



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan Nr. 141-7A

**„Entwicklungsbereich Krampnitz –
Südliches Zentrum West“**

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

Stand: 15. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet und Ziel des Bebauungsplans Nr. 141-7A	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	5
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	5
3.2	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	6
3.3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	15
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	16
4.	Planungsalternativen	23
5.	Abwägung der betroffenen Belange	24
5.1	Abwägung der städtebaulichen Belange	24
5.2	Abwägung der Umweltbelange	27
5.3	Abwägung der Klimabelange	29
5.4	Abwägung der Belange des Denkmalschutzes	32
5.5	Abwägung der sozialen Belange.....	33
5.6	Abwägung der ökonomischen Belange	33
5.7	Abwägung der Belange der Infrastruktur	33

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. 141-7A

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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-7A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Südliches Zentrum West“ liegt zentral im Südwesten des Entwicklungsbereichs im Bereich südlich des künftigen Nordparks und westlich der denkmalgeschützten Kasernenbebauung. Mit fünf Baufeldern entlang der Schwedischen Allee sollen ein zum Teil urbanes, verdichtetes Quartier mit gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen sowie überwiegend zum Nordpark orientierte Wohnnutzungen entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A umfasst nunmehr drei Teilflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 5,9 ha.

Der nördliche Teilbereich wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Tove-Jansson-Weges,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee bis zum Tove-Jansson-Weg,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des Sigrid-Undset-Weges.

Der südöstliche Teilbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des Astrid-Lindgren-Weges,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Selma-Lagerlöf-Weges,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee bis zum Selma-Lagerlöf-Weg.

Der südwestliche Teilbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee bis zum Selma-Lagerlöf-Weg,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Selma-Lagerlöf-Weges,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Isländischen Allee.

Die ehemalige Kasernenanlage lag seit der Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 1991 brach. Das Gebiet war von erheblichen leerstandsbedingten Bausubstanzmängeln, geprägt.

Dementsprechend war das Plangebiet aufgrund unterbliebener Maßnahmen zur Er- und Unterhaltung der Bebauung, Frei- und Erschließungsanlagen deutlich von Verfall und Vandalismus, fehlender Infrastruktur sowie entwicklungshemmenden Grundstückszuschnitten geprägt. Die zum Teil großzügigen Grün- und Freiflächen waren aufgrund der langjährigen Sukzession stark verwildert; älterer Laubbaumbestand war durchsetzt von jüngeren wild angewachsenen Bäumen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A wurde von April 2020 bis Juli 2021 der Gebäudebestand des ehemaligen Technikbereichs, bestehend aus nicht erhaltenswerten, schadstoffbelasteten, ehemaligen Fahrzeughallen und Wirtschaftsgebäude, vollständig abgebrochen. Der Baumbestand aus überwiegend ruderalem Aufwuchs musste seit der Fällperiode 2013/2014 aus Gründen des Abbruchs, der Altlastensanierung, der Munitionsfreimessung und der Bodenarchäologie großteils gefällt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Insgesamt wurden 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 bedingten umfangreiche Rodungsarbeiten. Hierdurch wurde 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. Durch die Eingriffe in den Vegetationsbestand sowie die Sanierung der den Vögeln, Fledermäusen und Amphibien als Quartier dienenden baulichen Anlagen drohen erhebliche Beeinträchtigungen der Gebietsfauna.

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

prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

Die Ermittlung des Eingriffs nach § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung), die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) und Berechnung des Waldverlustes einschließlich der konkreten Festlegung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Rahmen einer Gesamtkonzeption für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und -verwaltungen der Landeshauptstadt Potsdam. Die Auswirkungen auf das direkt an den Geltungsbereich angrenzende Natura-2000-Gebiet „Döberitzer Heide“, das sowohl als Vogelschutzgebiet (*special protected area*, 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 wurden in einem Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie betrachtet.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 141-7A ergibt sich nach der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam ein Minus von 8.273 Naturhaushaltswertpunkten. Der Ausgleich wird nicht nur durch Maßnahmen im Geltungsbereich erbracht, sondern auch durch die im Rahmen der Konzeption für den Gesamtausgleich zu leistenden Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 sowie weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Entwicklungsbereichs (z.B. Deponie Golm, Waldersatzflächen), so dass ein vollständiger Ausgleich dieses Defizits sichergestellt ist.

Die Bewertung des Landschaftsbildes für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-7A schließt mit einem Plus von 62.165 Punkten.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Sanierung der Altlasten, Altablagerungen unter Beachtung des Erforderlich- und der Verhältnismäßigkeit sowie die Dekontaminierung von Kampfmitteln; die Ausnahme ist die Altlast im Osten des Urbanen Gebietes MU 1.1.

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 13.05. bis 17.06.2022, ortsüblich bekannt am 28.04.2022 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 33, Nr. 12. Im Beteiligungszeitraum wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-7A öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam ausgestellt und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht. Es liegt eine Stellungnahme der Öffentlichkeit vor.

Der Stellungnehmende weist auf missverständliche Angaben in der Planzeichnung bzw. Legende sowie eine fehlende Grundlage für die Sortimentsbegrenzung für den „Potsdamer Laden“ hin.

Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme ist in die Abwägung eingegangen und wurde berücksichtigt.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahme der Öffentlichkeit wurde die Begründung zu den missverständlichen Angaben klarstellend konkretisiert, ohne die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Grundzüge der Planung inhaltlich zu ändern.

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

In der Zeit vom 13.05.2022 bis zum 17.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt worden. Mit Schreiben vom 13.05.2022 wurden 36 von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

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

Raum- und Landesplanung

Der Hinweis auf das Änderungsverfahren zum Regionalplan 3.0 der Region Havelland-Fläming zur Sicherung der Entwicklungsziele wurde aufgenommen.

Es wurde angeregt, die Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Zusammenhang mit den weiteren Bauleitplänen im Entwicklungsbereich zu prüfen. Für die Festsetzungen besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen des STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam, dies wurde in der „Wirkungsanalyse für Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A (Kramnitz)“ (STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH, April 2022) untersucht und bewertet.

Planung, Konzeption, Entwicklung

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände kritisiert die Veränderung des Geltungsbereichs wurde, da dies die Einordnung in den Gesamtzusammenhang der Planungen zum Entwicklungsbereich erschwere. Die Auflagen der GL seien nicht umgesetzt worden, da eine zu hohe Zahl der Einwohnenden angesetzt wurde. Das Landesbüro bezweifelt die Herleitung Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-7A aus den Darstellungen des FNP. Kritisiert wird die Festsetzung von Urbanem Gebiet mit der damit einhergehenden hohen Dichte (Versiegelung) und zu großen Bautiefen. Die Belange des Denkmalschutzes würden nicht ausreichend berücksichtigt. Abgelehnt wird die Festsetzung zur Nicht-Berücksichtigung von Garagengeschossen.

Die Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-7 „Entwicklungsbereich Kramnitz – Zentrum West“ wurde notwendig, da die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Kramnitz zunächst nur für bis zu 5.000 Einwohnende zulässig ist, da die

Leistungsfähigkeit der Anbindung mit dem ÖPNV noch nicht für den Vollausbau erreicht ist. Daher werden erst die Baugebiete beidseitig der Schwedischen Allee entwickelt, für den u.a. mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies entspricht den Auflagen der GL entsprochen, die weitere Entwicklung in Teilschritten zu entwickeln. Um für die zu entwickelnden Teilbereiche notwendige zentrale Funktionen zu gewährleisten, wurde der Bebauungsplan geteilt. Die Entwicklung im Entwicklungsbereich Krampnitz darf 5.000 Einwohnende erst überschreiten, wenn die Erschließung des neuen Stadtquartiers mit der Straßenbahn gesichert ist, d.h. der Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Bis dahin erfolgt die Anbindung von Krampnitz an den ÖPNV mit einem Busvorlaufsystem, deren Leistungsfähigkeit in einer Verkehrswirkungsanalyse bestätigt wurde.

Der Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich im parallel geführten Änderungsverfahren Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1), die Festsetzung von Urbanen Gebieten ist aus der geplanten Darstellung von gemischten Bauflächen entwickelbar. Die Festsetzung von Urbanem Gebiet bedeutet zwar eine große Bandbreite von zulässigen Nutzungen, aber nicht zwangsläufig hohe Dichten. Die städtebaulichen Kennziffern in den geplanten Teilgebieten des Urbanen Gebietes betragen 0,6 für die GRZ in allen Teilgebieten und liegen bei der GFZ zwischen 1,3 und 2,5. Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von GRZ 0,8 und GFZ 3,0 werden damit unterschritten. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Tiefen bis zu 20 m sind eine Option und keine zwingende Festsetzung, die es ermöglicht, insbesondere in den unteren Geschossen gemäß der Intention Urbaner Gebiete gewerbliche Nutzungen anzusiedeln.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Die bauliche Struktur des Masterplans bezieht sich aber in vielen Punkten (Fluchten, Anschlüsse, Höhen) auf die bestehenden Denkmale im Umfeld. Die Denkmalschutzbehörden waren bzw. sind in den gesamten Entwicklungsprozess (Wettbewerb, Masterplan, Bebauungsplan) eingebunden.

Die Nicht-Berücksichtigung von Garagengeschossen bei der Berechnung der Geschossfläche entspricht den Regelungsinhalten des § 21a Abs. 1 BauNVO. Mit der textlichen Festsetzung 1.8 wird sichergestellt, dass die im Baugebiet festgesetzte GFZ auch ausgeschöpft werden kann, wenn einige oder alle Geschosse der Quartiersgarage als Vollgeschosse, z.B. für die vorgesehenen mobilitätsunterstützenden Angebote, ausgeführt werden. Die Festsetzung hat ihre Bedeutung vor allem in stark verdichteten innerstädtischen Situationen, in denen die Grundstücksfreiflächen für andere Zwecke freigehalten werden sollen. Ohne diese Festsetzung müsste die GFZ unnötig hochgesetzt werden, was an anderer Stelle im Baugebiet zu einer wesentlich höheren Dichte führen könnte, wenn für die Quartiersgarage die Geschossfläche nicht in Anspruch genommen werden würde.

Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung

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

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 Landeshauptstadt Potsdam – Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass wesentliche Voraussetzung zum Ausschluss erheblicher Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „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 vereinzelt 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-Gebietes 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.

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.

Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Der Bezirk Berlin-Spandau befürchtet, dass die Entwicklung des neuen Stadtquartiers in Krampnitz ihren gegen dem Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ entgegenwirkt, sich negativ auf den gesamtstädtischen Biotopverbund auswirkt und die vorhandenen Spandauer Potentiale und Funktionen für die Naherholung und für die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption mindert.

Da die Ziele dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) entsprechen, somit also mit den Landesbehörden abgestimmt sind, werden hier keine negativen Auswirkungen befürchtet.

Weiterhin werden negative Auswirkungen auf die zu Spandau gehörigen Natur- und Landschaftsschutzgebiete befürchtet und eine FFH-Vorprüfung im Hinblick auf das dargestellte Natura 2000-Gebiet sowie FFH-Arten und Lebensraumtypen angeregt. Ebenso müssen Beeinträchtigungen der nahe der Landesgrenze gelegenen Biotope ausgeschlossen werden.

Aufgrund der mit der geplanten Entwicklung Quartiers mit vornehmlich Wohn- und gewerblichen Nutzung sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen eher auf das Plangebiet selbst beschränkt, auch in Bezug auf Lärm, Licht und Bewegungen. Die Entfernung zum am nächsten gelegene Schutzgebiet (LSG Gatow, Kladow und Groß-Glienicke) beträgt über 4 km, so dass eine Beeinträchtigung der genannten Spandauer Schutzgebiete auch unter Berücksichtigung der Größenordnung des geplanten Städtebaus aufgrund der im Verhältnis dennoch eher geringen Umweltauswirkungen in Verbindung mit der hohen räumlichen Distanz der Schutzgebiete insgesamt ausgeschlossen werden kann. Eine entsprechende Vorprüfung wurde daher als entbehrlich erachtet. Ebenfalls von der Planung nicht betroffen, sind die Biotopflächen.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände gibt zu den Belangen des Natur-, Umwelt- und Artenschutzes die folgenden Anregungen und Hinweise:

- Die früheren Einwendungen wurden nicht angemessen berücksichtigt, insbesondere der Schutz der Gehölze
- Bereitstellung eines Baumkatasters für die Bewertung der Fällmaßnahmen sowie höherer Anteil zu pflanzender Bäume
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
- Versiegelungsgrad
- Erhalt höherer Grünanteil sowie Erhalt bzw. Schaffung von Habitaten
- zusätzlichen Festsetzungen zum Artenschutz

- Grün- und Retentionsdächern auch auf den Gemeinschaftsgaragen
- Festsetzungen für CO₂-neutrale Energieversorgung
- Hinweise und Anregungen zu den Ausnahmen für die lokale Versickerung und dem Entwässerungskonzept allgemein u.a. zu Lasten des Fahrländer Sees
- mangelnder Schutz der angrenzenden Schutzgebiete
- Auswahl der Baumarten in den Pflanzlisten

Die Baumfällungen waren im Zusammenhang mit dem Abriss der nicht erhaltenswerten, z.T. mit Asbest belasteten Bestandsgebäude im Technikbereich sowie der im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen stehenden Maßnahmen zur Bodenarchäologie sowie der Beseitigung von Altlasten und Altablagerungen notwendig. Dazu liegen die erforderlichen Fällgenehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde mit den erforderlichen Ersatzpflanzungen sowie die Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung Wald in eine andere Nutzungsart (Bescheid LFB 15.02-7020-5/40/20/Fal vom Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 02.06.2020) vor.

Im Bebauungsplan Nr. 141-7A sind als Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude mit Grün- und Retentionsdächern und zur Herstellung der Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Zugleich wird die Biotopverbundfunktion mit Hilfe von Durchgrünungsmaßnahmen gefördert. Hierzu gehört u.a. die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen und Fassadenbegrünung und die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen in den Baugebieten. Die Wertigkeit der Freiflächen für Tier- und Pflanzenarten wird durch Vorgaben zur Pflanzenverwendung sowie der Nutzungsaufteilung zentraler Grünbereiche auch im Hinblick auf eine diverse Biotopkulisse zusätzlich erhöht. Insbesondere mit der Festsetzung eines Randparks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 und dem Erhalt der am Rand des Entwicklungsbereichs vorhandenen Gehölzbestände unter Ausschluss menschlicher Nutzungen in der Pufferzone wird es Arten zudem ermöglicht, den neuen Stadtteil an seiner Peripherie zu umwandern. Diese Maßnahmen ermöglichen waldbewohnenden Arten Wanderbewegungen. Durch die städtebauliche Entwicklung des Areals wird dessen Biotopverbundfunktion somit zukünftig eingeschränkt, bleibt durch umfängliche grünordnerische Maßnahmen jedoch anteilig erhalten. Zugleich verbleiben im Umfeld darüber hinaus breite und unverbauete Landschaftskorridore, über die eine Artverbreitung und der Austausch lokaler Tier- und Pflanzenpopulationen im Naturraum weiterhin möglich ist. Der Umweltbericht wurde im Hinblick auf die beschriebenen Maßnahmen zum Erhalt des Biotopverbundes im Entwicklungsbereich insgesamt ergänzt.

Die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung werden im Bebauungsplan Nr. 141-7A konkret durch die textlichen Festsetzungen 4.1 anteilig kompensiert, indem diese die Begrünung mit Grün- und Retentionsdächern vorschreibt. Die Dachbegrünung leistet auch einen Beitrag für den sensiblen Umgang mit Niederschlagswässern. Im Zuge der Planungen zum Entwicklungsbereich Krampnitz wurden umfassende Untersuchungen zum Umgang mit Niederschlagswasser angestellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Insbesondere die Auswirkungen auf die Wasserqualität der o.g. Seen wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden textliche Festsetzungen formuliert, die als Bestandteil der Planung die Inhalte des Regenentwässerungskonzeptes planungsrechtlich absichern und mit

der textlichen Festsetzung 10.1 für die Baugebiete eine Versickerung des Niederschlagswassers oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Regenwasserbewirtschaftung) vorsehen. 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. Zur Sicherung der Umsetzung des Regenentwässerungskonzeptes sind neben der oben genannten textlichen Festsetzung 10.1 werden die textlichen Festsetzungen 4.1, TF 4.2 und TF 10.2 (Dachbegrünung, Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung) Bestandteil der Planung.

Die Aussage, dass die Ergebnisse zur Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Städtebaus mit den Schutzziele angrenzender Schutzgebiete nicht nachvollziehbar dargestellt seien, wird in der Pauschalität der Aussage nicht geteilt. Die Ergebnisse der Natura 2000-Vertäglichkeitsprüfung und der Prüfung einer Vereinbarkeit mit § 23 und § 26 BNatSchG werden weiterhin als gültig angesehen. Die angrenzenden Schutzgebiete in der Döberitzer Heide werden durch die sogenannte Pufferzone sowie durch lückenlose barrierewirksame Landschaftsstrukturelemente mit einem Zaun in Kombination mit Benjes- und Wilddornhecken, einem wassergefüllten Graben und/oder Gabionen zum Schutz vor einer Nutzung durch Menschen, Hunde und Katzen geschützt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 festgesetzt sind. Die überwiegend mit Gehölzen bewachsene Pufferzone wird aus Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE-Flächen) unter Ausschluss jeglicher menschlichen Nutzungen gebildet.

Die Pflanzlisten wurden im Hinblick auf eine Erhöhung des Artenreichtums überarbeitet und hinsichtlich der klimatischen und standortgerechten Anforderungen entsprechend der Baumartenempfehlungen des Bereichs Grünflächen der Landeshauptstadt Potsdam angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gutachten, die über fünf Jahre alt sind, aktualisiert werden sollten. Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Bestandserfassungen aus 2014 in 2019 erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ergaben sich in den Bestandserfassungen 2014 Hinweise, dass der Entwicklungsbereich Krampnitz für bestimmte Artgruppen keine Relevanz – mehr – hat, wurde eine Aktualisierung in 2019 für nicht notwendig erachtet. Die nächste artenschutzrechtliche Bestandserfassung erfolgt in 2024.

Schutzgut Wasser

Die Landeshauptstadt Potsdam – Untere Wasserbehörde kritisiert im Grundsatz die zulässige Dichte in den Baugebieten, da aufgrund dessen die Eckdaten des Regenentwässerungskonzeptes als nicht realisierbar erscheinen. Zwar bleiben die GRZ der Urbanen Gebiete mit 0,6 unter den Orientierungswerten der BauNVO von 0,8 (außer im Urbanen Gebiet MU 3.3b), dennoch soll eine Überschreitung bis zur GRZ 0,8 möglich sein. Für das Sonstige Sondergebiet gilt nach BauNVO als Orientierung eine GRZ von 0,8, es soll jedoch eine GRZ 1,0 festgesetzt werden. Für die Urbanen Gebiete MU 1.3 und MU 3.3b sowie das Sonstige Sondergebiet steht zu befürchten, dass die benötigten Kaskadenelemente zur Realisierung des Entwässerungskonzeptes durch die zulässige Über- und Unterbauung nicht in ausreichendem Maße hergestellt werden können und die Vorreinigung des anfallenden Regenwassers über die Dachbegrünung und/oder die nachgeschalteten Mulden-RigolenSysteme nicht oder nur sehr eingeschränkt umgesetzt

werden könnten. Das würde bedeuten, dass die Böden nicht ihre natürliche Funktion, auch zur Aufnahme von Regenwasser, erfüllen könnten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Urbanen Gebiet MU 1.3 und Sonstigen Sondergebiet ein Gründachanteil von 50 % und eine Tiefgarage ohne eine belebte Bodenschicht zulässig ist.

Die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes ist im Kontext mit dem Urbanen Gebiet MU 1.3 zu sehen, die zusammen ein Baufeld bilden. Aufgrund der Planung, hier großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, ist jedoch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich, da die angestrebte Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m² in einem Urbanen Gebiet nicht zulässig ist. Die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes bezieht sich somit auf den Handelsstandort. Insgesamt ergibt sich für das Baufeld mit dem Sonstigen Sondergebiet und dem Urbanen Gebiet MU 1.3 eine GRZ 0,74, welche unter dem Orientierungswert für Urbane Gebiete liegt.

Um die benötigten Kaskadenelemente zur Realisierung des Entwässerungskonzeptes nachweisen zu können, wird das Sonstige Sondergebiet mit in die Regelungsinhalte der TF 4.1 und der TF 9.1 einbezogen. Erfahrungsgemäß ist bei gewerblichen Nutzungen mit einem höheren Anteil technischer Aufbauten zu rechnen. Dem wird mit einem geringeren Anteil an Dachbegrünung entsprochen.

Wesentlicher Bestandteil des Mobilitätskonzeptes für das neue Stadtquartier Krampnitz ist eine Reduzierung des Individualverkehrs. Eine der hierfür vorgesehenen Maßnahmen ist ein maximal zulässiger Stellplatznachweis von einem Stellplatz für zwei Wohneinheiten, zzgl. des Nachweises von Stellplätzen für Arbeitnehmende und Besucher. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt in zehn Gemeinschafts- und zwei Tiefgaragen, die hauptsächlich entlang des Alleenrings und im Bergviertel verortet sind. Um dieses Konzept umsetzen zu können, sind finanzierbare architektonische Lösungen für die Gemeinschaftsgaragen zu entwickeln, die einen attraktiven Beitrag zum Mobilitätskonzept leisten. Konstruktive Maßnahmen zur Umsetzung einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung bedingen jedoch erhöhte statische Anforderungen, die in der Regel mit höheren Kosten verbunden sind.

Des Weiteren sieht das Energiekonzept PLUS der EWP eine flächendeckende Überbauung der Gemeinschaftsgaragen mit Photovoltaik-Anlagen vor, um das neue Stadtquartier mit Strom zu versorgen. Die vollständige Überdeckung hätte negative Auswirkungen auf die darunterliegende Dachbegrünung und ihrer positiven Auswirkungen.

In der Abwägung der jeweiligen Belange der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes zur maßgeblichen Reduzierung des Individualverkehrs im Quartier und den damit verbundenen umweltrelevanten Verbesserungen (Reduzierung Luftbelastung, Lärm, Reduzierung von Versiegelung für Stellplätze) und der Dach- und Fassadenbegrünung gegen- und untereinander wurde hier der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes der Vorrang gegeben. Daher wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Begrünung der Dächer von Gemeinschaftsgaragen verzichtet und der Anteil der zu begrünenden Fassaden auf mindestens 30 % festgelegt.

Diese Festsetzungen befreien jedoch nicht von der Pflicht, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern und das Regenwasser von befahrbaren Dachflächen vor einer direkten Ableitung zu reinigen.

Da für das Urbane Gebiet MU 1.3 mit dem Sonstigen Sondergebiet eine überwiegend gewerbliche Nutzung angestrebt wird (vgl. auch die Stellungnahme der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2022), ist davon auszugehen, dass in diesem

Baufeld die zulässigen Obergrenzen zur Versiegelung ausgenutzt werden. Eine TF zur Überdeckung der TGa würde diesem Ansatz widersprechen. Die Flächenanteile der TGa, die von den baulichen Hauptanlagen überbaut sind, sind in der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO zuzurechnen; Flächen, durch die die TGa lediglich unterbaut wird, wären in der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

Das Kapitel C.2.1.3 enthält keine Aussagen zur Hochwassersituation des Geltungsbereichs. Es ist zu prüfen, ob das Plangebiet innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG i.V.m. § 100 BbgWG liegt und/oder ob das Plangebiet ggf. in einem Hochwasserrisikogebiet liegt. Erst dann können ggf. vorbeugende Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die entsprechende Prüfung anhand des Links <https://apw.brandenburg.de/> ergab, dass sich das Plangebiet weder in einem Hochwasserrisikogebiet noch innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet. Somit sind keine vorbeugenden Maßnahmen in der Planung zu berücksichtigen.

Die Untere Wasserbehörde teilt die Einschätzung zur Entwicklung der Grundwasserneubildung (Kapitel C.2.2.3) nicht. Die Auswirkungen durch den angestrebten hohen Grad der Versiegelung könnten nicht an der Größe des gesamten Grundwasserkörpers gemessen werden. Das wurde auch im Fachbeitrag WRRL so herausgearbeitet.

Bei der Beurteilung der Grundwasserneubildung im Kapitel C.2.2.3 wird stärker auf den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs abgestellt und die hierdurch stark erhöhte Bedeutung der Maßnahmen zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushalts im Plangebiet deutlicher herausgestellt.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Stützung des natürlichen Wasserhaushalts sowie die zu deren Sicherung vorgesehenen textlichen Festsetzungen werden noch detaillierter dargestellt. Es wird herausgearbeitet, inwieweit die Maßnahmen für die einzelnen Baugebiete gelten und welche städtebaulichen Gründe gegebenenfalls für einen Ausschluss einzelner Maßnahmen führen.

Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass Beeinträchtigungen allein durch die konsequente Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können und deshalb die lückenlose Umsetzung dieser Maßnahmen von herausragender Bedeutung ist.

Die Darlegungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 und § 47 WHG (Kapitel C.3.2) betreffen überwiegend den gesamten Entwicklungsbereich und sind daher wenig zu beanstanden. Für den Bebauungsplan Nr. 141-7A sind einige Angaben anzupassen und/oder zu konkretisieren.

Die Aussagen werden stärker auf die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A und in Relation zu dessen Größe fokussiert.

Verkehr

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände beklagt einen zu hohen Anteil an Verkehrsflächen und zu wenig Verkehrsberuhigter Bereiche, so sei der Individualverkehr zu sehr berücksichtigt. Es würden eine fehlende Anbindung des neuen Stadtquartiers durch den

ÖPNV bestehen. Die äußere Anbindung sie nicht leistungsfähig für die Gesamtentwicklung. Insgesamt würden die Angaben des Verkehrsgutachtens in Frage gestellt.

Gegenüber dem Vorentwurf mit Stand 29.05.2019 vom erfolgten keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsflächen hinsichtlich der Dimensionierung oder Festsetzung der Art der Verkehrsflächen. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen entspricht den verkehrstechnischen Anforderungen. Die Bestrebungen, den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren, führen aber nicht dazu, die Verkehrsflächen weitgehend ohne die Anforderungen an den ÖPNV (u.a. Kurvenradien, Begegnungsverkehre) zu dimensionieren, insbesondere gilt dies für die Schwedische Allee, die die geplante Trasse für die Straßenbahn aufnehmen wird. Im Bebauungsplan Nr. 141-7A sind dafür die Flächen planungsrechtlich berücksichtigt.

Die verkehrstechnischen Untersuchungen wurden 2020 auf die neuen Zielgrößen der Entwicklung hin aktualisiert. Die Verkehrswirkungsanalyse Entwicklungsbereich Krampnitz (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt und wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens durch das MIL bestätigt. Die dargestellten Maßnahmen sind geeignet die Verkehre im Gebiet selbst und in der Umgebung zu bewältigen.

Ver- und Entsorgung

Vom örtlichen Netzbetreiber wurde auf die Notwendigkeit zur Errichtung von Trafostationen sowie auf die notwendige Freihaltung von Leitungstrassen hingewiesen. Standorte für Trafostationen können aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden, sie werden im Zuge der späteren Erschließungsplanung festgelegt und privatrechtlich gesichert. In den öffentlichen Verkehrsflächen stehen ausreichend Flächen für die Kabeltrassen zur Verfügung.

Allgemeines

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden verschiedenste Hinweise gegeben, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sind, wie beispielsweise

- Belange des Brandschutzes,
- Schutz von Amphibien,
- Auswahl und Anbringung von Ersatzniststätten.

Ferner wurde in den Stellungnahmen auf Aspekte der Planung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt Bezug genommen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans 141-7A selbst sind oder innerhalb des Geltungsbereichs zu bearbeiten sind, wie z.B. die Betroffenheit von Tieren durch zunehmenden Verkehr außerhalb des Entwicklungsbereichs.

Weiterhin erfolgten formale Hinweise zur Begründung und zur Planzeichnung, die aktualisiert bzw. ergänzt wurden.

Abwägungsergebnis zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Neben den vorgenannten Änderungen, die sich nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergeben haben, wurde die Begründung (inkl. Umweltbericht) aufgrund

von Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an verschiedenen Punkten redaktionell, also ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, fortgeschrieben bzw. aktualisiert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung insbesondere an folgenden Punkten geändert:

- Überarbeitung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- Überarbeitung der Festsetzung zu den Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Überarbeitung der Festsetzung zur Regenwasserbehandlung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG
- Anpassung der Abgrenzung der Fläche der Tiefgarage im Urbanen Gebiet MU 1.3 und Ergänzung der Anzahl der zulässigen Tiefgaragengeschosse
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung der Gemeinschaftsgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

- Angaben zum Verfahren des Regionalplans
- Klarstellung der Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen
- Angaben zur Dachbegrünung
- Ergänzung und Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes
- Überarbeitung der Allgemeinverständlichen Zusammenfassung im Umweltbericht (Kapitel C.3.6) hinsichtlich der strikten Befolgung der geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Vermeidung, Reinigung, Versickerung, Verzögerung) für die Oberflächengewässer und den Grundwasserkörper

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 30.01. bis 03.03.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.2023 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 34, Amtsblatt Nr. 1.

Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-7A 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 27.01.2023 wurden 37 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 03.03.2023 gebeten.

Hinweise und Anregungen liegen zu folgenden Themenkomplexen vor:

Regionalplanung

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

Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung

Der Kritik, dass in der FFH-Verträglichkeitsprüfung auf eine Betrachtung des FFH-Gebietes „Sacrower See und Königswald“ (Entfernung ca. 1,8 km) verzichtet wird, obwohl es hier aufgrund des Bevölkerungszuwachses in mittelbarer Nähe sehr wahrscheinlich zu einer Erhöhung des Freizeitdrucks auch auf dieses FFH-Gebiet kommen könnte, wird wie folgt begegnet:

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 Untersuchungsgebietes 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, fußläufiger Nutzung ermöglichen.

Eine siedlungsnaher Erholung impliziert halb- und ganztägiger 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 geeigneter 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 Schutzgebietes 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-Gebietes „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-Gebietes „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-Gebietes 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.

Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Der Anregung zur Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird nicht gefolgt. Die Begrünung von Fassaden hat zwar vielfältige Vorteile hinsichtlich der Auswirkungen auf die Tierwelt, den Wärmeschutz von Gebäuden und das Mikroklima. Insofern kann Fassadenbegrünung einen wertvollen Beitrag im Klima- und Umweltschutz bieten. Im vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein dichtes, urbanes Quartier mit einem zum Teil hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen und öffentlichkeitswirksamen Nutzungen mit direktem Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum. Nachteil der Fassadenbegrünung ist zum einen ein höherer Bedarf an Pflege zum Schutz von Fassadenelementen wie z.B. automatischen Einrichtungen für den Sonnenschutz, wie sie bei gewerblichen Nutzungen (Büro, Stockwerksproduktion) oft anzutreffen sind, da dort mit außenliegenden Elementen ein wesentlich besserer Effekt erzielt wird. Daher wird für das Urbane Gebiet und das Sondergebiet auf eine grundsätzliche Verpflichtung zur Fassadenbegrünung verzichtet.

Hinsichtlich des Hinweises, dass die Ziele des landschaftsplanerischen Konzeptes in Bezug auf die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen und auf die Begünstigung bzw. Wiederherstellung von Biotopvernetzungsstrukturen nicht hinreichend beachtet würden, lässt sich feststellen, dass sich die Aussagen des landschaftsplanerischen Konzeptes auf den geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz insgesamt beziehen. Dies schließt dichter bebaute Bereiche mit zentraler Funktion im Zentrum des neuen Stadtquartiers am Hanse-Platz, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A vorliegen, nicht aus. Entscheidend ist die städtebauliche Betrachtung insgesamt. So werden im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 141-7A beispielsweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 überwiegend Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität festgesetzt, die in der Gesamtschau die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen im Entwicklungsbereich insgesamt fördern.

Die Biotopverbundfunktion im Entwicklungsbereich Krampnitz sowohl in den einzelnen Teil-Bebauungsplänen insgesamt sowie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A wird mit Hilfe von Durchgrünungsmaßnahmen gefördert. Hierzu gehört u.a. die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen und zur Fassadenbegrünung sowie die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen in den Baugebieten. Die Wertigkeit der Freiflächen für Tier- und Pflanzenarten wird durch Vorgaben zur Pflanzenverwendung sowie der Nutzungsaufteilung zentraler Grünbereiche auch im Hinblick auf eine diverse Biotopkulisse zusätzlich erhöht. Insbesondere mit dem Nordpark und dem Randpark im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 und dem Erhalt der am nördlichen Rand des Entwicklungsbereichs im Übergang zur Döberitzer Heide vorhandenen Gehölzbestände unter Ausschluss der Nutzungen durch Menschen, Hunde und Katzen wird es Arten zudem ermöglicht, den neuen Stadtteil an seiner Peripherie zu umwandern.

Durch die städtebauliche Entwicklung des Areals wird die Biotopverbundfunktion zwar zukünftig eingeschränkt, bleibt durch umfängliche grünordnerische Maßnahmen jedoch in

ihrer Funktion erhalten. Zugleich verbleiben im Umfeld darüber hinaus breite und unverbaute Landschaftskorridore, über die eine Artverbreitung und der Austausch lokaler Tier- und Pflanzenpopulationen im Naturraum weiterhin möglich ist.

Die Baumliste wurde nach den Vorschlägen des Bereichs Grünflächen um sogenannte Klimabaumarten erweitert. Hierdurch wird auch die Artenvielfalt im Plangebiet gefördert.

Hinsichtlich der Forderung einer nachhaltig wirksamen Barrierewirkung für Mensch, Hund und Katze sowie der Sicherstellung der vollständigen Umsetzung eines fortlaufenden Monitoring zur Kontrolle der Wirksamkeit ist Gegenstand der Planung, dass auf Grundlage der Erfordernisse und Maßnahmen, die in der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zur Schadensbegrenzung aufgeführt werden, im Rahmen der Überwachung nach § 4c BauGB ein Monitoringkonzept erstellt wird. 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 sowie eine begleitende Evaluierung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt.

Schutzgut Wasser

Der Einschätzung, dass – zumindest – das Sonstige Sondergebiet und die Urbanen Gebiete MU 1.3 und MU 3.3b nicht nach dem vorgesehenen Entwässerungskonzept entwässert werden können, weil ihre Bebaubarkeit – auch in Kombination mit der zulässigen Tiefgarage – vermeintlich zu hoch angesetzt sei, wird wie folgt erwidert: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Grundzüge der Entwässerungskonzeption darzustellen, dies erfolgt in Kapitel B.2.5. Diese Konzeption wird planungsrechtlich durch zeichnerische und textliche Festsetzungen, insbesondere die TFs 4.1, 4.2, 10.1 und 10.2, abgesichert. Es ist nicht zwingend, bereits im Bebauungsplan eine konkrete Entwässerungsplanung für einzelne Baufelder vorzulegen. Dies erfolgt konzeptabhängig auf der Ebene der Objektplanung im Baugenehmigungsverfahren.

Zu beachten bei den erwähnten Baufeldern ist, dass die Entwässerung für das Sonstige Sondergebiet und das Urbane Gebiet MU 1.3 einerseits und andererseits für das Urbane Gebiet MU 3.3b mit dem Urbanen Gebiet MU 3.3a jeweils im Zusammenhang zu betrachten sind. Die Differenzierung zwischen dem Sondergebiet und dem Urbanen gebiet bzgl. der Art der baulichen Nutzung erfolgt allein aus dem Grund, dass der geplante großflächige Einzelhandel planungsrechtlich in einem Urbanen Gebiet nicht zulässig wäre und somit das Sonstige Sondergebiet erforderlich ist; konzeptionell stehen die beiden Baugebiete in einem baulichen Zusammenhang.

Das Sonstige Sondergebiet soll gemäß den Abstimmungen mit der Wirtschaftsförderung zu den Gewerbestandorten und daraus folgernd entsprechend der von der SVV beschlossenen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ (DS 19/SVV/0205) zusammen mit dem Urbanen Gebiet MU 1.3 einen gewerblichen Schwerpunkt bilden. Die hohe bauliche Dichte ergibt sich demnach aus dem gewerblichen Schwerpunkt, der mit einer erhöhten Versiegelung einhergeht. Die Entwicklung und auch die Entwässerung der beiden Baufelder ist somit im Zusammenhang zu betrachten.

Dem Hinweis, dass im Urbanen Gebiet MU 3.3b eine Diskrepanz zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen GR gemäß der GRZ von 0,8 kann gefolgt werden. Die im Urbanen Gebiet MU 3.3b zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenzen umfassen die für die Gemeinschaftsgarage geplante überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 2.219 m². Wie seitens der UWB angemerkt, besteht dazu mit der bisher vorgesehenen GRZ 0,8 (2.294 m²) eine Diskrepanz. Um diese aufzulösen, soll nunmehr eine GRZ 0,75 (2.150 m²) festgesetzt werden. Diese Anpassung berührt nicht die Grundzüge der Planung, da diese durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche beschrieben werden und nicht über die GRZ, die sich – rechnerisch – aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.

Hinsichtlich der Ausnahme von der Pflicht zur Begrünung der Dachflächen der Gemeinschaftsgaragen in der TF 4.1 gilt folgendes: Wesentlicher Bestandteil des Mobilitätskonzeptes für das neue Stadtquartier Krampnitz ist eine Reduzierung des Individualverkehrs. Eine der hierfür vorgesehenen Maßnahmen ist ein maximal zulässiger Stellplatznachweis von einem Stellplatz für zwei Wohneinheiten, zzgl. des Nachweises von Stellplätzen für Arbeitnehmende und Besucher. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt in zehn Gemeinschafts- und zwei Tiefgaragen, die hauptsächlich entlang des Alleenrings und im Bergviertel verortet sind. Um dieses Konzept umsetzen zu können, sind finanzierbare architektonische Lösungen für die Gemeinschaftsgaragen zu entwickeln, die einen attraktiven Beitrag zum Mobilitätskonzept leisten. Konstruktive Maßnahmen zur Umsetzung einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung bedingen jedoch erhöhte statische Anforderungen, die in der Regel mit höheren Kosten verbunden sind.

Des Weiteren sieht das Energiekonzept PLUS der EWP eine flächendeckende Überbauung der Gemeinschaftsgaragen mit Photovoltaik-Anlagen vor, um das neue Stadtquartier mit Strom zu versorgen. Die vollständige Überdeckung hätte negative Auswirkungen auf die darunterliegende Dachbegrünung und ihrer positiven Auswirkungen.

In der Abwägung der jeweiligen Belange der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes zur maßgeblichen Reduzierung des Individualverkehrs im Quartier und den damit verbundenen umweltrelevanten Verbesserungen (Reduzierung Luftbelastung, Lärm, Reduzierung von Versiegelung für Stellplätze) und der Dach- und Fassadenbegrünung gegen- und untereinander wurde hier der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes der Vorrang gegeben. Daher wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Begrünung der Dächer von Gemeinschaftsgaragen verzichtet und der Anteil der zu begrünenden Fassaden auf mindestens 30 % festgelegt.

Diese Festsetzungen befreien jedoch nicht von der Pflicht, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern und das Regenwasser von befahrbaren Dachflächen vor einer direkten Ableitung zu reinigen.

Für die Tiefgarage im Sonstige Sondergebiet und Urbanen Gebiet MU 1.3 ist keine Überdeckung festgesetzt. Das heißt, dass sie bis zur Geländeoberkante errichtet werden könnte. Da das Sonstige Sondergebiet / Urbane Gebiet MU 1.3 gemäß den Abstimmungen mit der Wirtschaftsförderung zu den Gewerbestandorten und daraus folgernd entsprechend der von der SVV beschlossenen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ (DS 19/SVV/0205) einen gewerblichen Schwerpunkt haben soll, ist davon auszugehen, dass aufgrund des entstehenden Wirtschaftsverkehr eine vollständige Überdeckung der Tiefgaragen nicht umsetzbar sein wird. Im Übrigen ist der Abflussbeiwerts $\psi = 0,3$ allein

schon aufgrund seiner Festsetzung im Bebauungsplan mit der TF 10.2 zwingend einzuhalten.

Die Einschätzung zur Entwicklung der Grundwasserneubildung (Kapitel C.2.2.3) wird von Unteren Fachbehörde nicht mittragen. Hierzu gilt, dass im Umweltbericht die Bewertung der Grundwasserneubildungsverluste im Plangebiet um den zusätzlichen Hinweis ergänzt wurde, dass hiermit verbundene erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes nur im Zusammenhang mit der Umsetzung aller Komponenten des Regenwasserentwässerungskonzeptes – verteilt über alle Bebauungspläne – auf ein unerhebliches Niveau gesenkt werden können.

Der Anregung, Flächensicherungen für den Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen in öffentlichen Straßenflächen darzustellen, mindestens aber textliche Festsetzungen zur Sicherung des Einsatzes von Mulden-Rigolen-Systemen einzufügen, da befürchtet wird, dass sonst die Niederschlagsbewirtschaftung auf öffentlichen Straßen planungsrechtlich un geregelt bleibt und dadurch das anfallende Niederschlagswasser ungehindert und schadstoffbelastet in den Krampnitzsee fließen würde, kann nicht gefolgt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Grundzüge der Entwässerungskonzeption darzustellen, dies erfolgt in Kapitel B.2.5. Diese Konzeption wird planungsrechtlich durch zahlreiche zeichnerische und textliche Festsetzungen, insbesondere die TFs 4.1, 4.2, 10.1 und 10.2, abgesichert. Es ist nicht zwingend, bereits im Bebauungsplan eine konkrete Entwässerungsplanung für einzelne Baufelder vorzulegen. Dies erfolgt konzeptabhängig auf der Ebene der Objektplanung im Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich gilt dabei, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstückstück versickert werden soll.

Gemäß der TF 12.1 ist die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-7A, d.h. es erfolgen keine diesbezüglichen zeichnerischen Festsetzungen. Zudem erfolgen in einem Bebauungsplan keine selbstbindenden Festsetzungen für die Gemeinde, da sie als Trägerin der Planungshoheit verpflichtet ist bzw. dafür Sorge zu tragen hat, dass ihre eigene Planung umgesetzt wird. Dies gilt auch für den Entwicklungsträger Potsdam als Treuhänder der Landeshauptstadt. Die öffentliche Kontrollmöglichkeit wird nicht verhindert, da die Gemeinde selbst die Ausführungsplanung für die bauliche Umsetzung der öffentlichen Straßen freigibt, in diesen Prozess ist auch die Untere Wasserbehörde einbezogen.

Im Bebauungsplan Nr. 141-7A werden eine Vielzahl von Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes im Plangebiet getroffen. Im Ergebnis einer in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchgeführten wasserrechtlichen Prüfung können unter anderem auch Beeinträchtigungen des bestehenden Wasserhaushaltes durch eine Umsetzung der städtebaulichen Planung ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Zwischenabflüsse durch den geplanten Städtebau mit Auswirkungen auf die angrenzenden Biotope in den Schutzgebieten sind nicht zu erwarten. Die Reinigung des anfallenden Niederschlags ist somit auf Grundlage der Ausführungen des Regenentwässerungskonzeptes zwingend umzusetzen und dessen Realisierung auf der Baugenehmigungsebene nachzuweisen.

Der Überflutungsschutz für ein mindestens 30-jähriges Niederschlagsereignis ist Bestandteil des Regenentwässerungskonzeptes für den Entwicklungsbereich insgesamt sowie der Versickerungskonzeptionen für die einzelnen Baugebiete. Dabei sind auch Niederschlagsereignisse und die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Zudem wird

das Regenentwässerungskonzept im Bebauungsplan Nr. 141-7A insbesondere über die TFs 4.1, 4.2, 10.1 und 10.2 planungsrechtlich abgesichert.

Die Nichteinbeziehung des FFH-Gebietes „Ferbitzer Bruch“ in die Betrachtung der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung begründet sich wie folgt: Im Bebauungsplan Nr. 141-7A werden eine Vielzahl von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes im Plangebiet getroffen. Hierzu gehören unter anderem die Festlegung von einzuhaltenden Abflussbeiwerten, die Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigen Belägen, eine größtmögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort mit Hilfe eines Regenwasserkonzeptes sowie Dach- und Fassadenbegrünungen.

Auf den beschriebenen Regelungen basierend, wurde eine wasserrechtliche Prüfung zum geplanten Städtebau in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchgeführt (Fachbeitrag WRRL). Im Ergebnis können unter anderem auch Beeinträchtigungen des bestehenden Wasserhaushaltes in der Döberitzer Heide durch den geplanten Städtebau im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Diese Beurteilung gilt erst recht für das FFH-Gebiet „Ferbitzer Bruch“, da sich dieses noch weiter vom Entwicklungsbereich Krampnitz entfernt befindet.

Altlasten

Die Planzeichnung wurde um den Standort der im Boden befindlichen Altlast im Osten des Urbanen Gebietes MU 1.1 ergänzt.

Ver- und Entsorgung

Die Begründung wurde um Aussagen zur medientechnischen Erschließung ergänzt. Dies betrifft die erforderlichen Abstimmungen zum Anschluss künftiger Gebäude und zum Verzicht auf Regelungen für Trafostationen.

Sonstiges

Der Anregung, die TGA-Außenlinie auf die überbaute GGA-Außenlinie bzw. SO-Baulinie zu begrenzen, um entsprechenden organischen Untergrund zu haben, wurde nicht gefolgt. Die in der Festsetzung vorgesehene über- bzw. unterbaubare Grundstücksfläche lässt im Sondergebiet / Urbanen Gebiet MU 1.3 auch eine Überbauung der für die Tiefgarage zulässigen Fläche außerhalb des Grundstücksteils für die Gemeinschaftsgarage und des Sondergebietes zu. Eine Beschränkung auf diese beiden Teilflächen ist daher nicht zielführend. Um die Tiefgarage im westlichen Teil des Baufelds an der Isländischen Allee mit direkter Anbindung an die Gellertstraße zu verorten, ist die Fläche für die Tiefgarage innerhalb der über- bzw. unterbaubaren Grundstücksfläche räumlich begrenzt.

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

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

- Belange der Raumordnung und der Regionalplanung
- Regenentwässerungskonzept
- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung
- leitungsgebundene Erschließung

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

4. Planungsalternativen

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

Im Rahmen der gemäß § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sind neben dem städtebaulichen Konzept „Angerhöfe Krampnitz“ zwei weitere Planungsvarianten (Alternatives Konzept „Kaserne“ sowie Konzept-Variante „Unvollständige Entwicklung“) geprüft worden. Beide Varianten betrachten die Möglichkeit, Teile des Kasernenareals unbebaut zu lassen. Die Alternativen sehen jedoch keine städtebaulichen Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A vor und hätten somit bei deren Umsetzung keine Auswirkungen auf die Planungsziele und Festsetzungen.

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

Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnungsbedarfs in der Landeshauptstadt Potsdam ist die planerische Zielsetzung für die Entwicklungsmaßnahme neu definiert worden. Zur Ergänzung des Denkmalbestandes auf dem rund 140 Hektar großen Gelände ist im Jahr 2017 der zweiphasige offene städtebauliche Realisierungswettbewerb „Wohnen in Potsdam Krampnitz“ ausgelobt worden. Angestrebt wurden verschiedene Entwürfe für das etwa 83 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 zur 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 ist gewährleistet, in einer geordneten, zusammenhängenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Planung 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 die angestrebte Nutzungsvielfalt wird ein lebendiges, buntes Wohnquartier entstehen. Als wichtiger Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Potsdamer Norden wird am Standort Krampnitz eine stadtypische Mischung aus Wohnen mit allen erforderlichen Infrastruktur-, Einzelhandels- und Versorgungsangeboten, Dienstleistungssegmenten sowie das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen angestrebt, um auch Arbeitsplätze im Quartier anzubieten. Entstehen wird ein urbanes, grünes, barrierefreies, kinder- und familienfreundliches Stadtquartier, welches Raum für wachsende Nachbarschaften und gemeinschaftliche Wohnkonzepte vorsieht. Im Quartier werden 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 wesentlich 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 Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung abgesichert. Im strategischen Energiekonzept PLUS ist die Errichtung eines Niedertemperaturnetzes vorgesehen, an das sowohl die Bestandsgebäude als auch die Neubauten angeschlossen werden (vgl. Kapitel B.4.2.3). Entsprechend soll die 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. 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 18/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 (wie 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 dem 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 der Fußgänger:innen und Radfahrer:innen 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
- die Schaffung städtebaulicher und straßenräumlicher 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
 - o Barrierefreie Vernetzungen im Quartier
 - o Schaffung kurzer autofreier Wegeverbindungen
 - o Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
 - o Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen
 - o Bündelung von Angeboten
- Radverkehr
 - o barrierefreie Vernetzung im Quartier
 - o Ausweisung von Fahrradstraßen
 - o Radschnellverbindungen
 - o Festlegung einer Fahrradstellplatzsatzung
 - o qualifizierte und ausreichend Abstellanlagen an den Wohngebäuden, an öffentlichen Gebäuden und im Übergang zum ÖPNV
 - o Ladestationen für E-Bikes
 - o Sharing-Angebote für Lastenräder, Pedelecs/E-Bikes, E-Tretroller
- ÖPNV
 - o Erschließung mit der Straßenbahn
 - o Busverlauf bis zur Erschließung mit der Straßenbahn

- Ausbau Mobilitätsdrehscheibe Marquardt
- gute Umsteigebeziehungen und Zeiten
- attraktive und barrierefreie Haltstellen
- 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. 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. Eine direkte Verbindung für Erholungssuchende zwischen dem neuen Stadtquartier Krampnitz und der Döberitzer Heide ist in den Planungen nicht vorgesehen und daher nicht Bestandteil der Planungen.

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

Die bestehenden Wege- und Freiraumstrukturen (Biotopstrukturen im Übergang zur Döberitzer Heide, Waldbestände, bestehende Straßen und Wegeverbindungen, Baumbestand etc.) werden sinnfällig als landschaftsbildprägende Strukturen in das Konzept integriert und mit einer Gesamtidee für den Freiraum zusammengeführt.

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 sieben Kindertagesstätten errichtet. Hinzu kommen weitere Infrastrukturangebote für Jugendliche und Senioren. 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 erhöhten 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 Artenschutzfachbeitrag dienen als Entscheidungsgrundlage für die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Abwägung (vgl. Kapitel C. und H.2). Dafür wurden bzw. werden die vorhandenen Bestände an Vegetation (Biotoptypenkartierung 2014, ergänzt 2016 und 2019), 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. Damit liegt eine „präzise Feststellung des Ist-Zustandes“ zum Zeitpunkt des Eingriffs vor. Die Gutachten sind Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 141-7A und lagen während der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB ebenfalls öffentlich aus.

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

Es sind umfangreiche plangebietsinterne und externe Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die geplanten 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 Artenschutzfachbeitrag vollständig zu kompensieren. Da die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz über

einen Zeitraum von ca. 18 – 20 Jahren angelegt ist, kann es dazu kommen, dass nicht alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vor dem Eingriff funktionsfähig sind.

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

Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Wald sind nach den Vorschriften des LWaldG zu erbringen, d.h. es war eine Waldumwandlung nach § 8 LWaldG erforderlich; dies galt für jede Waldfläche, die im Bebauungsplan nicht als Wald festgesetzt wird, ungeachtet der Tatsache, ob der Baumbestand tatsächlich erhalten wird oder nicht. Welche bestockten Flächen dabei als Wald anzusehen sind, ist von der Unteren Forstbehörde festgelegt worden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sehen eine Festsetzung von Wald nicht vor. Daher sind alle Waldflächen im Entwicklungsbereich Krampnitz nach den Vorschriften des LWaldG dauerhaft in eine andere Nutzungsart umzuwandeln. Hierzu wurden mit Waldgesellschaften Verträge zur Erstaufforstung von Flächen geschlossen, die Bestandteil der Waldumwandlungsgenehmigung der Unteren Forstbehörde sind. In diesen Genehmigungen sind auch die Zeiträume für die Erstaufforstung und die zu hinterlegenden Sicherheitsleistungen festgelegt.

Unter Berücksichtigung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Defizit von 8.273 Wertpunkten nach der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam, dies entspricht einem Ausgleich von 82,2 % des Eingriffs im Plangebiet. Zum jetzigen Planungsstand sind entsprechend der Gesamt-Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für den Entwicklungsbereich Krampnitz Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 387.700 Wertpunkten vertraglich und/oder planungsrechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Ausgleichserfordernisse für die bereits in Kraft gesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-3, Nr. 141-4, Nr. 141-5A, Nr. 141-5A-1, Nr. 141-6 und Nr. 141-8 und Nr. 141-9 (mindestens öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB) ergibt sich im Ergebnis ein „Plus“ von insgesamt ca. 89.015 Wertpunkten. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A als ausgeglichen anzusehen.

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. 141-7A folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant und planungsrechtlich gesichert:

- möglichst weitgehende Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort,
- Sanierung von Altlasten in Abhängigkeit von der angestrebten Nutzung unter Beachtung der Erforderlich- und Verhältnismäßigkeit,
- Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie Begrünung der Dachflächen als Grün- und Retentionsdächer von Neubauten,

- Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Herstellung von künstlichen Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse (verschiedene Kastentypen),
- Vorgaben für die 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 war bzw. ist unter Beachtung der Erforderlich- und Verhältnismäßigkeit eine umfangreiche Dekontaminierung von Altlasten und Abtlagerungen, Abbruch von Gebäuden mit umweltbelastenden Baumaterialien wie z.B. Dachpappen und Asbest sowie eine Munitionsfreimessung erforderlich.

Somit ist für eine zivile Nachnutzung eine Sanierung bzw. Beseitigung dieser militärischen Nachlassenschaften erforderlich. Auch der Abbruch der ruinösen, eingefallenen, nicht erhaltenswerten Bausubstanz, insbesondere im ehemaligen Technikbereich, ist notwendig, um einerseits kontaminierte Baustoffe zu beseitigen und andererseits Gefahren für Leib und Leben abzuwenden. Diese Maßnahmen, die unabhängig von der geplanten baulichen Dichte und der Bevölkerungszielzahl durchzuführen sind, stehen jedoch einem weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetation entgegen.

5.3 Abwägung der Klimabelange

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes soll 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-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Schaffung eines städtebaulich kompakten,utzungsgemischten, autoarmen und CO₂-neutralen Quartiers.
- Erschließung mit einer radfahrer- und fußgängerfreundliche Wegführung innerhalb des Quartiers.
- Umweltgerechte Anbindung des Stadtteils an das Zentrum Potsdams und die anderen nördlichen Ortsteile sowie nach Berlin durch innovative Mobilitätsangebote 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 zukünftig versiegelten Flächen vor Ort zu versickern und damit den natürlichen Wasserhaushalt zu schonen, schreibt die textliche Festsetzung 10.1 unter anderem eine Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System vor, die nur unter bestimmten Ausnahmesituationen eine Ableitung in das angrenzende Oberflächengewässer Fahrländer See zulässt. Zudem sind die Dachflächen bei Wohngebäuden und bei gewerblich genutzten Gebäuden anteilig gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 mindestens 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 4.2 ist darüber hinaus sichergestellt, dass die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten überwiegend nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Diese Maßnahmen tragen zu einer Reduzierung der bioklimatischen Belastung durch kühlende Effekte infolge von Evaporation und Schattenwurf bei.

Das Plangebiet wird zukünftig einer Wohnnutzung unterliegen, darüber hinaus sind Einzelhandel, Gewerbenutzungen und Verkehrsflächen vorgesehen. Aufgrund der an den Entwicklungsbereich angrenzenden Freiflächen und Gewässer ist bei Umsetzung der Planung dennoch von relativ günstigen Durchlüftungsverhältnissen auszugehen. Maßgebliche Immissionsquellen für Treibhausgase wie beispielsweise Feuerungsanlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen, sind als Anlagen nicht zulässig. Mit den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.3 ist 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 Stellplatznachweis ist entsprechend der Annahmen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam und des Mobilitätskonzeptes Krampnitz (SHP INGENIEURE Juni 2023) in Quartiersgaragen zu führen. Die Mindestanforderungen werden als Maximalnachweis angesehen. Zur Umsetzung dieses Ziels werden u.a. der ÖPNV komfortabel mit kurzen Taktzeiten für Bus und Straßenbahn ausgestattet sowie das Quartier an einen Radschnellweg angebunden.

Im Bebauungsplan Nr. 141-7A wird dieser Zielstellung durch zahlreiche – textliche – Festsetzung nach § 9 BauGB in den Bereichen Bauweise / Gebäude, Bepflanzung, Mobilität sowie Energie nachgekommen, unter anderem 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 Baukörperhöhen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen; Ermöglichen von Dämmstandards
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – TF 8.1)
Ziel: Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung des Kleinklimas
- Begrünung der Dächer mit Grün- und Retentionsdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 4.1)
- Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 4.2)

- 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 10.1)
- Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwertes für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und 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 10.2)

Ziel: Gewährleistung von Interzeption, Retention und Verdunstung, offener 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 6.1)
- Festsetzung zur Schaffung der technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Nahwärmenetz verfügen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB – TF 6.2)

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 9.1)

Ziel: Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünung und Solarenergie

- Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen aus den Grundstücken (Ausnahme: Menschen mit Behinderung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – TF 3.1)
- Etablierung von Mobilitätsstützpunkten mit Fahrradservice und -verleih, Elektroladestationen, Mobilitätszentrale, Carsharing-Service (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB – TF 5.1)

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

Diese Maßnahmen werden ergänzt durch das Energiekonzept für das Stadtquartier Krampnitz (DS 18/SVV/0607).

Das Energiekonzept PLUS der EWP 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 wird 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 (vgl. Kapitel B.4.2.3). Im Plangebiet des Bauungsplans Nr. 141-6 sind in diesem Zusammenhang Geothermieanlagen vorgesehen.

Im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wächst auch die Erzeugerkapazität des modular angelegten Energiekonzeptes mit. Im Rahmen dessen wird auch perspektivisch

eine klimaneutrale Wärmeversorgung verfolgt. Dies ist zum Beispiel durch den weiteren Ausbau geothermischer Anlagen und die Nutzung von grünem Wasserstoff möglich.

Zur Umsetzung des Energiekonzeptes PLUS soll ein Mix aus erneuerbaren Quellen vor Ort genutzt werden:

- Grundwassergeothermie als regenerative Wärmequelle
- mit Photovoltaik versorgte Luftwärmepumpen
- Abwasserwärmerückgewinnung aus der Abwasserdruckleitung des neuen Schmutzwasser-Hauptpumpwerkes am Westrand des Quartiers
- Wärmespeicher unterstützt Energieerzeugungsanlagen und Wärmenetz durch Glättung der Bedarfsspitzen
- Biomethangas-Blockheizkraftwerke erzeugen neben grüner Wärme auch Strom zum Betrieb der Wärmepumpen
- zusätzliche Absicherung durch Power-to-Heat-Anlagen zur Optimierung der Betriebsweise und Heizkessel zur Deckung von winterlichen Spitzenlasten
- Photovoltaik-Anlagen zur Unterstützung der Stromerzeugung
- Sondengeothermie
- Flüssigeis-Vakuum-Wärmepumpen

Durch Kombination dieser modernen Technologien wird Umweltwärme vor Ort CO₂-neutral in Heizenergie umgewandelt.

5.4 Abwägung der Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7A befinden sich keine Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG.

Das Plangebiet grenzt mit den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.3 jedoch an denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz mit Offizierssiedlung an (geführt in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der ID-Nummer 09156749). Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-7A die Belange des Umgebungsschutzes der benachbarten Denkmale zu berücksichtigen.

Zudem ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-7A 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
- 2284** Siedlung der Jungsteinzeit, Geländedenutzung der späten Altsteinzeit / Mittelsteinzeit und Siedlung Urgeschichte unbestimmt

Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und so den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

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

Die im Plangebiet außerhalb von Bodendenkmälern liegenden Bereiche gelten als Bodendenkmalverdachtsfläche.

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 (vgl. Kapitel D.3).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-7A werden keine Flächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur festgesetzt, diese werden in den Bebauungsplänen Nr. 141-3 (drei- bis vierzügige Grundschule für bis zu 600 Schüler:innen sowie eine Kindertagesstätte mit 160 Plätzen), Nr. 141-7B (dreizügige Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten mit je 110 bzw. Plätzen) und – unmittelbar westlich angrenzend – Nr. 141-8 (weiterführende Schule mit fünf Zügen in der Sekundarstufe I und drei Zügen in der Sekundarstufe II für ca. 900 Schüler:innen sowie einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung) geplant.

Zudem soll auf der Fläche für den Gemeindarf „Bürgerhaus / Stadtteilzentrum“ auf dem Stadtplatz eine Einrichtung mit denkbaren Nutzungen wie Bibliothek, Musikschule, religiöse Einrichtungen, Familienzentrum, Treffpunkt für Anwohnenden, Ärztehaus sowie Räume für Kultur und Veranstaltungen realisiert werden.

5.6 Abwägung der ökonomischen Belange

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

5.7 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes ist auch im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-7A 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 prüfen.