



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan Nr. 141-6

**„Entwicklungsbereich Krampnitz –
Park / Luch / Feldflur“**

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

Stand: 15. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet und Ziel des Bebauungsplans Nr. 141-6.....	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	6
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	6
3.2	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	8
3.3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	17
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	18
4.	Planungsalternativen	25
5.	Abwägung der betroffenen Belange.....	26
5.1	Abwägung der städtebaulichen Belange	26
5.2	Abwägung der Umweltbelange	29
5.3	Abwägung der Klimabelange	31
5.4	Abwägung der Belange des Denkmalschutzes	34
5.5	Abwägung der sozialen Belange.....	35
5.6	Abwägung ökonomischer Belange.....	35
5.7	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	36

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. 141-6

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 Bebauungsplan Nr. 141-6 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Park / Luch / Feldflur“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung zentraler öffentlicher Parkanlagen mit unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Charakteren im Entwicklungsbereich Krampnitz. Mit dem Bebauungsplan werden die Bereiche des Nordparks und der im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum, insbesondere der Döberitzer Heide, liegenden Grün- und Freiflächen (sogenannter „Randpark“ und die „Pufferzone“) überplant, es werden überwiegend öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen große Teile des Ausgleichserfordernisses der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz bewältigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 141-6 umfasst eine Fläche von rd. 31,6 ha und ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der Teilbereich „Luch / Feldflur“ mit dem Randpark und der Pufferzone wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze des Entwicklungsbereichs Krampnitz,
- im Osten durch die östliche Grenze des Entwicklungsbereichs Krampnitz,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2, die östliche Grenze des Fuß- und Radweges, die nördliche Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes K1, die östliche und nördliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 141-9 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Heidequartier“, die nördliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 141-10 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Schau ins Land“ (östlicher Teilbereich), die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Norwegischen Allee, eine 142 m lange Linie parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Norwegischen Allee in einem Abstand von 180 m bis zur östlichen Begrenzung des

Bebauungsplans Nr. 141-10 (westlicher Teilbereich), die östliche, nördliche und westliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 141-10 (westlicher Teilbereich), die westliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 141-8 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Weiterführende Schule“, die nördliche Grenze des Flurstücks 226 (Lenebergweg),

im Westen durch die westliche Grenze des Entwicklungsbereichs Krampnitz.

Der Teilbereich „Park“ mit dem Nordpark wird begrenzt

im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Willy-Brand-Weges,

im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks der Bestandsgebäude K7 und K8 (Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“),

im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Tove-Jansson-Weges,

im Westen durch die östliche Grenze des Sigrid-Undset-Weges.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-6 sollen sowohl für die im Übergang zur Landschaft befindlichen Grün- und Freiflächen, der Randpark und die Pufferzone, als auch den Nordpark mit den eingestreuten Wohnbauten die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für eine zielgerichtete, zeitnahe und geordnete städtebauliche Entwicklung als auch für deren künftige Umsetzung geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 141-6 mit seinen Festsetzungen umfangreicher Grün- und Freiflächen sowie von Ausgleichmaßnahmen stellt zudem einen wesentlichen Baustein für die Gesamtentwicklung des Entwicklungsbereichs Krampnitz hinsichtlich der Grün- und Freiflächenversorgung dar.

Das Plangebiet bildet einerseits von Westen nach Osten in den Übergängen zu den freien Landschaftsräumen der Döberitzer Heide und der landwirtschaftlichen Flächen eine grüne Klammer um die baulich zu entwickelnden Siedlungsbereiche und beinhaltet andererseits den Nordpark in der Mitte des neuen Stadtquartiers. Der Schwerpunkt liegt in der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen sowie von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Neben der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sollen am südlichen Rand des Nordparks drei kleine Allgemeine Wohngebiete angegliedert werden.

Darüber hinaus bildet die Sicherung der Erschließung einen weiteren Gegenstand der Planung. Im Übergang zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-10 sind Flächen festgesetzt, die sowohl ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dienen als auch in das Gesamtwegekonzept des Randparks einbezogen werden.

Des Weiteren sind auch die langfristigen Entwicklungsabsichten in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen sowie die denkmal-, natur-, umwelt- und artenschutzfachlichen Belange zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 141-6 übernimmt insofern eine Sonderstellung in der Reihe der zu erstellenden Bebauungspläne, da hier ein großer Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen der Gesamtentwicklung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz umgesetzt werden sollen.

Aufgrund des umfassenden Erhalts denkmalgeschützter Bausubstanz und großzügiger Freiflächen werden sich die neuen Baugebiete im Entwicklungsbereich Krampnitz erheblich

von den durch dörfliche Strukturen und Einfamilienhausbebauung geprägten angrenzenden Ortsteilen unterscheiden. Mit seinen Festsetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 141-6 dazu beitragen, Ressourcen zu schonen sowie die entsprechenden Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu schützen und zu entwickeln. Die Bauleitplanung gewährleistet damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

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.

Die ehemalige Kasernenanlage liegt seit der Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 1991 brach. Das Gebiet ist von erheblichen leerstandsbedingten Bausubstanzmängeln geprägt. Dementsprechend ist das Plangebiet aufgrund unterbliebener Maßnahmen zur Er- und Unterhaltung der Bebauung, Frei- und Erschließungsanlagen deutlich von Verfall und Vandalismus, fehlender Infrastruktur sowie entwicklungshemmenden Zuschnitten von Grundstücken geprägt. Die Kasernengebäude sind jedoch aufgrund ihrer massiveren Bauweise insgesamt weniger stark betroffen als andere Gebäude, insbesondere die im Technikbereich. Die großzügigen Grün- und Freiflächen sind aufgrund der langjährigen Sukzession stark verwildert; älterer Laubbaumbestand ist durchsetzt von jüngeren wild angewachsenen Bäumen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 wurde im Bereich des Nordparks von April 2020 bis Juli 2021 der Gebäudebestand des ehemaligen Technikbereichs, bestehend aus nicht erhaltenswerten, schadstoffbelasteten, ehemaligen Fahrzeughallen und Wirtschaftsgebäude, vollständig abgebrochen. Der Baumbestand wird seit der Fällperiode 2013/2014 aus Gründen des Abbruchs, Bodenarchäologie und der Kampfmittelfreimessung ausgelichtet. Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit die Sanierung der Altlasten, Altablagerungen sowie die Dekontaminierung von Kampfmitteln. Seit November 2021 werden im Osten des neuen Stadtquartiers die Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

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 festgesetzt. Diese festgesetzten 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 die 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 und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg. 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 Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie betrachtet.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 141-6 ergibt sich nach der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam ein Minus von 61.264 Naturhaushaltswertpunkten. Der Ausgleich wird im Wesentlichen durch die im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption zu leistenden Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 erbracht sowie weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Entwicklungsbereichs (z.B. Deponie Golm, Waldersatzflächen), so dass ein vollständiger Ausgleich dieses Defizits sichergestellt ist.

Entsprechend der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Entwicklungsmaßnahme werden im Plangebiet auch Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die in anderen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen nicht ausgeglichen werden können, festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 141-6 sichert somit die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für diese Eingriffe planungsrechtlich ab.

Die Bewertung des Landschaftsbildes für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 schließt mit einem Plus von 844.257 Punkten.

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 16.05. bis zum 17.06.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 28.04.2022 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 33, Nr. 12. Insgesamt liegen zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

Die vorliegenden Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

In der Stellungnahme eines Bürgers wird eine ungenaue Kommunikation der Darstellung bezüglich der „solitären Punktbauten“ (Hochhäuser) im Entwicklungsbereich konstatiert.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz allgemein und nicht konkret auf den Bebauungsplan Nr. 141-6. Die diesbezügliche städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ wurde im öffentlichen Forum Krampnitz am 01.10.2019 mit Visualisierungen ausführlich vorgestellt und erläutert. Zudem ist sie auch auf der Website unter www.krampnitz.de abrufbar.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) kritisiert eine – angeblich – rechtswidrige Erteilung der Waldumwandelungsgenehmigung, eine aus ihrer Sicht fehlerhafte Umweltverträglichkeitsprüfung, einen vermeintlich fehlerhaften walddrechtlichen Ausgleich (nicht ausreichender Faktor der Flächenkompensation), die Lage der Waldersatzflächen (nicht ortsnah, kein hinreichender Funktionsbezug der Kompensationsmaßnahmen), die fehlende Festsetzung des Ausgleichs im Bebauungsplan.

Einen Funktionsbezug der Kompensationsmaßnahmen benennt nur die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, nicht aber den Waldausgleich. Ein Waldausgleich sollte – anders als bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – lediglich im gleichen Naturraum erfolgen und sich je nach Zusammensetzung des verlustigen Bestandes eher als Laub- oder als Nadelwald darstellen. Der Funktionsbezug ist nur anzuwenden, wenn dem Wald gemäß Waldfunktionskarte auch eine besondere Funktion zugeordnet wird. Da dies hier nicht der Fall ist, 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.

Entgegen der Auffassung des Einwenders sieht der Plangeber die Untere Forstbehörde als berechtigt an, die bisher genehmigte Waldumwandlung im Rahmen eines Verwaltungsaktes zu genehmigen, zumal diese nicht im Zusammenhang mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans stehen. Die Umwandlung erfolgte im Direktverfahren auf Basis eines eigenständigen Antrags. Die dauerhafte Umwandlung der noch verbleibenden Waldflächen in eine andere Nutzungsart erfolgt mit der forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans Nr. 141-6.

Für die im Entwicklungsbereich Krampnitz erforderlichen Waldumwandelungsgenehmigungen 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. Erst auf Grundlage der vorliegenden UVP Wald wurden weitere Waldumwandlungen genehmigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-6 und vor Erstellung der UVP Wald erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme der Waldbestände im Entwicklungsbereich Krampnitz in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird zunächst unabhängig vom Waldersatz angewendet, indem das Ausgleichserfordernis auf Grundlage der Naturhaushaltswertmethode der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt wird. Erst beim Ausgleichskonzept wird geprüft, inwieweit die Ersatzaufforstungen auch zum Ausgleich beitragen können. Entsprechend 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 auch noch ein Ausgleich für den speziellen Artenschutz erfolgen, so dass auch hier Synergien erzielt werden.

Die Ermittlung des Faktors auf Basis der Einschätzung der Waldfunktionen obliegt als hoheitliche Aufgabe der Unteren Forstbehörde. Diese Einschätzung ist als gesetzlich zu übernehmen und in die weitere Planung einzubeziehen. Die Einschätzung eines Ausgleichsfaktors von 1:0,75 erfolgte aufgrund der fehlenden Erholungsfunktion und der militärischen Vorbelastung der Waldflächen unter anderem mit Altlasten und Munition. Die Einstufung des Abschlags von 0,5 erfolgte für die Waldflächen in der Pufferzone, in der der Großteil der Bäume erhalten bleibt.

Eine gesonderte Festsetzung der waldrechtlichen Kompensationsflächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Umsetzung der Aufforstungsmaßnahmen durch entsprechende Verträge und die Hinterlegung von Sicherheitsleistungen abgesichert ist.

Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingestellt worden. Die Begründung inkl. des Umweltberichts wurde aufgrund der Stellungnahmen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans redaktionell, ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, fortgeschrieben.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05. bis zum 17.06.2022 am Aufstellungsverfahren beteiligt worden. Mit Schreiben vom 13.05.2022 wurden 36 Behörden und Träger öffentlicher Belange unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere die folgenden Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht:

Raum- und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung weist auf den notwendigen Nachweis der Erfüllung der Auflagen des Zielabweichungsbescheids vom 29.04.2013 und vom 01.06.2022 hin. Diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, im Übrigen stimmen die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 mit den Zielen der Raumordnung überein.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming weist auf den aktuellen Bearbeitungsstand des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 hin.

Interkommunales Abstimmungsgebot

Das Bezirksamt Berlin-Spandau befürchtet negative Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsprogramms, insbesondere die Ziele der Programmpläne „Biotop- und Artenschutz“, „Zielartenverbreitung“, „Erholung und Freiraumnutzung“ und „Naturhaushalt / Umweltschutz“ sowie auf die angrenzenden Schutzgebiete und den Artenschutz.

Die Planungen für das neue Stadtquartier Krampnitz entsprechen dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Durch die Entscheidung, in Krampnitz im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein neues Stadtquartier zu entwickeln, wird auch den Anforderungen und Zielen des Natur-, Arten-, Umwelt- und Klimaschutz Rechnung getragen. Direkte Auswirkungen können aufgrund der hohen räumlichen Distanz der Spandauer Schutzgebiete zum Entwicklungsbereich ausgeschlossen werden, ebenso Auswirkungen auf die im Stadtgebiet Spandaus gelegenen Biotope. Daher wird nicht befürchtet, dass sich die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz negativ auf die genannten Bereiche auswirkt.

Planung, Konzept, Entwicklung, Landschaftsbild

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände kritisiert eine unzureichende Darstellung der Änderung des Geltungsbereichs, die Aufstockung der geplanten Einwohnerzahl, eine Nicht-Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP sowie die Breite bzw. teilweise Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen gegenüber dem Vorentwurf.

Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-6 im Vergleich zum Vorentwurf resultiert aus den Anforderungen an eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung des neuen Stadtquartiers entsprechend der Entwicklungsstufen I und II ohne die Straßenbahnverlängerung der Linie 96. Hierfür ist die Entwicklung auf bis zu 5.000 Einwohnende beschränkt (vgl. Kapitel A.3.1.2). Daher sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 die drei westlichen Wohnbauflächen nicht mehr Bestandteil der Planung im Bebauungsplan Nr. 141-6.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel mit dem Änderungsverfahren „Krampnitz“ (14/17 B-1) (vgl. Kapitel A.3.4).

Für die Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Mulden-Rigolen-Systeme bzw. sogenannte Regengärten vorgesehen. Die diesbezügliche Konkretisierung der Planung erforderte die Aufweitung von Verkehrsflächen gegenüber dem Vorentwurf. Die Reinigungsleistung der Mulden-Rigolen-Systeme ist ausreichend für eine ggf. erforderliche und ausnahmsweise zulässige Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die angrenzenden Oberflächengewässer. Eine Behandlung des Niederschlagswassers in der Regenwasserbehandlungsanlage vor der Einleitstelle ist nur für den Bereich der B2 erforderlich, da hier die Anordnung straßenbegleitender Mulden-Rigolen-Systeme nicht möglich ist.

Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände bemängelt eine mangelnde Berücksichtigung von Biotopen und Einbeziehung externer Flächen, eine fehlende Aufenthaltsqualität im Randpark und Nutzungskonkurrenzen (Spielplätze, Parkrandstraßen), zu hohe Versiegelungsgrade in Teilflächen des Randparks, eine nicht ausreichende Abgrenzung der nördlich gelegenen Schutzgebiete sowie einen negativen Einfluss der geplanten Maßnahmen in den Parkbereichen auf den Abfluss des Niederschlagswassers. Es befürchtet den Verlust an Qualitäten des Nordparks durch die randliche Bebauung und die Gefahr einer Verschattung. Die Naturschutzverbände fordern daher eine Ausweitung der Parkflächen.

Die Forderung nach einer Ausdehnung von Grünflächen zulasten von Baugebieten wurde nicht vollständig gefolgt, da dies nicht den städtebaulichen Zielen der Entwicklungsmaßnahme entspricht, die mit dem Beschluss der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Kramprnitz“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2019 beschlossen worden ist. Auf Basis des Siegerentwurfes des Wettbewerbs „Rahmenkonzept Randpark und Pufferzone“ wurde der Flächenzuschnitt für den Randpark jedoch um ca. 2.860 m² erweitert.

Die vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotope sind in der Planung berücksichtigt und wurden in ihren Flächengrößen nicht reduziert. Unter Beachtung des prämierten Siegerentwurfs für das Rahmenkonzept Randpark und Pufferzone wurden auch die benannten Flächenkonkurrenzen z.B. hinsichtlich der Anordnung der Spielplätze aufgelöst. Die zulässige Biotopflächenverteilung wurde angepasst und die maximal zulässige Versiegelung im Nord- und Randpark um 9.215 m² bzw. 2.105 m² reduziert.

Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren wird ein ausreichender Schutz der Biotope und angrenzenden Schutzgebiete in der Döberitzer Heide gewährleistet. Für die Pufferzone wird auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Pflege- und Entwicklungsplans eine dynamische Entwicklung der Biotope angestrebt, die sich entsprechend der Zweckbestimmung ausschließlich an naturschutzfachlichen Zielen ausrichtet. Die vorgesehenen Biotoptypen „extensive Wiese“, „naturnahe Gehölzentwicklung“ und „Erhalt, Pflege und Entwicklung geschützter Biotope“ gewährleisten dazu die erforderlichen Potentiale. Dies insbesondere auch durch die Änderung der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie lückenlose barrierewirksame Landschaftsstrukturelemente mit einem Zaun in Kombination mit Benjes- und Wilddornhecken, einem wassergefüllten Graben und/oder Gabionen. Damit ist eine Nutzung durch Menschen, Hunde und Katzen in der Pufferzone ausgeschlossen, ebenso wie eine Behinderung des natürlichen Abflusses des Niederschlagswassers durch die ursprünglich vorgesehene Verwallung.

Die geplante Bebauung stellt ein besonderes Angebot dar und ist ein einzigartiges Merkmal des städtebaulichen Bildes des Masterplans. Durch die großzügigen Räume zwischen den Gebäuden ist eine Verschattung nicht zu befürchten.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände fordert Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sowie von Alleebäumen, die Anzahl und der geforderte Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird mit 14/16 bzw. 10/12 als zu gering angesehen.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete gibt es keinen zu schützenden Baumbestand und im Plangebiet keine nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützten Alleebäume. In öffentlichen Grünflächen erfolgt keine explizite Festsetzung von Einzelbäumen.

Die TF 9.1 zu den Baumpflanzungen wurde geändert, so dass jetzt insgesamt mindestens 13 anstatt vorher 10 Bäume in den Allgemeinen Wohngebieten zu pflanzen sind. Der festgesetzte Stammumfang 14/16 für Laubbäume bzw. 10/12 für Obstbäume garantiert im Vergleich zu größeren Stammumfängen die Stärkung und Sicherung des Anwuchses, da aufgrund der klimabedingten Veränderungen das Risiko des mangelhaften Anwachsens mit Zunahme des Stammumfangs steigt. Dies gilt auch bei einer zu dichten Bepflanzung des Grundstücks.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände äußert Zweifel am Niststättenkonzept und fordert Festsetzungen von insektenfreundlicher Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen.

Die Festsetzungen zu den Ausgleichskonzepten wurden nochmals überprüft, eine Änderung der Festsetzungen wurde nicht für erforderlich erachtet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind bereits im Artenschutzfachbeitrag als Maßnahmen zur Vermeidung benannt und wurden als Maßnahmen V4 und V10 in den Bebauungsplan übernommen, können jedoch aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage – in § 9 BauGB – nicht in einem Bebauungsplan übernommen werden. Die Anregung zur insekten- und vogelfreundlichen, naturnahen Planung der Grün- und Freianlagen wird in den nachfolgenden Fachplanungen berücksichtigt.

Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung

Die Landeshauptstadt Potsdam – Untere Naturschutz- und Landwirtschaftsbehörde erachtet die Datenbasis (insb. Brutvögel), die notwendig festzulegenden Monitoring- und Nachsteuerregeln sowie die Darstellung der Auswirkungen auf die Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebiets für nicht ausreichend.

Das methodische Vorgehen zur Durchführung der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für die beiden planungsrelevanten Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ und das SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ bestand aus drei aufeinanderfolgenden Schritten (vgl. Kapitel C.2.2.1). Dazu gilt auch, dass die in den Standarddatenbögen (SDB) zu den Natura 2000-Gebieten im Umfeld des Entwicklungsbereichs Krampnitz verzeichneten FFH-Arten mit den Ergebnissen der umfassenden faunistischen Untersuchungen, die im Entwicklungsbereich durchgeführt worden sind, abgeglichen wurden. Diese Untersuchungen hatten auch Arten des Anhangs IV bzw. II der FFH-Richtlinie sowie Brutvögel zum Gegenstand. Der Abgleich gab somit Auskunft darüber, welche für die Schutzgebiete gemäß den SDB relevanten FFH-Arten über Populationen im Entwicklungsbereich Krampnitz verfügen. Aufgrund der Nähe zu den FFH- und SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ wurde davon ausgegangen, dass die FFH- und Brutvogelarten, welche unmittelbar im Entwicklungsbereich erfasst worden sind, eine schutzgebietsübergreifende Gesamtpopulation bilden oder zumindest in engem Austausch mit den Populationen in den Schutzgebieten stehen. Eine Schädigung dieser im Entwicklungsbereich erfassten und schutzgebietsrelevanten Arten kann somit direkt oder indirekt auch eine erhebliche Beeinträchtigung der beiden Natura 2000-Gebiete verursachen. Zusätzlich wurden die auf den angrenzenden Flächen im Zuge einer Bestandserfassung im FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ kartierten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie Angaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Präsenz von Biber und Fischotter im FFH-Gebiet in die Verträglichkeitsprüfung einbezogen.

Die Untere Naturschutzbehörde hält es aus naturschutzfachlicher Sicht für nicht nachvollziehbar, dass auf eine FFH-Vorprüfung bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ (Entfernung ca. 1,8 km) verzichtet wird, da es hier aufgrund des Bevölkerungszuwachses in mittelbarer Nähe sehr wahrscheinlich zu einer Erhöhung des Freizeitdrucks auch auf dieses FFH-Gebiet kommen könnte. Eine eingehende Prüfung aufgrund einer „großen räumlichen Entfernung zum Entwicklungsbereich“ von vornerein auszuschließen, erscheine nicht folgerichtig.

Die in der Stellungnahme angesprochenen Konflikte sind mittelbare Beeinträchtigungen durch Dritte. Solche Beeinträchtigungen können habitatrechtlich nur dann dem

Bebauungsplan zugerechnet werden, wenn der Plan eine entsprechende Lenkungswirkung entfaltet (BVerwG, Beschluss vom 21.04.2021 – 4 BN 48.20, juris, Rn. 9). Dies wiederum ist nur hinsichtlich der wohnortnahen Erholung der Fall. In den Sozialwissenschaften wird insoweit von „Wohnumfeld“ gesprochen, verstanden als der Lebensbereich, der sich räumlich in Sichtweite und in Fußwegnähe um die Wohnung gruppiert und der bestimmt wird durch die dem Wohnen zugeordnete Lebensfunktionen, also der Raum für Begegnungen, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität (Schöffel, J.: Wohnumfeldverbesserung, Strukturierungsstudie im Auftrag des BWO, Rapperswil, 2005, Seite 5). Das Wohnumfeld weist einen konkreten Quartiersbezug auf und wird in seiner Ausdehnung auf einen Radius um die Wohnung von 1.000 m bzw. zehn Gehminuten begrenzt (Joos, M.: Wohnumfeldmobilität, in: Kemper, F.-J.; Kulke, E.; Schulz, M. (Hrsg.): Die Stadt der kurzen Wege, Wiesbaden 2012, Seite 108 f.). Nach der insbesondere in § 2 EnLAG zum Ausdruck kommenden Wertung des Gesetzgebers hat dieser Bereich eine Ausdehnung von bis zu 400 m um die Wohnung (hierzu Mann, T.: Rechtsfragen der Anordnung von Erdverkabelungsabschnitten bei 380 kV-Pilotvorhaben nach EnLAG, Stuttgart 2017, Seite 29 ff.). Der Radius des Untersuchungsgebiets von 500 m um das Plangebiet ist daher ausreichend konservativ. Inwieweit der in der Literatur angegebene maximale Radius für den häufig frequentierten Bereich in Wohnungsnähe ausgeschöpft wird, richtet sich überdies maßgeblich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Vorhandensein von Barrieren und Attraktivitätspunkten.

In Bezug auf die Anforderungen an eine Erholung und dem damit verbundenen Freizeitdruck sind daher die Möglichkeiten einer wohnungs- und siedlungsnahen Versorgung mit öffentlichen Grünflächen zu berücksichtigen. Der Begriff Grünflächen entsprechend der Zweckbestimmung umfasst im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sowohl Parkanlagen als auch Landschaftselemente wie Wälder oder Seen.

Wohnungsnaher Grünflächen befinden sich in einem Einzugsbereich von etwa 500 m um die jeweilige Wohnung herum und dienen der Kurzzeit- und Feierabend-Erholung. Außer den Natura 2000-Gebieten in der Döberitzer Heide befinden sich keine Gebiete des Schutzgebietsnetzes in einer Entfernung zum Entwicklungsbereich Krampnitz, die eine spontane, wohnungsnaher, fußläufige Nutzung ermöglichen.

Eine siedlungsnaher Erholung impliziert halb- und ganztägige Aufenthalte auf der jeweiligen Grünfläche. Derartige Flächen werden überwiegend im Rahmen von gezielt geplanten Ausflügen angesteuert. Diese Art der Erholung durch die Bevölkerung im neuen Stadtquartier betrifft potenziell auch die umgebenden Natura-2000 Gebiete. Zugleich existieren neben diesen Gebieten jedoch eine Vielzahl weiterer Erholungsmöglichkeiten im Umfeld des Entwicklungsbereichs Krampnitz. Genannt seien hier beispielsweise die Seenlandschaft zwischen Krampnitzsee und Fahrländer See, der Volkspark Bornstedter Feld, der Kirchberg, Schlosspark Marquardt, Gutshaus und -park Kartzow oder die großflächigen Parkanlagen in der Stadt Potsdam selbst. Darüber hinaus verfügt das nächstgelegene FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ über keine spezifische Ausstattung oder Ausprägung, die eine besondere Attraktivität für eine landschaftsgebundene Freizeitnutzung im Vergleich zu den parallel existierenden Erholungsmöglichkeiten im Umfeld des neuen Stadtquartiers erwarten lässt. Für die Erholungsnutzung vergleichbar geeignete Waldbereiche sind zudem auch zwischen dem Entwicklungsbereich und dem Schutzgebiet vorhanden. Diese Erholungsflächen und -bereiche zwischen dem Entwicklungsbereich Krampnitz und dem FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ werden im Vorfeld des Schutzgebiets Erholungssuchende „abziehen“ und

das Bedürfnis der Bevölkerung aus dem neuen Stadtquartier nach einer waldbezogenen Erholung weitgehend decken.

In diesem Zusammenhang gilt, dass für das neue Stadtquartier Krampnitz im Sinne der vollständigen Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen mit dem Nord- und Randpark hinreichend neue Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 festgesetzt werden, so dass die Bedarfe an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen im Entwicklungsbereich Krampnitz vollumfänglich nachgewiesen werden können.

Aufgrund der Vielzahl an landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten im Raum Potsdam und der im Vergleich zu diesen Angeboten nicht im besonderen Maße ausgeprägten oder hervorzuhebenden Erholungseignung des FFH-Gebiets „Sacrower See und Königswald“ kann auch hinsichtlich der weiträumigeren Erholungssuche z.B. mit dem Fahrrad oder dem Auto von starken Verteilungseffekten bei den Erholungssuchenden aus dem neuen Stadtquartier in den Landschaftsraum hinein ausgegangen werden. Durch diese Verteilungseffekte kann ein planungsbedingter Freizeitdruck mit erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebiets „Sacrower See und Königswald“ ausgeschlossen werden.

Hinzu kommt, dass der Managementplan für das FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ Maßnahmen zur Besucherlenkung vorsieht und darüber hinaus den Besuchern gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, verboten sind. Damit bedeutet nicht schon jeder Aufenthalt von Menschen im Schutzgebiet eine erhebliche Beeinträchtigung. Sollten einzelne Erholungssuchende verbotswidrig dennoch das Gebiet schädigen, so ist dies mangels entsprechender Lenkungswirkung nicht dem Bebauungsplan zuzurechnen, sondern den insoweit eigenverantwortlich handelnden Dritten.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass wesentliche Voraussetzung zum Ausschluss erheblicher Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Döberitzer Heide“ vom geplanten Städtebau eine lückenlose Abschirmung mit Barrierewirkung für Hund, Katze und Mensch ist. Die Auswirkungen auf das Schutzgebiet und insbesondere die Avifauna sind durch ein fortlaufendes Monitoring zu begleiten und ggf. durch ergänzende Steuerungsmaßnahmen zu qualifizieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die Barrierewirkung der vorgesehenen Maßnahmen einerseits und das Angebot an alternativen Naherholungsmöglichkeiten andererseits führen dazu, dass mehr als vereinzelte Zutritte in das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ verhindert werden. Hinzu kommt, dass den Besuchern gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, verboten sind. Damit bedeutet nicht schon jeder Aufenthalt von Menschen im Schutzgebiet eine erhebliche Beeinträchtigung. Sollten einzelne Erholungssuchende verbotswidrig dennoch das Gebiet schädigen, so ist dies mangels entsprechender Lenkungswirkung nicht dem B-Plan zuzurechnen, sondern den insoweit eigenverantwortlich handelnden Dritten.

Da Hunde in aller Regel nicht streunen, sondern sich – wenn auch nicht immer angeleint – in der Nähe ihrer Besitzer aufhalten, ist auf diese Weise auch einer etwaigen Störung oder Prädation durch Hunde entgegengewirkt. Katzen werden zwar durch die vorgesehene

Barriere nicht generell davon abgehalten, auch in das FFH-Gebiet einzudringen. Doch ist nicht damit zu rechnen, dass mehr als wenige einzelne Haushalte der im Plangebiet entstehenden Mehrfamilienhäuser Katzen halten werden, die frei laufen gelassen werden. Zudem beschränkt sich der Hauptaktivitätsraum von Hauskatzen auf den Nahbereich der Wohnung, die ihren Lebensmittelpunkt bildet. Soweit Katzen ausgesetzt werden und sich dann weiter vermehren, werden auch diese Tiere sich aus Opportunitätsgründen (bessere Nahrungsverfügbarkeit) vorwiegend siedlungsnah aufhalten.

Auf Grundlage der Erfordernisse und Maßnahmen, die in der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zur Schadensbegrenzung aufgeführt werden, wird gleichwohl im Rahmen der Überwachung nach § 4c BauGB ein Monitoringkonzept erstellt. Ziel dieses Konzeptes ist es, die Umsetzung der Erfordernisse und Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit zu kontrollieren und im Hinblick auf die Erfüllung der mit diesen angestrebten Vermeidungswirkungen fortlaufend in einem regelmäßigen Turnus zu überprüfen. Sofern die umgesetzten Maßnahmen nicht den angestrebten Vermeidungs- oder Verringerungseffekt erzielen, sind ergänzende Steuerungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Natura 2000-Verträglichkeit zu konzipieren und umzusetzen. Das Konzept wird mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt.

Schutzgut Wasser, Belange der Wasserwirtschaft

Die Landeshauptstadt Potsdam – Untere Wasserbehörde erachtet die gemäß TF 1.3 zulässige Überschreitung der GR auf 0,6 (statt 50 % nach § 19 Abs.4 BauNVO) aus ihrer Sicht als unverhältnismäßig. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in Kapitel B.3.6 die Wörter „Rückhaltung und Versickerung“ zu streichen und durch die Wörter „Behandlung und Rückhaltung“ zu ersetzen sind. Sie bemängelt, dass sowohl für die Anlagen für Spiel und Sport sowie die Gemeinschaftsgärten (TF 4.1 und TF 4.6) als auch zu deren Erschließung (TF 4.2 und TF 4.7) Angaben für Vollversiegelungsanteile definiert werden. Ein maximaler Abflussbeiwert von 0,5 repräsentiere nur ein normales (das mindeste) Gründach und keinesfalls ein Retentionsdach, welches einen viel kleineren Abflussbeiwert hat.

Die Begründung wird entsprechend der Hinweise angepasst.

Zur zulässigen Überschreitung der GR gemäß der TF 1.3 liegt ein Missverständnis vor. Ausweislich der Tabelle 8 in Kapitel B.5 der Begründung ist die Überschreitung der festgesetzten GR bis zu einer GRZ 0,6 inklusive der jeweils festgesetzten GR zu verstehen, d.h. im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine zusätzliche Versiegelung von 621 m² und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine zusätzliche Versiegelung von 819 m² zulässig.

Die zulässigen Versiegelungsanteile werden reduziert. Die Vollversiegelung bezieht sich in den Gemeinschaftsgärten im Wesentlichen auf Gartenhäuschen und bei den Anlagen für Spiel und Sport auf die diesbezüglichen fest mit dem Erdboden verbundenen Anlagen und Geräte.

Die TF 5.1 wurde dahingehend geändert, dass nunmehr ein Abflussbeiwert von 0,4 nachzuweisen ist. Dies schließt nicht aus, dass im Rahmen der baulichen Realisierung Dachbegrünungen mit geringeren Abflussbeiwerten umgesetzt werden können.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in Kapitel C.2.1.3 keine Aussagen zur Hochwassersituation des Geltungsbereiches enthalten seien. Es sei zu prüfen, ob das Plangebiet innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG i.V.m.

§ 100 BbgWG liegt und/oder ob das Vorhabengebiet ggf. von Hochwasserereignissen bestimmter Wahrscheinlichkeit betroffen ist (Hochwasserrisikogebiete). Die Pflanzung von Einzelbäumen zum Zweck der Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserhaushalts in Kapitel C.2.3.2 ist aufgrund der Relationen nicht gegeben.

Die Prüfung anhand des Links <https://apw.brandenburg.de/>, ob das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet liegt, wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sich das Plangebiet im Bereich des Zuflusses vom Großen Graben in den Krampnitzsee in einem Hochwasserrisikogebiet befindet. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Untere Wasserbehörde regt an, bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 und § 47 WHG Die Ausgleichswirkung des Bebauungsplans Nr. 141-6 für die anderen Bebauungspläne durch die großen Grünflächen deutlich herauszustellen.

Die Abteilung Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt bemängelt die Nichtbeachtung des Wasserkörpers „Großer Graben Krampnitzsee“ bzw. die fehlende Auseinandersetzung möglicher Betroffenheit sowie die Heranziehung veralteter Unterlagen.

Die Pufferzone, festgesetzt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, bildet durch ihre Breite und dem überwiegenden Gehölzbewuchs in Verbindung mit dem Randpark einen effizienten Schutz innerhalb derer ein Oberflächenabfluss aus dem Entwicklungsbereich in den Großen Graben effektiv vermieden wird. Zudem entstehen innerhalb der Pufferzone keine nennenswerten und insbesondere wassergefährdenden stofflichen Emissionen, die in den Großen Graben eingetragen werden könnten. Im Entwicklungsbereich selbst wird innerhalb des Einzugsgebiets des Großen Grabens nur solcher Niederschlag zur Versickerung gebracht, der als unbelastet einzustufen ist. Zudem passiert der gebildete Zwischenabfluss und die Grundwasserspende, die den Großen Graben speisen, lange Bodenpassagen, innerhalb derer eine effektive Reinigung des ohnehin nur geringfügig verschmutzten Wassers erfolgt. Direkte Einleitungen in den Großen Graben aus dem Entwicklungsbereich heraus sind weder erforderlich noch geplant.

Den Ausführungen folgend, können Auswirkungen auf den Großen Graben durch den geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz sowohl indirekt durch stoffliche Immissionen als auch direkt durch Einleitungen oder einer Veränderung seiner Morphologie ausgeschlossen werden.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände zweifelt an der Notwendigkeit der Festsetzung einer Regenwasserbehandlungsanlage und an den Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung (Ausnahme Drosselabflussspende).

Die Regenwasserbehandlungsanlage ist erforderlich, um das anfallende Regenwasser von der B2 zu reinigen, da aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten keine Anlagen zur Reinigung des Niederschlagswassers direkt an der B2 hergestellt werden können.

Eine Ableitung von privaten und öffentlichen Flächen ist nur ausnahmsweise und nur dann gedrosselt zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass, z.B. aufgrund der Verhältnisse von Boden und Topografie, eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die Einleitung bedarf dann der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Die kritisierte TF 11.1 steht dem Konzept der vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück prinzipiell nicht entgegen.

Waldumwandlung

Die Untere Forstbehörde merkt an, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-6 noch nicht als ausreichend forstrechtlich qualifiziert angesehen werden kann und damit einer Genehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG für die noch nicht genehmigten Flächen zur Waldumwandlung nicht gleich steht.

An der – unbefristeten – forstrechtlichen Qualifikation des Bebauungsplans Nr. 141-6 für die Waldflächen, die nicht Bestandteil der vorliegenden Waldumwandlungsgenehmigungen sind, soll festgehalten werden. Die erforderlichen Festlegungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 141-6 wurden daher gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde ergänzt.

Sonstiges

Weiterhin ergingen Hinweise zu notwendigen Ergänzungen, Änderungen und/oder Anpassungen in der Begründung, im Umweltbericht, den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung.

Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingestellt worden. Die Begründung inkl. des Umweltberichts wurde aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an verschiedenen Punkten redaktionell, ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert.

- Aufnahme der Hinweise der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu den Auflagen in die Begründung in das Kapitel A.3.1.2
- Aufnahme des Bearbeitungsstandes des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (Entwurf) in das Kapitel A.3.1.3
- redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel A.3.8.2 bezüglich des Hochwasserschutzes
- Fortschreibung der Begründung / des Umweltberichts zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans
- Fortschreibung der Begründung / des Umweltbericht zum Schutzgut Wasser in den Kapiteln C.2.1.3, C.2.2.3 und C.2.3.3
- Reduzierung der Versiegelungsanteile innerhalb der öffentlichen Grünflächen (vgl. Kapitel B.3.7)
- Erweiterung des Plangebiets im Bereich westlich des ehemaligen Heizhauses zulasten des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 141-9 um ca. 1.340 m²
- Erweiterung des Plangebiets im Nordbereich des Wäschereischadens um ca. 980 m²
- Erweiterung des Plangebiets im Südwesten nördlich der Schwedischen Allee um ca. 540 m²
- Anpassung der Geltungsbereichsgrenze an der B2 an die künftige Trasse entsprechend der Entwurfsplanung

- Festsetzung der sogenannten Pufferzone ausschließlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und nicht mehr als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Konkretisierung der Abgrenzung zwischen dem Randpark und der Pufferzone (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) auf Grundlage des Siegerentwurfs des Wettbewerbs für das Rahmenkonzept Randpark und Pufferzone
- Verschiebung und Reduzierung der Fläche für die Regenwasserbehandlungsanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Südosten des Plangebiets, damit verbunden ist der Anpassung der Lage des Fahr- und Leitungsrechts für die Versorgungsbetriebe
- Änderung der Nutzung im Südosten im Bereich B2 / Offizierskasino von öffentliche Grünfläche in Urbanes Gebiet
- Konkretisierung der Zweckbestimmungen der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wangari-Maathai-Weg, Alva-Myrdal-Weg, Jane-Laura-Addams-Weg, Emily-Greene-Balch-Weg und Dag-Hammarskjöld-Weg)
- Änderung, Konkretisierung und Anpassung der textlichen Festsetzungen, insbesondere zu:
 - Zuordnung der Biotopflächenverteilungen im Randpark und in der Pufferzone
 - Reduzierung der zulässigen Vollversiegelungsanteile
 - Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den Allgemeinen Wohngebieten
 - Erhöhung des Abflussbeiwertes für Grün- und Retentionsdächer von 0,5 auf 0,4

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung in ihren Grundzügen, insbesondere mit der Erweiterung des Plangebiets sowie der Festsetzungen der Pufferzone als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB statt als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, geändert.

In der Planzeichnung wurden die Darstellung der Grenze des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ innerhalb des Geltungsbereiches ergänzt.

Darüber hinaus wurden Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen; es wurden Grafiken und Schaubilder aktualisiert, Darstellungsfehler in der Planzeichnung und der Legende korrigiert.

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 08.05. bis 09.06.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 27.04.2023 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 34, Sonderamtsblatt Nr. 05.

Es liegen keine Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-6 seitens der Öffentlichkeit vor.

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 11.05.2023 wurden 39 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 12.06.2023 gebeten. Hinweise und Anregungen ergeben sich aus 13 der insgesamt 18 von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden eingegangenen Stellungnahmen zu folgenden Themenkomplexen:

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenkomplexen vorgebracht:

Verkehr

- *Der umlaufende Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg wird mit Blick auf die räumliche Enge des Randparks wie auch auf die damit zu erwartende Wegbeleuchtung bei Nacht als kritisch angesehen.*

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfüllen eine wesentliche Erschließungsfunktion und dienen ausschließlich sowohl der Anbindung des Randparks an die südlich gelegenen Wohngebiete als Fuß- und Radweg als auch als Erschließung für die Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung zum Be- und Entladen der Fahrzeuge. Die Wegebeleuchtung ist entsprechend der in der Begründung dargestellten Vermeidungsmaßnahme V4 vorzunehmen, um Störeffekte auf die Pufferzone und die FFH- und SPA-Gebiete zu vermeiden.

Natur und Umwelt

- *Die Dimensionierung des Randparks wird als zu schmal erachtet und befürchtet, dass das Ziel einer bewohnerfreundlichen, qualitätvollen Freiflächenversorgung sicherzustellen, nicht erreicht wird. Außerdem wird in Frage gestellt, ob durch den Nutzungsdruck auf den Randpark die angestrebte Ausgleichsfunktion für den Artenschutz der angrenzenden Pufferzone erreicht werden kann.*
- *Es wird kritisiert, dass die diversen Habitatstrukturen der Begründung für den Randpark sich ausschließlich auf die Pufferzone beziehen. Die darauf gründenden Biotopfunktionen für eine Vielzahl an Vögeln der Halboffenlandschaft treffen im nördlichen Randpark nicht zu. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sei entsprechend unzutreffend und zu korrigieren.*

Für die Dimensionierung des Randparks gilt, dass die Planungen auf der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“, die zur Konkretisierung der Entwicklungsziele am 03.04.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist (DS 19/SVV/0205) (vgl. Kapitel E.2.4.1), sowie dem fortgeschriebenen Siegerentwurf des Wettbewerbs „Rahmenkonzept Randpark und Pufferzone“, Vorplanung November 2023, basieren.

Die angestrebte Ausgleichsfunktion der SPE-Flächen im nördlichen Bereich des Entwicklungsbereichs wird durch die Errichtung lückenloser, schwer überwindbarer, durchgängiger barrierewirksamer Landschaftsstrukturelementen mit einem Zaun mit

Benjeshecken, einem wassergefüllten Graben und/oder Gabionen zum Schutz vor Menschen, Hunden und Katzen sichergestellt. Entsprechend den Ergebnissen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (FUGMANN JANOTTA PARTNER Dezember 2022) werden die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend zum Schutz der nördlich angrenzenden FFH- und SPA-Gebieten in der Döberitzer Heide angesehen.

- *Das Grünflächenangebot wird für 5.000 bzw. 10.000 EW als deutlich zu schwach bewertet mit der Folge, dass die Defizite einen stark zunehmenden Nutzungsdruck auf umliegende Schutzgebiete entfalten würden.*

Zur Freiflächenversorgung sollen je Einwohnenden mindestens 6 m² an wohnungsnahem Grün (Mindestgröße 0,5 ha) und 7 m² an siedlungsnahem Grün (Mindestgröße 10 ha) angeboten werden können. Ausweislich der Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 141-6 hat der Nordpark eine Größe von ca. 6,7 ha und der Randpark von rd. 9,9 ha; somit kann unter Berücksichtigung zusätzlicher im Nord- und Randpark nachzuweisender Nutzungen (z.B. kleingärtnerische Nutzung) der Nachweis von 13 m²/Person an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen für die prognostizierten 10.000 Einwohnenden im Endausbau vollständig im Stadtquartier Krampnitz erbracht werden.

- *Die Ausführungen zur Konzeption und Realisierung des sog. Limes als barrierewirksame Elemente zum Schutz von Pufferzone und Naturschutzgebieten vor Menschen, Hunden und Katzen seien sehr allgemein und wenig überzeugend dargestellt.*

Durch die Festsetzung lückenloser, schwer überwindbarer, durchgängiger barrierewirksamer Landschaftsstrukturelemente mit einem Zaun mit Benjeshecken, einem wassergefüllten Graben und/oder Gabionen werden die Pufferzone und Schutzgebiete in der Döberitzer Heide entlang der gesamten nördlichen Grenze des Entwicklungsbereichs Krampnitz von der geplanten Nutzung abgegrenzt. 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.

- *Es werden konkrete Festsetzungen zur insekten- und tierfreundlichen Beleuchtung gefordert.*

Im Kapitel C.3.1.7 werden mit den Vermeidungsmaßnahmen V4 und V10 die entsprechenden Maßnahmen für eine insekten- und tierfreundliche Beleuchtung sowie zur Vermeidung von Vogelschlag festgelegt. Diese sind in der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-6 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.

Schutzgut Wasser

- *Die Festsetzung der Teilfläche neben dem Offizierskasino als Urbanes Gebiet (MU) erscheint nicht zielführend, da Urbane Gebiete nach BauNVO noch viel höher bebaut werden könnten als Allgemeine Wohngebiete. Es sollte sichergestellt werden, dass diese Grundstückserweiterung nicht zu einer Anrechnung für die Bebaubarkeit des Geländes um das Offizierskasino (im Bebauungsplan Nr. 141-4) führt.*

Die Fläche ist Teil des angrenzenden Grundstücks mit dem ehemaligen Offizierskasino im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4. Die Änderung ist im Zusammenhang mit der Konzeption für den Randpark auf Grundlage des Siegerentwurfs des Wettbewerbsverfahrens „Rahmenkonzept Randpark und Pufferzone“ (vgl. Kapitel B.3.7.1) zu sehen.

Diese Fläche sollte ursprünglich als Wegeföhrung zur Anbindung des Randparks an den Uferpark am Krampnitzsee dienen. Diese Planung wurde jedoch mit der neuen Planung für den Randpark aufgegeben, da nunmehr die Querung der B2 im Bereich der ehemaligen südöstlichen Einfahrt zu der ehemaligen Kaserne vorgesehen ist. Somit hat diese Fläche keine Bedeutung mehr für den Randpark und soll daher dem Grundstück des Offizierskasinos zugeordnet werden.

Auf diesem Grundstück sind überbaubare Grundstücksflächen nur für das Gebäude des ehemaligen Offizierskasinos und eine entsprechende Grundfläche festgesetzt, daher ergibt sich durch die Zuordnung dieser Teilfläche keine Erhöhung der Bebaubarkeit.

- *Die mögliche Überschreitung der GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis auf 0,6 sei unverhältnismäßig.*

Die festgesetzte GR entspricht exakt der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese wird bei der Berechnung der Überschreitung zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass bei einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 zusätzlich zu den 378 m² je Baugebiet 409,5 m² und im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 zusätzlich 621 m² für Terrassen, Nebenanlagen, Stellplätze für Menschen mit Behinderung, Fahrradstellplätze, Zuwegungen und Zufahrten etc. zulässig sind. Die Vorschriften des § 54 Abs. 3 WHG und die TFs 11.1 und 11.2 sind bei der Umsetzung der TF 1.3 zu beachten.

- *Hinsichtlich der Sicherung von Flächen zur Installation von Geothermieanlagen sei die Erhaltung/Erreichung des guten chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers weiterhin zu gewährleisten, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in dem Gebiet zwei Altlastenschäden bekannt sind. Die Altlastensituation an den angedachten Geothermiestandorten muss daher vorab ausreichend erkundet werden, um einschätzen zu können, ob beide Aspekte miteinander vereinbar sind.*

Wie in der Begründung ausgeführt, ist die Grundwasser-Geothermie-Anlage ein zentraler Baustein zur CO₂-neutralen Wärmeversorgung im Energiekonzept PLUS für das neue

Stadtquartier Krampnitz, um eine zukunftssichere, auf eine breite Basis gestellte Energie- und Wärmeversorgung zu sichern.

Die Festsetzung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Anlagen. Anzahl und Positionierung werden durch die technischen Anforderungen definiert.

Im Rahmen der zur Errichtung notwendigen Genehmigungsverfahren sind selbstverständlich auch die Aspekte der Altlasten und der Grundwassersicherheit zu berücksichtigen.

Der Randpark ist der weniger sensible Teil des großen Grüngürtels um den Entwicklungsbereich. Hier werden ohnehin Wege angelegt, die entsprechend auch der Erschließung dienen können.

Die Detailplanungen sind Gegenstand der nachgeordneten Verfahren.

- *Es sei nicht ausreichend erläutert, aus welchem Grund der Parkrandweg im Randpark zu 100 % vollversiegelt werden dürfte.*

Der Parkrandweg ist sowohl Teil der den Randpark durchziehenden Wegeverbindung, die unter anderem auch als Radweg und für Fahrzeuge zur Parkpflege dienen soll, als auch für die Umfahrung für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Daher ist hier eine Asphaltierung geplant.

- *Nicht nachvollziehbar sei, warum in Kapitel C.2.2.3 innerhalb der Prognose bei Durchführung der Planung die etwaigen Auswirkungen der zulässigen Anlagen für Geothermie auf den Grundwasserkörper unbetrachtet bleiben; allgemein müssten diese Anlagen auch in Kapitel C.3.2 berücksichtigt werden.*

Die Festsetzung im Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen rechtlichen Voraussetzungen, zur Errichtung der Geothermieanlagen.

Im Rahmen der zur Errichtung der Anlagen notwendigen Genehmigungsverfahren sind selbstverständlich auch die Aspekte der Grundwassersicherheit zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird eine Betrachtung möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser bereits auf Ebene des Bebauungsplans als verzichtbar angesehen.

Waldumwandlung

- *Es fehle im Bebauungsplan an textlichen Festsetzungen oder an entsprechenden grafischen Darstellungen, die eine Waldumwandlung rechtsverbindlich umsetzen.*
- *Es wird kritisiert, dass die als Wald gemäß LWaldG festgestellten Flächen nicht mit den Darstellungen in der Begründung übereinstimmen würden. Wesentliche Teile von festgestellten Waldflächen im geplanten Nordpark würden unberücksichtigt bleiben und somit in der Berechnung der Ersatzflächen ausgespart. Damit sei kein vollständiger Waldausgleich im Sinne des Gesetzes hergestellt.*
- *Festgestellte Waldflächen seien auch weiterhin gemäß Baumschutzverordnung der LHP weiter geschützt, auch wenn diese Waldflächen forstrechtlich zur Umwandlung freigegeben wurden. Zudem fehle es an einer Feststellung des Eingriffserfordernisses sowie an der anschließenden Eingriffs- Ausgleichsbewertung gemäß Baumschutzverordnung der LHP.*

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Erstaufforstungen als Ausgleich für die dauerhafte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind in entsprechenden

Verträgen festgelegt und so durch den Entwicklungsträger gesichert. In der Begründung sind die Flächen auch grafisch dargestellt

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, bestätigt in seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-6 vom 05.07.2023, dass die in der Begründung genannten Erstaufforstungen geeignet sind, den Waldverlust zu kompensieren. Der Landesbetrieb hat dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.

In der Begründung wird dargelegt, dass sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 noch insgesamt ca. 9,2 ha Wald gemäß LWaldG befinden, die noch nicht im Rahmen von anderen Verfahren zur Waldumwandlung beantragt und genehmigt wurden. Des Weiteren wird ausgeführt, dass bereits Waldflächen von 89.727 m² unter Inanspruchnahme der Waldumwandlungsgenehmigungen des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 02.06.2020 (LFB 15.02-7020-5/40/20/Fal) und vom 05.01.2021 (LFB 15.02-7020-5/95/20/Fal) dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt worden sind. Daraus folgt, dass die mit den beiden o.g. Genehmigungen umgewandelten Waldflächen bereits zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 141-6 im Mai/Juni 2022 umgewandelt und somit keine Waldflächen mehr im Sinne des LWaldG waren. Dementsprechend wurden diese in den genannten Abbildungen auch nicht mehr als Waldflächen dargestellt und unterfallen somit auch nicht den Regelungen der angestrebten Waldqualifizierung des Bebauungsplans Nr. 141-6.

Die Annahme, dass Waldflächen, deren Umwandlung in eine andere Nutzungsart forstrechtlich genehmigt wurde, weiterhin der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen, ist nicht zutreffend. Die Zulässigkeit zum „Eingriff durch Abholzung“ ergibt sich aus der Waldumwandlungsgenehmigung. Das Eingriffserfordernis ergibt sich aus den erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Kramnitz“ (DS 19/SVV/0205). Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung gemäß Baumschutzverordnung ist aus dem vorgenannten Grund nicht erforderlich.

Immissionen

- *Es seien von den geplanten Spiel- und Sportflächen auf den öffentlichen Grünflächen, dem Verkehr, der Energiezentrale, den Kitas und der gewerblichen Nutzung nicht unerhebliche Lärmemissionen zu erwarten, die Auswirkungen auf die Pufferzone und das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ haben werden. Konzeptionen und Ansätze zum Lärmschutz müssten rechtzeitig vor den weiteren Planschritten erstellt werden.*

Die schalltechnischen Untersuchungen der KSZ INGENIEURBÜRO GMBH (Stand August 2023) zum Straßenverkehr als maßgebliche Lärmquelle im Entwicklungsbereich Kramnitz bei Umsetzung des geplanten Städtebaus und freier Schallausbreitung – also ohne Berücksichtigung einer lärmindernden Wirkung vertikaler Abschirmungselemente – haben tagsüber Schallpegel von ≤ 45 dB(A) in den vorderen, an die geplante Bebauung angrenzenden Bereichen der SPE-Flächen ergeben. Dahinter nimmt der Schallpegel weiter ab und liegt auf Höhe der Schutzgebietsgrenzen überwiegend bei ≤ 40 dB(A). Nachts erreicht der Schallpegel in den vorderen Bereichen der Pufferzone im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 noch Werte von ≤ 40 dB(A) und überwiegend ≤ 35 dB(A) auf Höhe der Schutzgebietsgrenzen. Die Schallpegel bei lärmempfindlichen Vogelarten als gegenüber diesem Wirkfaktor besonders sensible Tiergruppe liegen dagegen bei Werten > 47 dB(A) nachts und > 52 dB(A) tagsüber (A. GARNIEL, A. & U. MIERWALD, 2010). Es zeigt

sich somit, dass auch ohne die Berücksichtigung einer möglichen lärmindernden Wirkung der vertikalen Abschirmung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tierarten in den Schutzgebieten durch Lärmimmissionen als maßgeblicher Wirkfaktor für Störungen zu erwarten sind.

Für die Energiezentrale sind ausgehend von der Schallimmissionsprognose für den Standort „EZalt“ (RITTER BAUPHYSIK GMBH, 2019) keine Schallpegel > 45 dB(A)tags zu erwarten und die Schallpegel bei lärmempfindlichen Arten liegen bei Werten > 47 dB(A)nachts und > 52 dB(A)tags.

- *Es sei zu prüfen, ob durch die Nutzungs- und Betriebsbedingungen der Regenwasseranlage schädliche Auswirkungen auf das benachbarte Urbane Gebiet zu erwarten sind.*

Das Urbane Gebiet ist dem westlich angrenzenden Grundstück mit dem ehemaligen Offizierskasino im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“ zugordnet. Diese Fläche sollte ursprünglich als Wegeführung zur Anbindung des Randparks an den Uferpark am Krampnitzsee dienen. Diese Planung wurde jedoch mit der Neukonzeption für den Randpark auf Grundlage des Siegerentwurfs des Wettbewerbsverfahrens „Rahmenkonzept Randpark und Pufferzone“ aufgegeben, da nunmehr die Querung der B2 im Bereich der ehemaligen südöstlichen Einfahrt zu der ehemaligen Kaserne vorgesehen ist. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 sind im Urbanen Gebiet keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, so dass diese Teilfläche ausschließlich gärtnerisch anzulegen und von Vollversiegelungen freizuhalten ist. Infolgedessen lösen mögliche Emissionen der Regenwasserbehandlungsanlage keine diesbezüglichen Konflikte aus.

Sonstiges

- *Es sei nicht nachvollziehbar dargelegt, warum sich der Geltungsbereich des 141-6 geändert hat. Zudem sei die Zerstückelung der Bebauungspläne nicht nachvollziehbar, da Abwägungen und Beurteilungen des Drittschutzes bei einer solchen Zerstückelung nicht gewährt seien.*

Der Nachbarschutz wird gewahrt, da die Bebauungspläne zusammenhängend auf Grundlage der von der Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2019 beschlossenen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ (DS 19/SVV/0205) von der Landeshauptstadt Potsdam aufgestellt werden.

- *Die Darstellungen des Bebauungsplans entsprächen nicht denen des FNP. Außerdem widerspreche der Standort den Darstellungen des LEP HR. Darüber hinaus seien die Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheids (Begrenzung der Einwohnerzahl, Straßenbahnanbindung) bisher nicht erfüllt.*

Die Änderung (14/17 B-1) zum FNP ist mit Änderungen hinsichtlich der weiteren Differenzierung der Entwicklungsziele im Verfahren, der Feststellungsbeschluss ist für März 2024 vorgesehen. Die Genehmigung der FNP-Änderung vor Satzungsbeschluss wird angestrebt. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist aber eine vorzeitige Bekanntmachung des Bebauungsplans je nach Planungsstand des FNP möglich: „Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“

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 (Entwicklungsstufen I und II). Dem entsprechend sind die verbindlichen Bauleitpläne aufzustellen.

- *Das Erfordernis für die Vorhaltung des alten Heizhauses nach der Neueinordnung der Energiezentrale im Bebauungsplan Nr. 141-9 ist nicht erkennbar. Es wird gefordert, das Heizhaus dem Bebauungsplan Nr. 141-6 zuzuordnen.*

Für das ehemalige Heizhaus liegt eine BImSch-Genehmigung vor, gegen die eine Klage seitens des BUND anhängig ist. Sollte diese Klage nicht erfolgreich sein, besteht weiterhin die Planung, die Energiezentrale im ehemaligen Heizhaus zu verorten.

- *Es wird gefordert, das Urbane Gebiet wieder als Grünfläche festzusetzen.*

Die vorgesehene Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 erfolgt auf Grundlage der Konzeption für den Randpark entsprechend des „Wettbewerbsergebnisses Rahmenkonzept Randpark und Pufferzone“. Das Grundstück ist gärtnerisch anzulegen.

- *Es wird kritisiert, dass der Anteil der vollversiegelten Wegeflächen im Vergleich zum 1. Entwurf von 5% auf 7,5% erhöht und zusätzlich 6,5% Wasser- und luftdurchlässige Wege hinzugefügt wurden. Hier müsse maximal auf das ursprüngliche Maß reduziert werden und alle Wege zwingend in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau erfolgen.*

Wie in Kapitel B.3.7.1 ausgeführt, soll im Randpark ein das Quartier umlaufender Parkrandweg hergestellt werden; dieser Weg wird eine Länge von rd. 2,1 km haben. Da dieser Weg sowohl für den Radfahrerverkehr als auch für Pflegefahrzeuge nutzbar sein soll, ist eine Asphaltierung des Weges vorgesehen. Auch um diesen Weg vielseitig nutzbar gestalten zu können, z.B. auch für Skater, soll er eine Breite von mindestens 2 bis 2,50 m aufweisen, so dass die einzelnen Nutzergruppen diesen Weg gefahrenfrei nutzen können. Diese Planung ist mit einer Begrenzung der Wegeflächen auf 5% der Gesamtfläche nicht umsetzbar. Im Vergleich zur Entwurfsfassung mit Stand 13.04.2022 wurde aufgrund der Konkretisierung der Planungen für den Randpark trotz seiner Vergrößerung die zulässige Vollversiegelung um ca. 2.105 m² reduziert.

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

Alle Stellungnahmen wurden in der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Begründung inkl. Umweltbericht zu folgenden Themen redaktionell, ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen geändert:

- Regionalplanung
- Nachbarschaftsschutz
- Flächeninanspruchnahme

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Regenentwässerungskonzept
- Schutzgut Wasser
- Hochwasserschutz
- Fachbeitrag WRRL
- Kompensationsflächen von Wald
- Bodendenkmale

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.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Denkmalschutzes, der sich unter anderem in der fast vollständigen Unterschützstellung 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“ ausgeschrieben worden. Angestrebt wurden verschiedene Entwürfe für das etwa 83 ha 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 Krampnitz 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 Krampnitz sind wesentliche Ziele der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz. Vorgesehen ist die Schaffung eines CO₂-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 Krampnitz (Wärmesatzung Krampnitz) 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 Krampnitz 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 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 m² 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 Nordpark 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. 141-6 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, Wald) ausgelöst werden.

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.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 befinden sich insgesamt ca. 9,2 ha Wald gemäß LWaldG, die noch nicht im Rahmen anderer Verfahren zur Waldumwandlung im Entwicklungsbereich Krampnitz beantragt und genehmigt wurden und die nicht als Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB im Bebauungsplan Nr. 141-6 planungsrechtlich gesichert werden. Bei ca. 3.633 m² von den ca. 9,2 ha handelt es sich um Wald auf versiegelten Flächen, so dass ca. 8,84 ha Waldflächen verbleiben, die im Rahmen eines waldqualifizierten Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 LWaldG dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden sollen. Die Umwandlung der 88.485 m² Wald auf unversiegelten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 erfolgt mit einem Verhältnis von 1:0,75 für 33.485 m² (25.114 m²) und mit einem Verhältnis von 1:0,5 für 55.000 m² (27.500 m²) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung; der Bebauungsplan Nr. 141-6 ist dementsprechend gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG forstrechtlich qualifiziert. Die Waldumwandlung wird erst mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans vollzugsfähig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 wurden bereits drei Waldflächen auf Grundlage von Waldumwandlungsgenehmigungen dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt:

1. Mit Genehmigungsbescheid des Landesbetrieb Forst Brandenburg – Untere Forstbehörde, Oberförsterei Potsdam, Gesch.Z. LFB 15.02-7020-5/74/19/Fal vom 18.12.2020 wurde für den Neubau der Grundschule westlich der Wirtschaftsgebäude K7 und K8 eine 9.100 m² große Waldfläche umgewandelt, hiervon liegt eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.000 m² im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6.
2. Mit den Genehmigungsbescheiden des Landesbetrieb Forst Brandenburg – Untere Forstbehörde, Oberförsterei Potsdam, Gesch.Z. LFB 15.02-7020-5/40/20/Fal vom 02.06.2020 und Gesch.Z. LFB 15.02-7020-5/95/20/Fal vom 05.01.2021 wurden im ehemaligen Technikbereich, 1.BA und 2.BA, Teilflächen mit einer Größe von ca. 3,37 ha umgewandelt.
3. Im Zusammenhang mit einem Bauantragsverfahren für eine temporäre Stellplatzanlage wurden ca. 5.300 m² Waldfläche zur Umwandlung genehmigt.

Diese drei Flächen sind bei der waldrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans Nr. 141-6 nicht mehr zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Defizit von 61.264 Wertpunkten nach der Naturhaus-

haltswert-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. 141-6 folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant und planungsrechtlich 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/steht 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-Kramnitz“ durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Schaffung eines städtebaulich kompakten,utzungsgemischten, autoarmen und CO₂-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 bei Wohngebäuden und bei gewerblich genutzten Gebäuden anteilig gemäß der TF 5.1 extensiv als Grün- und Retentionsdächer zu begrünen. Die Grün- und Retentionsdächer unterstützen ebenfalls den natürlichen Wasserhaushalt, indem diese den Wasserrückhalt und die Verdunstung im Plangebiet verbessern. Mit der textlichen Festsetzung 5.2 wird 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 neue Stadtquartier Krampnitz wird überwiegend einer Wohnnutzung unterliegen. Aufgrund der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 festgesetzten öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Nord- und Randpark) und der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Pufferzone) sowie 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 den textlichen Festsetzungen 7.1 und TF 7.3 wird zudem die Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie innerhalb der Baugebiete gefördert und parallel 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 Krampnitz ein städtebaulich kompaktes, autoarmes, CO₂-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. 141-6 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 – TF 9.1)
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 Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) auf den Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB – TF 7.1)
- 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 von Flachdächern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO – TF 10.1)
Ziel: Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünung und Solarenergie
- Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken (Ausnahme: Menschen mit Behinderung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – TF 3.1)

- Ziel: Stärkung des Umweltverbundes und der Elektromobilität, Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Energiekonzept PLUS der Energie und Wasser Potsdam für das Stadtquartier Krampnitz setzt konsequent auf erneuerbare Energien, die zu großen Teilen aus der Luft und dem Erdreich der unmittelbaren Umgebung gewonnen und über kurze Wege verteilt wird. Die Versorgung mit Wärmeenergie soll flächendeckend CO₂-neutral erfolgen. Ergänzend zur Versorgung über ein effizientes Niedertemperatur-Nahwärmenetz wird die Errichtung weiterer gebäudebezogener Erzeugungsanlagen wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen, Photovoltaik-Thermie-Anlagen, Solarthermieanlagen und Wärmepumpen angestrebt.

Zur Umsetzung des Energiekonzepts PLUS soll ein Mix aus erneuerbaren Quellen, wie insbesondere Grundwassergeothermie, mit Photovoltaik versorgte Luftwärmepumpen, Abwasserwärmerückgewinnung, Wärmespeicher, Biomethangas-Blockheizkraftwerke, zusätzliche Absicherung durch Power-to-Heat-Anlagen, Photovoltaik-Anlagen, Sondengeothermie, Flüssigeis-Vakuum-Wärmepumpen vor Ort genutzt werden. Durch Kombination dieser modernen Technologien wird überwiegend Umweltwärme vor Ort CO₂-neutral in Heizenergie umgewandelt.

5.4 Abwägung der Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 ist 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, des slawischen Mittelalters, Einzelfund slawisches Mittelalter
- 2053** Friedhof deutsches Mittelalter
- 2056** Siedlungen der Ur- und Frühgeschichte sowie des slawischen Mittelalters
- 2079** Rast- und Werkplatz Mesolithikum
- 2080** Siedlung des Neolithikums
- 2284** Einzelfund Neolithikum, Einzelfund Urgeschichte, Einzelfund deutsches Mittelalter, Einzelfund Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit

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

Baudenkmale sind für das Plangebiet nicht registriert, da das Plangebiet jedoch unmittelbar an weitere denkmalgeschützte Gebäude der Kasernenanlage angrenzt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-6 die Belange des Umgebungsschutzes der benachbarten Denkmale zu berücksichtigen. Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Die nachrichtliche Übernahme stellt nur den derzeitigen Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden dar. Veränderungen an Denkmälern 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 sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 keine Standorte für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Die entsprechend dem Baurecht für den Bebauungsplan Nr. 141-6 ausgelösten Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (12 Plätze in der Kindertagesbetreuung, 9 Plätze im Hortbereich und mindestens 13 Plätze in Grundschulen) können in den Plangebiet der Bebauungspläne

- Nr. 141-3 „Entwicklungsbereich Kramnitz – Klinkerhöfe Nord“ (drei- bis vierzügige Grundschule für bis zu 600 Schüler:innen sowie eine Kindertagesstätte mit 160 Plätzen),
- Nr. 141-7B „Entwicklungsbereich Kramnitz – Zentrum West“ (dreizügige Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten mit je 110 Plätzen),
- Nr. 141-8 „Entwicklungsbereich Kramnitz – Weiterführende Schule“ (weiterführende Schule für rd. 900 Schüler:innen mit sechs Zügen in der Sekundarstufe I und drei Zügen in der Sekundarstufe II) sowie
- Nr. 141-9 „Entwicklungsbereich Kramnitz – Heidequartier“ (Kindertagesstätte mit rd. 130 Plätzen)

nachgewiesen werden.

Zudem soll auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bürgerhaus / Stadtteilzentrum“ auf dem Hanse-Platz (westlicher Stadtplatz, 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 Kramnitz.

5.7 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Im Rahmen der Konversion des ehemaligen Kasernenstandortes ist auch im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 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.