eine des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände und eine des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz, Landesverband Brandenburg e.V.) ein. Im Hinblick auf die Planungsziele liegen Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenkomplexen vor:

#### **Verkehr**

- *Die mangelnde verkehrliche Anbindung wird moniert und eine Stärkung des Umweltverbunds angeregt.*

Wie der Begründung zu entnehmen ist, soll die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz in Abhängigkeit vom Ausbau der erforderlichen Infrastruktur und dabei insbesondere der Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 in drei Stufen erfolgen. In den Entwicklungsstufen I und II, zu denen auch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 141-4 zählt, kann bis zum Planfeststellungsbeschluss für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 Planungsrecht für ca. 2.460 Wohneinheiten für rd. 5.000 Einwohnende geschaffen werden.

Die Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung attestieren für die Knotenpunkte eine Leistungsfähigkeit bis zu 10.000 Einwohnende. Damit verbunden sind entsprechend des Mobilitätskonzepts eine Sicherung von Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sowie eine Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs, um so den MIV zu reduzieren. Somit ist die leistungsfähige verkehrliche Anbindung des neuen Stadtquartiers unter Berücksichtigung der Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 nach Krampnitz gewährleistet.

## Natur und Umwelt

- *Es wird Kritik an der Zulässigkeit eines im Vergleich zum Bestand vermeintlich wesentlich höheren Versiegelungsgrads geübt.*

Der Bebauungsplan definiert die zulässige Obergrenze der Versiegelung durch die festgesetzte Grundfläche. Insgesamt orientiert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung am denkmalgeschützten Bebauungsbestand in Form von „Baukörperfestsetzungen“. In der Begründung finden sich ausführliche Aussagen und konkrete Berechnungen zum Nutzungsmaß. Daraus geht hervor, dass die zulässigen Grund- und Geschossflächen deutlich unterhalb der in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen. Sämtliche zulässige Eingriffe wurden ermittelt und hieraus notwendige Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet und nachgewiesen.

Die zulässigen Versiegelungen sind notwendig, um den ehemals militärisch genutzten Gebäudebestand denkmalgerecht umbauen und an aktuelle zivile Nutzungsstandards (z.B. Wohnen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel sowie Dienstleistungen und Gewerbe) heranzuführen zu können. Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünflächen ausgeschlossen sowie Befestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Bodenversiegelungen beziehen sich also vorrangig auf Spielplatzflächen, die hier ausdrücklich für das Wohnen erforderlich und nachzuweisen sind (z.B. aufgrund der Kinderspielplatzsatzung). Am maximal zulässigen Umfang der Bodenversiegelung wird im Sinne aktiv nutz- und erlebbarer Freiflächen festgehalten.

- *Eine strenge Beachtung der Belange des Artenschutzes sei im weiteren Verfahren geboten (z.B. hinsichtlich Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten, Reptilien, Amphibien) und die Ausgleichsflächen zur Eingriffsregelung zu berücksichtigen.*

Die Berücksichtigung der Eingriffs-Ausgleichsregelungen und Artenschutzbelange sind unabhängig von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bzw. öffentlicher oder privater Grünflächen zu beachten. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Arten näher beschrieben. Für planungsrelevante Arten, d.h. die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in einem Artenschutzfachbeitrag dokumentiert ist und ebenfalls einen Teil des Umweltberichtes bildet.

Im Artenschutzfachbeitrag sind für die besonders geschützten Arten jeweils die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausführlich dargestellt.

- *Innerhalb des Plangebiets seien Teile des in der Begründung genannten landschaftsprägenden Großbaumbestandes bereits gefällt worden (z. T. auch geschützte Alleen- und Straßenbäume). Der Erhalt gebietsprägender Bäume sei jedoch Grundlage des Zielabweichungsbescheids aus dem Jahr 2013 gewesen (Auflage 3c) und für den Artenschutz wichtig. Alle noch vorhandenen Alleebäume seien daher zwingend zur dauerhaften Sicherung und Erhaltung festzusetzen; die Straßenplanung bzw. das Mobilitätskonzept müsse darauf reagieren und nicht anders herum.*

Der Einzelbaumbestand im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 wird seit 2017 aus Gründen des Denkmalschutzes, der Altlastenbeseitigung, der Munitionsfreimessung und der Bodenarchäologie sowie zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen vereinzelt und teilweise linear an den Gebäudekanten ausgelichtet. Im Plangebiet herrscht jedoch nach wie

vor ein orts- und landschaftsbildprägender Großbaumbestand mit einem hohen Erhaltungswert vor, so dass die Erhaltung des wertbestimmenden Baumbestandes weiterhin ein essentieller Bestandteil der Planung (unabhängig von den Darstellungen in der Plangrundlage) ist.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß textlicher Festsetzung 12.1 nicht Gegenstand der Festsetzung, so dass als Teil der Straßengliederung auch der Baumerhalt anlassbezogen durch die zuständigen Fachbehörden entschieden werden kann.

- *Die Verträglichkeit der Planung mit den Belangen angrenzender oder umliegender Landschafts- und Naturschutzgebiete sei zu prüfen.*

Durch die Festsetzung einer lückenlosen breiten sog. Pufferzone mit barrierewirksamen Landschaftsstrukturelementen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 werden die Schutzgebiete entlang der gesamten nördlichen Grenze des Entwicklungsbereichs Krampnitz von der geplanten Nutzung abgegrenzt. Diese überwiegend mit Gehölzen bewachsene Zone wird aus Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE-Flächen) unter Ausschluss jeglicher menschlichen Nutzungen gebildet. Hinzu kommt eine lückenlose, solide und schwer überwindbare Barriere zur Vermeidung unerlaubter Betretungen, welche zwischen den SPE-Flächen und den südlich dahinter anschließenden Städtebau im Entwicklungsbereich errichtet wird.

Zusätzlich wird die Vermeidung von Immissionen und Störungen unmittelbar in den Schutzgebieten selbst durch eine menschliche Nutzung der Döberitzer Heide zur wohnungsnahen Erholung durch den Verzicht einer Zuwegung aus dem neuen Stadtquartier Krampnitz in die Schutzgebiete erreicht. Aufgrund dieser komplexen Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen des geplanten Städtebaus auf die Flächen der angrenzenden Schutzgebiete nahezu ausgeschlossen und damit auch keine Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der hier siedelnden Arten zu erwarten.

Im Bebauungsplan Nr. 141-4 sind zudem eine Vielzahl von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts im Plangebiet getroffen. Hierauf basierend wurde eine wasserrechtliche Prüfung zu dem geplanten Städtebau in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchgeführt (Fachbeitrag WRRL). Im Ergebnis können auch Beeinträchtigungen des bestehenden Wasserhaushaltes in der Döberitzer Heide durch den geplanten Städtebau im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Diese Beurteilung gilt erst recht für das NSG „Ferbitzer Bruch“, da sich dieses noch weiter vom Entwicklungsbereich Krampnitz entfernt befindet.

- *Das anfallende Niederschlagswasser sei vollständig auf dem Grundstück zu versickern.*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-4 stehen einer vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht entgegen. Im Zuge der Planungen zum Entwicklungsbereich Krampnitz wurden umfassende Untersuchungen zum Umgang mit Niederschlagswasser angestellt. Im Ergebnis sieht die textliche Festsetzung 11.1 für die Baugebiete eine Versickerung des Niederschlagswassers oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Regenwasserbewirtschaftung) vor. Eine Ableitung ist nur ausnahmsweise und nur dann gedrosselt zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass, z.B. aufgrund der Verhältnisse von Boden und Topografie, eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die Einleitung bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

- *Selbst gereinigtes Abwasser des Bebauungsplangebiets aus dem Klärwerk Satzkorn belaste die Vorflut (Sacrow-Paretzer Kanal, Havel, Elbe). Zudem könne die Einleitung des Niederschlagswassers in den Krampnitzsee und den Fahrländer See zur Beeinträchtigung der Gewässergüte führen. Es bedarf daher einer gutachterlichen Prüfung des Verschlechterungsverbots der WRRL.*

Wie der Begründung zu entnehmen ist, speist die im Bereich der Ketziner Straße / Gellertstraße verlaufende Schmutzwasserdruckleitung in die Kläranlage Satzkorn ein. Zudem ist den Aussagen zu Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu entnehmen, dass dieses Klärwerk aufgrund des absehbar steigenden Bedarfs in den nördlichen Potsdamer Ortsteilen ab 2022 ausgebaut wird. Da von Seiten der Energie und Wasser Potsdam GmbH, die am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans beteiligt wurde, zudem keine Bedenken im Hinblick auf die Kapazitäten dieser Kläranlage vorgetragen wurden, besteht kein über die bereits in die Wege geleiteten Maßnahmen hinausgehender Handlungsbedarf.

Eine mögliche Beeinträchtigung der umgebenden Oberflächengewässer durch die Nutzungsintensivierung im Entwicklungsbereich und den damit verbundenen Einleitungen wurde gutachterlich im Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für den Entwicklungsbereich Krampnitz untersucht. Der Fachbeitrag WRRL wurde in enger Abstimmung zusammen mit der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam erstellt.

Um eine Prüfung des Verschlechterungsverbots im Hinblick auf die Einleitungen von Niederschlagswasser aus dem zukünftigen Stadtquartier in die beiden planungsrelevanten Oberflächenwasserkörper zu ermöglichen, sind der Ausgangszustand der beiden planungsrelevanten Seen Fahrländer See und Krampnitzsee hinsichtlich der allgemein physikalisch-chemischen Qualitätskomponente erfasst und eine Abschätzung der Stofffrachten im Ist- und Planzustand vorgenommen worden. Im Ergebnis wurden Behandlungsmaßnahmen zur Reduzierung der zukünftigen Stofffrachten in den Einleitungen aus dem Entwicklungsbereich konzipiert, welche Bestandteil des Regenentwässerungskonzeptes sind. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt der geplante Städtebau weder zu einer Verschlechterung des ökologischen oder chemischen Zustands bzw. Potenzials der Oberflächenwasserkörper (Krampnitzsee und Fahrländer See) noch steht dieser dem Zielerreichungsgebot im Sinne der §§ 27 und 28 WHG entgegen. Mit den vorgesehenen Behandlungsmaßnahmen ist sichergestellt, dass die Wasserqualität des Sacrow-Paretzer-Kanals und tiefergelegener Havelgewässer durch die planungsbedingten Einleitungen allein oder in Verbindung mit weiteren Einleitungen aus anderen Quellen nicht beeinträchtigt wird. Die diesbezüglichen o.g. Untersuchungen lagen zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 141-4 öffentlich aus. Die Aussagen und Ergebnisse des Fachbeitrages werden weiterhin als fach- und sachgerecht angesehen.

- *Die geplante Niederschlagswasserbewirtschaftung werde den Pflichten des WHG nicht gerecht und verstärke Fehlentwicklungen. Das angestrebte Konzept erreiche zwar eine Verminderung des RW-Abflusses und eine geringfügige Versickerung, könne das Niederschlagsaufkommen jedoch nicht dauerhaft zurückhalten. Im Sinne einer ökologischen, nachhaltigen und klimagerechten Planung sei es hingegen oberste Aufgabe, das anfallende Regenwasser möglichst vollständig im Gebiet zu halten. Ein grundsätzlicher Mangel des Bewirtschaftungskonzeptes bestehe zudem in einem fehlenden Risikomanagement mit gesicherten Maßnahmen, durch die immer häufiger werdende Starkregenereignisse aufgefangen, zurückgehalten und verbundene Stofffrachten zur Abscheidung gebracht werden.*

Im Bebauungsplan Nr. 141-4 wird eine Vielzahl von Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts im Plangebiet getroffen. Im Ergebnis einer in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchgeführten wasserrechtlichen Prüfung können unter anderem auch Beeinträchtigungen des bestehenden Wasserhaushaltes durch eine Umsetzung der städtebaulichen Planung ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Zwischenabflüsse durch den geplanten Städtebau mit Auswirkungen auf die angrenzenden Biotope in den Schutzgebieten oder gar des Ferbitzer Bruchs sind nicht zu erwarten.

Es wird zudem so viel wie möglich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort versickert, so dass insgesamt auch den Anforderungen des WHG entsprochen wird. Das Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsanlagen wird über Mulden-Rigolen- oder Regengärten-Rigolen-Systeme gefasst. Mit dem Durchfließen der belebten Bodenzone wird das Wasser gereinigt. Ergänzend wird der Boden oberhalb der Rigole mit einem Filtergranulat (z.B. Ferrosorp) gemischt und das Regenwasser so weitergehend gereinigt. Regenwasser, welches auf den privaten Baufeldern anfällt, ist dort zur Versickerung und/oder Rückhaltung zu bringen. Nur wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass, z.B. aufgrund der Verhältnisse von Boden und Topografie, eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist nur ausnahmsweise eine gedrosselte Einleitung zulässig. Die Einleitung bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Der geplante Städtebau gewährleistet durch Festsetzungen zur Durchgrünung und zum bestmöglichen Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts auch eine nachhaltige Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Bei der Regenwasserkonzeption wurden auch Extremwetterereignisse wie Starkregen in die Betrachtung einbezogen und darauf basierend die Dimensionierung und Ausrichtung der einzelnen Bestandteile des Systems vorgenommen. Durch diese Vorgehensweise wurde der Risikovorsorge entsprochen. Belastungen der umgebenen Oberflächenwasserkörper nach Umsetzung des geplanten Städtebaus durch Starkregenereignisse sind somit nicht zu erwarten. Darüber hinausgehende Fälle höherer Gewalt können planerisch nie gänzlich beherrscht werden, so dass diese auch nicht den Maßstab dessen, was abwägungsrelevant ist, bilden können.

## Waldumwandlung

- *Es wird Kritik an der vermeintlich unzureichenden Berücksichtigung der Waldumwandlungsthematik geübt. So sei die Ersatzaufforstung bei Kasel-Golzig zu weit von Kramnitz entfernt und mit 5,5 ha Fläche weniger umfangreich als die Fläche des Waldes, die in Anspruch genommen wird. Daher sei kein hinreichender Funktionsbezug erkennbar.*

Umfang und der Ort der erforderlichen Ersatzaufforstungsmaßnahmen zur dauerhaften Umwandlung von Wald wurden in einer forstrechtlichen Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG festgelegt.

Den Funktionsbezug der Kompensationsmaßnahmen benennt nur die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, nicht aber den Waldausgleich. Dieser sollte lediglich im gleichen Naturraum erfolgen und sich je nach Zusammensetzung des verlustigen Bestandes eher als Laub- oder als Nadelwald darstellen. Hier muss aufgrund des hohen Laubholzanteils im Plangebiet, verursacht insbesondere durch starken Aufwuchs von Pioniergehölzen wie Robinie, Eschenahorn, Pappel und Traubenkirsche, die nicht walddtypisch sind, sondern eine

Folge des hohen Störungsgrades im Boden, eine Erstaufforstung eines Laubwaldes erfolgen.

Der Funktionsbezug ist nur anzuwenden, wenn dem Wald gemäß Waldfunktionskarte auch eine besondere Funktion zugeordnet wird. Dies ist hier aber nicht der Fall. Daher sind der Naturraumbezug und die Waldart alleinige Kriterien für die Eignung der Ausgleichsfläche. Beide Kriterien sind erfüllt und wurden daher von der Unteren Forstbehörde genehmigt.

Maßgeblich ist hierfür die Anlage 8 der VV zu § 8 LWaldG. Danach liegen Vorhaben- und Ausgleichsort im gleichen übergeordneten Naturraum.

Hierbei ist zu beachten, dass es unterschiedliche naturräumliche Gliederungen gibt. Die im UVP-Bericht verwendete bezieht sich auf die naturräumlichen Großregionen Deutschlands und hat in dem Kontext einen geomorphologischen Hintergrund, während die naturräumliche Gliederung Brandenburgs sich an Wuchsräumen orientiert. Darin steckt kein Widerspruch; in der Fläche decken sich die Räume weitgehend. Für den Wald gilt nur die naturräumliche Gliederung Brandenburgs entsprechend Anlage 8 der VV zu § 8 LWaldG.

Der Bezug zum jeweiligen Bebauungsplan wird aufgehoben, da die dauerhafte Umwandlung von Wald als eigenes Verfahren geführt wird. Im Antrag auf Waldumwandlung wurden die Bereiche der Bebauungspläne zusammen beantragt, im Rahmen der Kompensation ist diese Zuordnung entbehrlich.

- *Die Waldumwandlungsgenehmigung sei verfristet. Zudem wird gerügt, dass die gesetzlich vorgesehene Reihenfolge des Verfahrens (§ 8 Abs. 2 LWaldG), wonach die Waldumwandlungsgenehmigung erst mit dem Beschluss des Bebauungsplans in Kraft trete, ins Gegenteil verkehrt wurde. Durch die bereits vorgenommenen Gehölzrodungen seien vollendete Tatsachen geschaffen worden. Dies führe auch zu einer fehlerhaften Umweltverträglichkeitsprüfung.*

§ 8 LWaldG sieht zwei Möglichkeiten der Waldumwandlung vor; das Direktverfahren mit eigenständigem Antrag auf Waldumwandlung und die Waldumwandlung per Satzungsbeschluss durch sog. forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplan. Da die Waldumwandlung bereits vor Satzungsbeschluss genehmigt wurde, ist eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich.

Die bisher durchgeführten Fällmaßnahmen erfolgten auf Grundlage der Waldumwandlungsgenehmigung vom 16.04.2019 unabhängig vom Verfahrensstand des Bebauungsplans. Die Fällungen waren insbesondere zur Durchführung von Denkmalschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Bodenarchäologie, Gebäudeabbruch, Munitionsfreimessung und Altlastensanierung notwendig.

Der Bescheid vom 16.04.2019 wurde mit Bescheid vom 19.05.2022 verlängert. Die Befristung wurde eingehalten, da die Aufforstung bereits vor Ablauf der Frist erfolgte und damit auch die bereits vorgenommenen Fällungen im Plangebiet rechtskonform erfolgten.

Für die im Entwicklungsbereich Krampnitz erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigungen wurden jeweils UVP-Vorprüfungen erstellt, die zu dem Ergebnis kamen, dass keine UVP erforderlich ist. Erst als der Schwellenwert von 10 ha gemäß Anlage 1 zum UVPG erreicht war, wurde die UVP-Wald erstellt. In diese wurden die bereits genehmigten Waldumwandlungen mit einbezogen, da diese aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes die UVP erst begründeten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Auffassung einer fehlerhaften Umweltverträglichkeitsprüfung.

- *Im Hinblick auf die Waldumwandlungsgenehmigung vom 16.04.2019 wird bezweifelt, dass der Landesbetrieb Forst Brandenburg als Untere Forstbehörde über eine entsprechende Kompetenz und Verwaltungsaktsbefugnis verfügt. Die Genehmigung sei daher rechtswidrig und der Bebauungsplan aufgrund der angenommenen forstrechtlichen Qualifikation unwirksam.*

Wald darf gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG nur mit Genehmigung der Unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Insofern ist nicht erkennbar, aus welchem Grund der Landesbetrieb Forst Brandenburg keine Verwaltungsaktsbefugnis haben sollte.

Eigenständige Waldumwandlungsgenehmigungen und Genehmigungen über die Satzung eines Bebauungsplans sind gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG gleichgestellt. Da der Bebauungsplan Nr. 141-4 nicht mehr forstrechtlich qualifiziert werden soll, gilt die Waldumwandlungsgenehmigung vom 16.04.2019 sowie deren Verlängerung vom 19.05.2022. Zudem richtet sich die Waldumwandlung nach der vorgenannten Genehmigungslage, da der Bebauungsplanung noch nicht als Satzung rechtsgültig war.

- *Im Hinblick auf die forstrechtliche Kompensation seien die gesetzlichen Anforderungen missachtet worden. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung markiere dabei mit ihren Anforderungen das Mindestniveau, unter welches die waldrechtliche Kompensation nicht fallen dürfe.*

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird zunächst unabhängig vom Waldersatz angewendet, indem das Ausgleichserfordernis auf Grundlage der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt wird. Erst beim Ausgleichskonzept wird geprüft, inwieweit die Ersatzaufforstungen auch zum Ausgleich beitragen können. Nach dem BNatSchG können die Erstaufforstungen auch als Ersatzmaßnahmen für die Kompensation von Eingriffen, die nicht im Plangebiet selbst erbracht werden können, angerechnet werden. Zudem kann ergänzend auch ein Ausgleich für den speziellen Artenschutz erfolgen, so dass auch hier Synergien erzielt werden können.

Darüber hinaus ist forstrechtlich keineswegs vorrangig ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne vorzunehmen. § 8 Abs. 3 Satz 1 LWaldG spricht zwar davon, dass die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes „auszugleichen“ sind. Vielmehr handelt es sich um einen autonomen forstrechtlichen Ausgleichsbegriff. Ungeachtet dessen kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 LWaldG die Untere Forstbehörde insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind.

Da aber die Waldumwandlung eigens durch Genehmigung zugelassen wurde, betreffen all diese Fragen nicht den Bebauungsplan, sondern diese Genehmigung.

- *Der bei der Flächenkompensation angewendete Faktor von 0,75 wird als unzureichend und nicht plausibel begründet erachtet.*

Der Wald im Entwicklungsbereich Krampnitz hat keine Erholungsfunktion, da die gesamte Fläche eingezäunt ist und ein Betretungsverbot für die Öffentlichkeit besteht. Laut Wald-funktionskarte des Landesbetriebs Forst Brandenburg verfügt dieser Wald zudem über keine

Waldfunktionen. Daher ist grundsätzlich vom Faktor 1 auszugehen, von dem Abschläge vorgenommen werden können. Das wurde aufgrund der militärischen Vornutzung des Areals und des flächigen Vorkommens von Altlasten, Altablagerungen und Altmunition, was sich durch umfangreiche Munitionsfunde und Altlasten bestätigte, mit einem Faktor von 0,75 der Unteren Forstbehörde entsprechend eingeschätzt, da er dadurch zudem seine Bodenschutzfunktion aufgrund der hohen Bodenbelastung nicht vollständig wahrnehmen kann. Diese Einschätzung des Waldes obliegt als hoheitliche Aufgabe der Unteren Forstbehörde und ist in der Handlungsanleitung zur Waldbewertung ausdrücklich vorgesehen (Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG, Anlage 5).

- *Es wird gerügt, dass eine Festsetzung der waldrechtlichen Kompensation im Bebauungsplanentwurf nicht erfolgt ist.*

Da der B-Plan Nr. 141-4 nicht mehr forstrechtlich qualifiziert wird, bedarf es keiner planungsrechtlichen Festsetzung der Ausgleichsflächen für die Erstaufforstung, da diese mit der Waldumwandlungsgenehmigung festgelegt und vertraglich gebunden sind. Zudem ist deren Umsetzung über eine finanzielle Sicherheitsleistung abgesichert.

### Sonstiges

- *Der Standort widerspreche den Darstellungen des LEP HR, da er unter anderem außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liege. Darüber hinaus seien die Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheids (Begrenzung der Einwohnerzahl, Straßenbahnbindung) bisher nicht erfüllt. Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sei mit Schreiben vom 19.08.2015 lediglich eine Entwicklung bis zu 3.800 Einwohnerinnen und Einwohner bestätigt worden.*

Die Aussage, dass die Planungsziele den Darstellungen des LEP HR und den Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheides widersprechen, ist nicht zutreffend. Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 22.06.2021 die Erfüllung der Auflagen 3a) und 3b) aus dem Zielabweichungsbescheid vom 29.04.2013 bestätigt. Bis zum Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee bis nach Krampnitz ist jedoch eine Entwicklung des Entwicklungsbereichs Krampnitz nur für ca. 2.460 Wohneinheiten für rd. 5.000 Einwohnende zulässig (Entwicklungsstufe II). Dem entsprechend sind die verbindlichen Bauleitpläne aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 141-4 gehört zur Entwicklungsstufe I und damit zum Zulässigkeitsrahmen bis zu 5.000 Einwohnende. So werden in den Baugebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von insgesamt ca. 365 Wohneinheiten für rd. 770 Einwohnende geschaffen. Für dieses Verfahren sind die Planungsabsichten daher an die Ziele der Raumordnung (u.a. LEP HR) angepasst. Dies bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zuletzt mit Stellungnahme vom 13.06.2022. Somit liegt kein Widerspruch zu den Darstellungen des LEP HR vor.

- *Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets sei aufgrund des anzunehmenden hohen Versiegelungsgrads abzulehnen und zudem nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Dies gelte insbesondere für das Fährnrichsheim, für das die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gefordert wird.*

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO sind neben dem Wohnen auch andere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen beispielsweise gewerblicher, sozialer oder kultureller Art zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 am denkmalgeschützten Bebauungsbestand, so dass hier keine hohe bauliche Dichte oder erhebliche Versiegelungen vorherrschen. Der urbane Charakter drückt sich in der Nutzungsmischung und nicht in der Bebauungsdichte aus. Die Nutzungsmischung ist maßgebend für ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier. In der Begründung ist zudem beschrieben, dass die Festsetzungen aus dem wirksamen FNP entwickelbar sind und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen wird.

Die Zulässigkeit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung steht nicht im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz und der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem lässt sich nicht erkennen, welche Vorteile in der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gegenüber einem Urbanen Gebiet bezogen auf den Denkmalschutz gesehen werden. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets erfolgt keine Änderung des Denkmalschutzstatus oder der überbaubaren Grundstücksflächen.

### **Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und wurden berücksichtigt.

Nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zudem die Begründung inkl. Umweltbericht entsprechend an verschiedenen Punkten redaktionell, also ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, geändert.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung in ihren Grundzügen nicht geändert.

### **3.4 Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 22.04.2022 und vom 19.05.2022 wurden 36 von der Planung berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung bis zum 17.06.2022 gebeten. Hinweise und Anregungen ergeben sich aus 13 der insgesamt 20 von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden eingegangenen Stellungnahmen zu folgenden Themenkomplexen:

#### **Regionalplanung**

Aufgrund eines Hinweises der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde die Begründung um Aussagen zum in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 ergänzt. Dem Planvorhaben stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.

## Ver- und Entsorgung

Die Begründung wurde um Aussagen zur medientechnischen Erschließung ergänzt. Dies betrifft vor allem die bestehende Anschlussmöglichkeit an eine Ferngasleitung sowie die erforderlichen Abstimmungen zum Anschluss künftiger Gebäude und zum Verzicht auf Regelungen für Trafostationen.

## Waldumwandlung

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg – Untere Forstbehörde wies auf die teilweise erfolgte Umwandlung von Waldflächen und die hierzu vorliegende sowie bereits verlängerte Genehmigung hin. Eine forstrechtliche Qualifizierung im Sinne des § 8 Abs. Satz 3 LWaldG ist aufgrund dieser Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich.

## Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Neben der vorgenannten Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme, die sich nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen ergeben hat, wurde die Begründung inkl. Umweltbericht aufgrund von Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an verschiedenen Punkten redaktionell, also ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, geändert.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung in ihren Grundzügen nicht geändert.

## 4. Planungsalternativen

Die städtebauliche Konversion der ehemaligen „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ erfolgt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB. Die entsprechende Satzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Krampnitz hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 05.06.2013 (DS 13/SVV/0253) beschlossen. Damit besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Entwicklung der Liegenschaft insgesamt und den dafür erforderlichen Einzelmaßnahmen wie den vorbereitenden Ordnungsmaßnahmen (Munitionsfreimessung, Altlastenbeseitigung, Rückbau, Bodenarchäologie etc.) und den Durchführungsmaßnahmen (Erschließung, Hochbau, Freianlagen).

Im Rahmen der gemäß § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sind neben dem städtebaulichen Konzept „Angerhöfe Krampnitz“ zwei weitere Planungsvarianten (Alternatives Konzept „Kaserne“ sowie Konzept-Variante „Unvollständige Entwicklung“) geprüft worden. Beide Varianten betrachten die Möglichkeit, Teile des Kasernenareals unbebaut zu lassen. Die Alternativen sehen jedoch keine städtebaulichen Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-4 vor und hätten somit bei deren Umsetzung keine Auswirkungen auf die Planungsziele und Festsetzungen.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Denkmalschutzes, der sich unter anderem in der fast vollständigen Unterschutzstellung des historischen Bbauungsbestandes der Kaserne niederschlägt, wurden grundlegende Planungsalternativen, wie sie zum Beispiel bei einem Abbruch aller Gebäude oder deren gravierender Umnutzung für gewerbliche oder sonstige Zwecke ermöglicht würden, vor dem Hintergrund, dass die Landeshauptstadt Potsdam als wachsende Stadt dringend Wohnbauflächen benötigt, nicht weiterverfolgt.

Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnungsbedarfs in der Landeshauptstadt Potsdam ist die planerische Zielsetzung für die Entwicklungsmaßnahme neu definiert worden. Zur Ergänzung des Denkmalbestandes auf dem rund 140 Hektar großen Gelände ist im Jahr 2017 der zweiphasige offene städtebauliche Realisierungswettbewerb „Wohnen in Potsdam Krampnitz“ ausgelobt worden. Angestrebt wurden verschiedene Entwürfe für das etwa 83 Hektar große Wettbewerbsgebiet, die für Krampnitz Entwicklungsszenarien zu einem lebendigen und grünen Stadtquartier für bis zu 10.000 Einwohnende aufzeigen. Die naturräumliche Umgebung als ortsbildende Struktur war in den Plänen ebenso zu berücksichtigen wie die integrierte Anbindung an den ÖPNV. Gleichzeitig waren Ideen für eine facettenreiche Nutzungsvielfalt zu entwickeln, die das Wohnen durch Infrastruktur-, Einzelhandels-, Versorgungs- und gewerbliche Angebote ergänzt.

Die auf Grundlage des Siegerentwurfs von Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung mit Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten GmbH (Berlin), SHP Ingenieure GbR und performative architektur erarbeitete städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ ist am 03.04.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung als Konkretisierung der Entwicklungsziele beschlossen (DS 19/SVV/0205) worden. Sie bildet nunmehr die Basis, um Krampnitz im Zuge der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen zu einem zukunftsweisenden Stadtteil zu entwickeln. Zentrale Bausteine sind hierbei:

- Klimaneutralität,
- eine radfahrer- und fußgängerfreundliche Wegeführung innerhalb des Quartiers,
- eine umweltgerechte Anbindung des Stadtteils an das Zentrum Potsdams, die anderen Ortsteile und nach Berlin durch innovative Mobilitätsangebote sowie
- vielseitige Infrastrukturangebote im Quartier.

## **5. Abwägung der betroffenen Belange**

### **5.1 Abwägung der städtebaulichen Belange**

Mit der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht wird gewährleistet, in einer geordneten, zusammenhängenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Planung auch die dafür notwendigen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen und aus einer Hand die gewerbliche und Einzelhandelsnutzung zu steuern, einen modernen ÖPNV-Anschluss zu realisieren und ein nachhaltiges Mobilitäts- und Energiekonzept umzusetzen sowie insbesondere auch zu finanzieren. So können viele positive Auswirkungen auf die Gesamtstadt erzielt werden.

Durch eine breite Nutzungsvielfalt wird ein lebendiges, buntes Wohnquartier entstehen. Als wichtiger Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Potsdamer Norden wird am Standort

Kramnitz eine stadttypische Mischung aus Wohnen mit und allen erforderlichen Infrastrukturangeboten sowie auch Einzelhandels- und Versorgungsangeboten, Dienstleistungssegmenten sowie das Wohnen und nicht störende Gewerbenutzungen angestrebt, um auch Arbeitsplätze im Quartier bieten zu können. Entstehen wird ein urbanes, grünes, barrierefreies, kinder- und familienfreundliches Quartier, welches Raum für wachsende Nachbarschaften und gemeinschaftliche Wohnkonzepte vorsieht. Im Quartier sollen genossenschaftlicher Wohnungsbau, Wohnprojekte und z.B. Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren Platz finden. Eine soziale und generationsübergreifende Durchmischung des Stadtquartiers wird angestrebt.

Eine klimagerechte Verkehrsanbindung und Energieversorgung des neuen Stadtquartiers Kramnitz sind wesentliche Ziele der Entwicklungsmaßnahme Kramnitz. Vorgesehen ist die Schaffung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Quartiers, welches langfristig ohne den Einsatz von fossilen Energieträgern auskömmlich ist. Diese Ziele sind durch entsprechende Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung abgesichert. Im Energiekonzept ist die Errichtung eines Niedertemperaturnetzes vorgesehen, an das sowohl die Bestandsgebäude als auch die Neubauten angeschlossen werden. Entsprechend wird die Wärmeversorgung durch den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbaren Energien aus Solarthermie, Wärmepumpen und Photovoltaik erfolgen. Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2018 die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Wärme in der Landeshauptstadt Potsdam, Wohngebiet Kramnitz (Wärmesatzung Kramnitz) beschlossen (DS/SVV/0608).

Neben einer guten ÖPNV-Anbindung durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee in das Stadtquartier wird hier der Umweltverbund durch ein attraktives Mobilitätskonzept gestärkt (Einhaltung der Beschränkung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit, Ausbau des ÖPNV und der Rad(schnell)wege, zeitgerechte Herstellung der sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote zur Sicherstellung der Funktionsmischung und eines integrierten / kompakten Quartiers mit Fokus auf den Binnenverkehr). Innerhalb des Quartiers werden alle Mobilitätsarten verträglich miteinander so organisiert, dass der Umweltverbund gefördert wird und dieser gegenüber dem Autoverkehr eine merklich höhere Attraktivität besitzt. Im Sinne einer belebten „walkable city“ ist der Verkehrsraum aus der Perspektive des Fuß- und Radverkehrs zu gestalten. Das Mobilitätskonzept für den Entwicklungsbereich Kramnitz basiert auf folgenden drei Handlungsansätzen, um den MIV zu reduzieren:

- die Beeinflussung des Verkehrsmittelwahlverhaltens zu Gunsten einer gesteigerten Mobilität im Rahmen des Umweltverbundes,
- die Organisation und Bereitstellung von Angeboten, die den Verzicht auf ein eigenes Kraftfahrzeug erleichtern und
- städtebaulich und straßenräumliche Aufenthalts- und Gestaltqualitäten, die die angestrebten Verhaltensänderungen unterstützen und einen entsprechenden Mehrwert im Erleben des neuen Quartiers generieren.

Dazu sind insbesondere die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Fußverkehr
  - barrierefreie Vernetzungen im Quartier
  - Schaffung kurzer autofreier Wegeverbindungen
  - Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
  - Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen

- Bündelung von Angeboten
- Radverkehr
  - barrierefreie Vernetzung im Quartier
  - Ausweisung von Fahrradstraßen
  - Radschnellverbindungen
  - Festlegung einer Fahrradstellplatzsatzung
  - qualifizierte und ausreichend Abstellanlagen an den Wohngebäuden, an öffentlichen Gebäuden und im Übergang zum ÖPNV
  - Ladestationen für E-Bikes
  - Sharing-Angebote für Lastenräder, Pedelecs/E-Bikes, E-Tretroller
- ÖPNV
  - Erschließung mit der Straßenbahn
  - Busverlauf bis zur Erschließung mit der Straßenbahn
  - Ausbau Mobilitätsdrehscheibe Marquardt
  - gute Umsteigebeziehungen und Zeiten
  - attraktive und barrierefreie Haltestellen
  - dynamische Fahrgastinformationen
  - übertragbare ÖPNV-Abos
- MIV
  - Car-Sharing-Angebote mit einer Carpooling-Plattform
  - Bündelung von Angeboten
  - kurze und direkte Wegeverbindungen
  - Verzicht auf Stellplätze im Straßenraum, mit Ausnahme für mobilitätseingeschränkte Personen
  - öffentliche Ladestationen für E-Autos

Die vorgenannten Maßnahmen fördern eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung. Eine weitere, weitreichende Entscheidung ist, dass das Planungsrecht für eine Entwicklung von Krampnitz mit mehr als 5.000 Einwohnenden erst nach dem Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses für die Straßenbahnverlängerung bis nach Krampnitz geschaffen werden darf.

Zur Entlastung der Döberitzer Heide werden im Entwicklungsbereich zahlreiche Aktivitäten für Freizeit und Erholung in einer von Wiesen, Wäldern und Wasser geprägten Natur angeboten. Eine direkte Verbindung für Erholungssuchende zwischen dem neuen Stadtquartier Krampnitz und der Döberitzer Heide ist in den Planungen nicht vorgesehen.

Essentiell für ein lebendiges, teils eigenständiges Stadtquartier mit Funktionsmischung sind seine Dichte, bauliche Strukturen, Vielfalt des Wohnungsangebots und die vorhandene Infrastruktur inkl. Einzelhandel und Dienstleistungen.

Die bestehenden Wege- und Freiraumstrukturen (Biotopstrukturen im Übergang zur Döberitzer Heide, Waldbestände und Wegeverbindungen, Baumbestand etc.) werden sinnfällig als landschaftsbildprägende Strukturen in das Konzept integriert und mit einer Gesamtidee für den Freiraum zusammengeführt. Im Sinne eines nachhaltigen und innovativen Städtebaus spielt der sparsame und effiziente Umgang mit vorhandenen Ressourcen eine besondere Rolle.

Die einzigartige Lage am Rande des Naturparks Döberitzer Heide zwischen dem Fahrländer See und dem Krampnitzsee ermöglicht es, im Entwicklungsbereich zahlreiche Aktivitäten für Freizeit und Erholung in einer von Wiesen, Wäldern und Wasser geprägten Natur anzubieten. Im Sinne eines nachhaltigen und innovativen Städtebaus spielt der sparsame und effiziente Umgang mit vorhandenen Ressourcen eine besondere Rolle.

Zusammengefasst ist vorgesehen, in dem neuen Stadtquartier ca. 25 % der Gesamt-BGF für eine gewerbliche Entwicklung für ca. 3.000 Arbeitsplätze sowie bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Einzelhandel zu realisieren. Es werden zwei Grundschulen und eine weiterführende Schule sowie dezentral mehrere Kindertagesstätten errichtet. Hinzu kommen weitere Infrastrukturangebote für Jugendliche und Senior:innen. Ebenfalls im Stadtquartier selbst werden Freizeitangebote für Sport und Spiel geschaffen, die fußläufig von den Siedlungsbereichen erschlossen sind. Im Quartier selbst werden Grünflächen für die Erholung entstehen – mit dem intensiv nutzbaren Zentralpark und dem Randpark werden maßgeblich neue Grünstrukturen mit hohen Wertigkeiten geschaffen, die gleichzeitig eine gezielte Besucher- und Freizeitlenkung gewährleisten, um eine Nutzung der sensiblen Naturschutzbereiche im Übergang der Döberitzer Heide zu vermeiden. Die qualifizierte Freiflächenentwicklung schafft damit auch eine erhöhte Akzeptanz für zu schützende nicht zugängliche Bereiche.

Eine dezentrale Schaffung von Wohnraum in derselben Größenordnung in der Gesamtstadt unter Inanspruchnahme auch innerstädtischer Flächen würde weitreichende negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung haben, da einerseits innerstädtische Freiflächen weiter verdichtet würden und andererseits der Druck auf die Einrichtungen der sozialen Infrastruktureinrichtungen zunehmen würde, da der punktuelle Zuzug nicht die Errichtung neuer Einrichtungen rechtfertigen würde, geschweige die Finanzierung gesichert wäre. Zudem werden eine Bodenspekulation und erhöhte Pendlerbewegungen im MIV verhindert. Somit wird mit der Konversion der ehemaligen Kasernenanlage in Krampnitz der Entwicklungsdruck von den innerstädtischen Freiflächen genommen.

## 5.2 Abwägung der Umweltbelange

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Potsdam-Krampnitz ist keine Entwicklung eines neuen Stadtteils auf der „grünen Wiese“ mit unberührter Natur, sondern die Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft. Aufgrund dieser militärischen Vornutzung befinden sich auf der Liegenschaft zahlreiche Kampfmittel, Altlasten und Altablagerungen im Boden und in den baulichen Anlagen; zudem ist für die verfallenen und ruinösen baulichen Anlagen keine Verkehrssicherheit gegeben. Die Landeshauptstadt Potsdam ist daher aufgrund der gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz verpflichtet, diese militärischen Nachlassenschaften zu beseitigen.

Der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag dienen als Entscheidungsgrundlage für die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Abwägung. Dafür wurden bzw. werden die vorhandenen Bestände an Vegetation (Biotoptypenkartierung), Niststätten und Fledermausquartieren, aber auch die Vorkommen der Avifauna, Reptilien und Amphibien, xylobionten Käferarten, Heuschrecken, Tagfalter und Libellen sowie Waldameisen nach den Vorgaben und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und, falls erforderlich, mit dem Landesamt für Umwelt gutachterlich erfasst und kartiert; erstmalig in 2014, aktualisiert in 2019; ein Baumkataster liegt vor. Damit liegt eine präzise Feststellung des Ist-Zustandes

zum Zeitpunkt des Eingriffs vor. Die Gutachten sind Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 141-4 und lagen während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 BauGB ebenfalls öffentlich aus.

Nach der Prognose des Umweltberichts sind bei Umsetzung der Planungen insbesondere erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Dieser Umstand spiegelt sich darin wider, dass durch die Planungen verschiedene naturschutzrechtliche Verbotstatbestände (besonderer Artenschutz, Baumschutz) ausgelöst werden und eine Genehmigung zur Umwandlung des in den einzelnen Plangebietern vorhandenen Waldes nach Landeswaldgesetz erforderlich ist. Die Genehmigung liegt vor.

Es sind umfangreiche plangebietsinterne und -externe Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die festgelegten Maßnahmen berücksichtigen die Erfordernisse, die sich aus dem Naturschutzrecht (Eingriffsregelung, besonderer Artenschutz) und dem Forstrecht (Waldumwandlung) ergeben. Ziel der Planung ist es, die prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend der Festlegungen und Festsetzungen im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vollständig zu kompensieren. Da die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz über einen Zeitraum von ca. 18 – 20 Jahren angelegt ist, kann es dazu kommen, dass nicht alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vor dem Eingriff funktionsfähig sind.

Die planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam, dem Naturschutzbeirat, ggf. mit dem Landesamt für Umwelt und ggf. auch mit den anerkannten Naturschutzverbänden, so z.B. zum Fledermausersatzquartier für die Vorkommen im Gebäude K12 (Haus 9) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-4.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen für die dauerhafte Waldumwandlung nach § 8 LWaldG sind mit einer Ausnahme bereits in der Waldumwandlungsgenehmigung vom 16.04.2019 durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg festgelegt worden. Hinzu kommt der erforderliche Ausgleich für die Waldumwandlung im Bereich des Fledermausersatzquartiers im östlichen Bereich des Plangebiets. Der Antrag auf dauerhafte Umwandlung dieser Waldflächen ist Gegenstand des Bauantrages für die Errichtung des Fledermausersatzquartiers, der bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam am 18.07.2022 eingereicht wurde. Der zu leistende Waldausgleich wird in diesem Antragsverfahren vom Landesbetrieb Forst Brandenburg festgelegt. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sehen eine Festsetzung von Wald nicht vor. Daher sind alle Waldflächen im Entwicklungsbereich Krampnitz nach den Vorschriften des LWaldG umzuwandeln. Hierzu wurden mit Waldgesellschaften Verträge zur Erstaufforstung von Flächen geschlossen, die Bestandteil der Waldumwandlungsgenehmigungen des Landesbetriebs Forst sind. In diesen Genehmigungen sind auch die Zeiträume für die Erstaufforstung festgelegt.

Unter Berücksichtigung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-4 vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Defizit von 38.673 Wertpunkten nach der Naturhaushaltswert-Methode. Um die mit der Planung verbundenen prognostizierten Eingriffe, insbesondere durch Vegetationsverlust, Einschränkung der Lebensraumeignung für Tiere und der natürlichen Bodenfunktionen sowie des natürlichen Wasserkreislaufs, zu reduzieren, sind

unter Berücksichtigung der naturschutz- und forstrechtlichen Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-4 folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant und gesichert, so dass im Ergebnis ein vollständiger Ausgleich der prognostizierten Eingriffe ermöglicht werden kann:

- möglichst weitgehende Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort,
- Sanierung von Altlasten in Abhängigkeit von der angestrebten Nutzung,
- Erhalt wertvoller Einzelbäume,
- Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie extensive Begrünung der Dachflächen als Retentionsdächer von Neubauten,
- Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Herstellung von künstlichen Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse (verschiedene Kastentypen),
- Schalldämmung von Gebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm.

Die militärische Nutzung der ehemaligen Kaserne erfolgte zwischen 1939 und 1991 durch die Wehrmacht und die Truppen der UdSSR/GUS. Aufgrund dessen ist eine umfangreiche Dekontaminierung von Altlasten und Altablagerungen, Abbruch von Gebäuden mit umweltbelastenden Baumaterialien wie z.B. Dachpappen und Asbest sowie eine Munitionsfreimessung erforderlich. Auch der Abbruch der ruinösen, eingefallenen, nicht erhaltenswerten Bausubstanz, insbesondere im ehemaligen Technikbereich, war/ist notwendig, um einerseits kontaminierte Baustoffe zu beseitigen und andererseits Gefahren für Leib und Leben abzuwenden. Diese Maßnahmen, die unabhängig von der zulässigen baulichen Dichte und der Bevölkerungszielzahl durchzuführen sind, standen/stehen jedoch einem weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetation entgegen.

### 5.3 Abwägung der Klimabelange

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Zielstellung ist bereits in der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Schaffung eines städtebaulich kompakten,utzungsgemischten, autoarmen und CO<sub>2</sub>-neutralen Quartiers.
- Erschließung mit einer rad- und fußverkehrfreundlichen Wegführung innerhalb des Quartiers.
- Umweltgerechte Anbindung des Stadtteils an das Zentrum Potsdams und die anderen Ortsteile und nach Berlin durch innovative Mobilitätsangebote wie z.B. einen Radschnellweg mit überregionaler Bedeutung sowie vielseitige Infrastrukturangebote im Quartier.

Bei Umsetzung der Planung kommt es im Geltungsbereich zu einer Zunahme der Versiegelung und einem Verlust von Vegetationsflächen. Die versiegelten Flächen stehen nicht mehr für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung, wodurch zugleich

die Grundwasserneubildung im Plangebiet reduziert wird. Um einen möglichst hohen Anteil des Niederschlags im Plangebiet auf den versiegelten Flächen vor Ort zu versickern und damit den natürlichen Wasserhaushalt zu schonen, schreibt die textliche Festsetzung 11.1 unter anderem eine Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System vor, die nur unter bestimmten Ausnahmesituationen eine Ableitung in die angrenzenden Oberflächengewässer zulässt. Zudem sind die Dachflächen von Neubauten gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 anteilig extensiv mit einem Retentionsdach zu begrünen. Die Gründächer unterstützen ebenfalls den natürlichen Wasserhaushalt, indem diese den Wasserrückhalt und die Verdunstung im Plangebiet verbessern. Mit der textlichen Festsetzung 5.2 ist darüber hinaus sichergestellt, dass die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten überwiegend nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Diese Maßnahmen tragen zu einer Reduzierung der bioklimatischen Belastung durch kühlende Effekte infolge von Evaporation und Schattenwurf bei.

Das Plangebiet wird überwiegend einer Wohnnutzung unterliegen, ergänzt mit in Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen 1.4 – 1.8. Aufgrund der an den Entwicklungsbereich angrenzenden Freiflächen und Gewässer ist bei Umsetzung der Planung dennoch von relativ günstigen Durchlüftungsverhältnissen auszugehen. Maßgebliche Immissionsquellen für Treibhausgase wie beispielsweise Feuerungsanlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen, sind als Anlagen nicht zugelassen. Mit der textlichen Festsetzung 7.2 ist zudem die Nutzung fossiler Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke ausgeschlossen. Als Hauptemittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt daher zukünftig bau- und betriebsbedingt der Verkehr im Plangebiet auf. Insgesamt trägt die Planung durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zwar zum Klimawandel bei, leistet jedoch keinen gesteigerten Beitrag. Mit der Zielstellung für den Entwicklungsbereich Kramnitz ein städtebaulich kompaktes, autoarmes, CO<sub>2</sub>-neutrales Stadtquartier zu schaffen, wird daher ein Nachweis von notwendigen Stellplätzen nicht über den Rahmen der Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam hinaus, angestrebt. Der private Stellplatznachweis ist entsprechend der Annahmen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in Gemeinschaftsgaragen zu führen. Die Mindestanforderungen werden als Maximalnachweis angesehen. Zur Umsetzung dieses Ziels sollen u.a. der ÖPNV komfortabel mit kurzen Taktzeiten für Bus und Straßenbahn ausgestattet sowie das Quartier an einen Radschnellweg angebunden werden.

Im Bebauungsplan Nr. 141-4 wird dieser Zielstellung (Forderung) durch zahlreiche – textliche – Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bereichen Bauweise / Gebäude, Bepflanzung, Mobilität sowie Energie nachgekommen, u.a. durch:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise sowie der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB – zeichnerisch)  
Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil, Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie; maximale Baukörpertiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen; Ermöglichen von Dämmstandards

- Festsetzungen für Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB – zeichnerisch und TF 9.1 und 9.2)

Ziel: Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung des Kleinklimas

- Begrünung der Dächer mit Retentionsdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 5.1)
- Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 5.2)
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen, ausnahmsweise Ableitung mit einer Drosselabflussspende (§ 9 Abs. 4 BauGB – TF 11.1)
- Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwerts für Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 9 Abs. 4 BauGB – TF 11.2)

Ziel: Gewährleistung von Interzeption, Retention und Verdunstung, offenen Rückhalt des Regenwassers zur Erhöhung der Verdunstung, Versickerung und Reinigung des Regenwassers über die belebte Bodenzone von Versickerungsmulden, gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser zu den an den Entwicklungsbereich angrenzenden Oberflächengewässern Krampnitzsee und Fahrländer See

- Festsetzung zur Schaffung der technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperaturnetz verfügen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB – TF 7.2)

Ziel: Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene, Luftreinhaltung, Einsatz erneuerbarer Energien, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene

- Festsetzung zur Begrenzung von Flächen für Nebenanlagen und zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken (Ausnahme: Menschen mit Behinderung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – TF 3.1 und 3.2)

Ziel: Reduzierung der Versiegelung und des motorisierten Individualverkehrs

Diese Maßnahmen werden ergänzt durch das Energiekonzept für das Stadtquartier Krampnitz (DS 18/SVV/0607). Vorgesehen ist ein CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier, erreicht werden soll das durch ein Niedrigtemperaturnetz (4. Generation) sowie Wärmespeicher, Abwasserwärme, Solarthermie, Geothermie, Blockheizkraftwerk (BHKW mit Biogas), Spitzenlastkessel, Elektrodenkessel (P2H). Ab 2045 wird angestrebt, die Energie gänzlich ohne fossile Brennstoffe zu erzeugen.

## 5.4 Abwägung der Belange des Denkmalschutzes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-4 werden für die ehemalige Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz mit Offizierssiedlung in der

Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Gebäude und Freianlagen als eingetragene Denkmale geführt (ID-Nummer 09156749):

- Kasernenanlage mit den Gebäuden Nr. 1, 6 – 11, 15, 16 und 156 (mit Turm) (die Nummerierung der Gebäude folgt dem seit 1991 in Gebrauch befindlichen Plan der Westgruppe der Truppen (WGT) der sowjetischen Streitkräfte in der DDR)
- Straßenerschließungssystem mit den gärtnerisch gestalteten Freiflächen als städtebauliche Gesamtlage

Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer „Baukörperfestsetzung“ festgesetzt, die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entsprechen dem Bestand, die markanten Walmdächer sind durch eine diesbezügliche Festsetzung („WD“) gesichert.

Da das Plangebiet unmittelbar an weitere denkmalgeschützte Gebäude der Kasernenanlage angrenzt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-4 die Belange des Umgebungsschutzes der benachbarten Denkmale zu berücksichtigen.

Zudem ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 Teil eines in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv genutzten Areals. Aufgrund der Vielzahl bisheriger Funde steht fest, dass das Plangebiet zu einem größeren Areal zählt, das seit der Mittelsteinzeit, die etwa 4300 v. Chr. endete, permanent besiedelt war. Im Plangebiet liegen folgende in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene geschützte Bodendenkmale:

**2038** Siedlungen der Steinzeit und der Bronzezeit, Einzelfund deutsches Mittelalter

**2052** Siedlungen der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit und des slawischen Mittelalters

**2053** Friedhof deutsches Mittelalter

**2080** Siedlung Steinzeit

Die Denkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und so den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Die nachrichtliche Übernahme stellt nur den derzeitigen Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden dar. Veränderungen an Denkmalen bedürfen gemäß § 9 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

## 5.5 Abwägung der sozialen Belange

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird.

In der städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeption für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 sind keine Standorte für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Die entsprechend des Baurechts für den Bebauungsplan Nr. 141-4 ausgelösten Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (56 Plätze in der Kindertagesbetreuung, 46 Plätze im

Hortbereich und mindestens 65 Plätze in Grundschulen) können in den Plangebiet der Bebauungspläne

- Nr. 141-3 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Nord“ (drei- bis vierzügige Grundschule für bis zu 600 Schüler:innen sowie eine Kindertagesstätte mit 160 Plätzen),
- Nr. 141-7B „Entwicklungsbereich Krampnitz – Zentrum West“ (dreizügige Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten mit je 110 Plätzen),
- Nr. 141-8 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Weiterführende Schule“ (weiterführende Schule mit sechs Zügen in der Sekundarstufe I und drei Zügen in der Sekundarstufe II) sowie
- Nr. 141-9 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Heidequartier“ (Kindertagesstätte mit rd. 130 Plätzen)

nachgewiesen werden.

Zudem soll auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bürgerhaus / Stadtteilzentrum“ auf dem Stadtplatz West (gelegen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-7B) eine Einrichtung mit den folgenden denkbaren Nutzungen realisiert werden:

- Bibliothek
- Musikschule
- religiöse Einrichtung
- Familienzentrum
- Treffpunkt für Einwohnende
- Ärztehaus
- Räume für Kultur und Veranstaltungen

## 5.6 Abwägung ökonomischer Belange

Die ökonomischen Belange betreffen sowohl den Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Potsdam als auch das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz.

## 5.7 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Im Rahmen der Konversion des ehemaligen Kasernenstandortes ist auch im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 die technische und leitungsgebundene Infrastruktur entsprechend der prognostizierten Zahl der Einwohnenden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vollständig zu erneuern. Dabei sind die jeweiligen Anschlusskapazitäten zu bemessen und zu berücksichtigen. Die jeweiligen Leistungs- und Bedarfswerte für die künftige Bebauung sind von den Grundstückseigentümern / Investoren frühestmöglich beim zuständigen Netzbetreiber anzumelden.