



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 141-5A-1
„Entwicklungsbereich Krampnitz –
Bundesstraße 2“**

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

Stand: 17. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet und Ziel des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1.....	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
2.1	Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	5
2.2	Vereinbarkeit der Planung mit den umliegenden Schutzgebieten.....	14
2.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Bewertung des Landschaftsbildes	14
2.4	Fazit.....	14
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	15
3.2	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB	15
3.2.1	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.....	15
3.2.2	Ergebnis der Beteiligung Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.....	29
3.3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	30
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	30
3.4.1	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.....	30
3.4.2	Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.....	31
4.	Planungsalternativen	32
5.	Abwägung der betroffenen Belange	34
5.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	34
5.2	Abwägung der betroffenen Belange	34
5.3	Abwägung städtebaulicher Belange	35
5.4	Abwägung der Umweltbelange.....	38
5.5	Abwägung der Klimabelange.....	40
5.6	Abwägung der sozialen Belange	42
5.7	Abwägung ökonomischer Belange	42
5.8	Abwägung der Belange der technischen Infrastruktur.....	43

Impressum:

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

mit Entwicklungsträger Potsdam
Treuhand 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. 141-5A-1

Die ehemalige Kaserne Krampnitz liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam direkt an der Bundesstraße 2 (Potsdamer Chaussee) 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. Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiet unter Schutz stehen. Das weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 befindliche Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ betrifft vorwiegend Teile des südöstlichen Entwicklungsbereichs Krampnitz am Ufer des Krampnitzsees.

Die Bundesstraße 2 stellt die wichtigste Verkehrsverbindung zwischen der rd. 6 km südlich gelegenen Potsdamer Innenstadt und dem rd. 10,5 km nordöstlich gelegenen Berliner Bezirk Spandau dar. Östlich an die Bundesstraße 2 grenzt der Uferbereich des Krampnitzsees unmittelbar an, dessen Ufer die östliche Grenze des Entwicklungsbereichs ist.

In einer Entfernung von rd. 350 – 400 m südlich des Entwicklungsbereiches befinden sich die Forst- und Siedlungsbereiche des Ortsteils Neu Fahrland sowie südwestlich der Fahrlander See. Die Ketziner / Gellertstraße (ehemalige Landesstraße 92), die Fahrland und Neu Fahrland miteinander verbindet und an die Bundesstraße 2 anschließt, verläuft ab der Dänischen Allee entlang der südwestlichen Grenze des Entwicklungsbereichs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 überschneidet sich im Entwicklungsbereich Krampnitz in weiten Teilen mit der Trasse der Bundesstraße 2 und umfasst darüber hinaus eine Teilfläche des Vorplatzes der ehemaligen Kaserne Krampnitz sowie zwei grün bzw. gärtnerisch genutzte Teilflächen östlich der Bundesstraße 2.

Der räumliche Geltungsbereich des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 umfasst die Flächen der – geplanten – Bundesstraße 2 im Osten des Entwicklungsbereichs Krampnitz. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,943 ha und liegt innerhalb der folgenden Grenzen:

- im Norden: Verlängerung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee bis zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Finnischen Allee, die Außenkanten des Pförtnergebäudes sowie die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 nach Osten bis zur Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 140, Gemarkung Krampnitz, Flur 1,
- im Osten: östliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 von der östlichen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 108, Gemarkung Fahrland,

Flur 5 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 140, Gemarkung Krampritz,
Flur 1 und deren nördliche Verlängerung,

im Westen: westliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 von der östlichen
Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 108, Gemarkung Fahrland,
Flur 5 bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 ist zur städtebaulichen Ordnung im Sinne der Sicherung von Flächen für die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Entwicklungsbereichs erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 sind Flächen für den Verkehr nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Anbindung des neuen Stadtquartiers über die Knoten der Bundesstraße 2 mit der Finnischen und Schwedischen Allee sowie mit dem ÖPNV mit Straßenbahn und Bus festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 wirkt planfeststellungsersetzend nach § 17b Abs. 8 FStrG, er verfügt jedoch über keine dem Planfeststellungsbeschluss vergleichbare Gestattungswirkung, alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen haben planfeststellungsersetzende Inhalte.

Neben den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst beansprucht die Planung auch außerhalb des Plangebietes gelegene Flächen angrenzend zur Bundesstraße 2 über etwa 0,34 ha. Diese Baulogistik-Flächen werden zeitlich begrenzt während der Bauphase und nicht dauerhaft für den Bebauungsplan genutzt.

Die ehemalige Kaserne liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, ist selbst jedoch im Wesentlichen vom Schutzstatus ausgeschlossen. Durch die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 liegt abschnittsweise eine gemeinsame Grenze des Plangebietes mit dem Landschaftsschutzgebiet vor. Teilflächen des Geltungsbereichs über insgesamt 524 m² sowie 609 m² der Baulogistik-Flächen befinden sich unmittelbar im Landschaftsschutzgebiet selbst.

Zudem grenzen im Norden mit dem FFH-Gebiet DE 3444-303 „Döberitzer Heide“ und dem SPA-Gebiet DE 3444-401 „Döberitzer Heide“ zwei Schutzgebiete des ökologischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 unmittelbar an den Entwicklungsbereich an. Hier befindet sich darüber hinaus auch das gleichnamige Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ welches weitgehend identisch mit den europäischen Schutzgebietsausweisungen ist. Die Natura 2000-Gebiete und das Naturschutzgebiet befinden sich in etwa 160 m Entfernung in nördlicher Richtung und damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Im Plangebiet befindet sich entlang der Bundesstraße 2 eine nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Allee.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe wurden im Rahmen der Umweltprüfung auch mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch den Bebauungsplan abgeprüft.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 ist die Biotopkulisse im Bestand maßgeblich von Verkehrsanlagen bestimmt. Diese Biotope sind geprägt durch eine intensive menschliche Nutzung, hohe Versiegelungsgrade und überwiegend geringe Grünanteile. Insgesamt entfallen 78,92 % der Gesamtfläche des Plangebietes auf derartige Biotope, wobei Straßen mit Asphalt- oder Betondecken in Form der Bundesstraße 2 mit 53,26 % den größten Flächenanteil einnehmen. Auf gehölzgeprägte Biotope entfällt 21,1 % der Gesamtfläche des Plangebietes, wobei Vorwälder frischer Standorte hierbei mit 15,35 % den größten Flächenanteil einnehmen. Ruderal-, Gras- und Staudenfluren bestimmen die Biotopkulisse im Plangebiet in Form von Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte auf weniger als 1 % der Gesamtfläche.

Die außerhalb des Plangebietes während der Bauphase benötigten temporären Baulogistik-Flächen sind zu 71,41 % ihrer Gesamtfläche von höherwertigen Gehölzbeständen geprägt. Die restlichen 28,59 % der Baulogistik-Flächen werden von Biotopen mit geringer, überwiegend ohne naturschutzfachliche Bedeutung eingenommen.

Der Einzelbaumbestand im Plangebiet und auf den Baulogistik-Flächen setzt sich überwiegend aus heimischen Baumarten zusammen; er besitzt aufgrund seines erhöhten Alters eine hohe Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.

Hervorzuheben sind zum einen die 27 besonders wertvollen Alt- und Biotopbäume der geschützten Allee, überwiegend der Arten Linde und Eiche, mit Stammumfängen von 154 cm und mehr (eine Linde steht im Bereich der temporären Baulogistik-Flächen außerhalb des Plangebietes) und zum anderen der zum Ufer des Krampnitzsees vorhandene und an das Plangebiet angrenzende Silberweiden-Auenwald. Der Auenwald und die Allee sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) besonders geschützte Biotope.

Im Rahmen faunistischer Untersuchungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans und vor allem dessen Umfeld Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen nachgewiesen. Mit 34 Brutvogel- und neun Fledermausarten, wovon es für sechs Arten Quartiersnachweise gibt, wurde dabei eine erhöhte Anzahl an Arten aus diesen Tiergruppen im Untersuchungsraum erfasst. Zugleich wurden die Brutvogelnachweise jedoch überwiegend außerhalb des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes sowie im Uferbereich des Krampnitzsees erbracht. Lediglich zwölf Brutvogelarten wurden unmittelbar im Plangebiet selbst sowie eine Amsel mit zwei Nachweisen im Bereich der Baulogistik-Flächen außerhalb des Geltungsbereichs erfasst. Nachweise von Fledermausquartieren gelangen ausschließlich angrenzend zum Plangebiet in einem Gebäude im Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne und an Gebäuden um den Heideplatz im Bergviertel. Auch die Zauneidechse wurde nicht im Umfeld der Baulogistik-Flächen und im Plangebiet selbst nachgewiesen. Ferner wurden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 Vorkommen

der nach BArtSchV geschützten Kahlrückigen Waldameise (*Formica polyctena*) nachgewiesen. An einzelnen Alleebäumen entlang der Bundesstraße 2 wurden Besiedlungsspuren holzbewohnender, geschützter Käfer (Rosenkäferarten) nachgewiesen, ein Nachweis im Plangebiet selbst.

Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen heben hervor, dass die Lebensraumeignung des Plangebietes selbst aufgrund der großflächig naturfernen Biotopkulisse und den vorhandenen Störeinflüssen durch Lärm, Licht und optische Reize infolge des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Bundesstraße 2 als eher gering einzustufen ist. Gleiches gilt für die während der Bauphase temporär benötigten Bereiche außerhalb des Plangebietes, die im Bestand als Verkehrsflächen genutzt werden. Zugleich verfügen die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Ufer des Krampnitzsees und im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes gelegenen Biotope innerhalb des Untersuchungsraums größtenteils über eine erhöhte Lebensraumeignung für Tiere.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage über eine potenziell erhöhte Eignung für den lokalen Biotopverbund. Aufgrund seiner Biotopkulisse und der Bundesstraße 2 wird die Biotopverbundfunktion jedoch eingeschränkt. Entsprechend erhöht ist daher die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Veränderungen, die durch Flächeninanspruchnahme und Nutzungsintensivierung eine zusätzliche dauerhafte Beeinträchtigung dieser Trittsteinfunktion verursachen.

Der überwiegende Teil der Fläche des Plangebietes sowie etwa die Hälfte der Baulogistik-Flächen setzen sich aus Biotopen mit nur geringer biologischer Vielfalt zusammen. Die gehölzbestandenen Flächen und vor allem die älteren Einzel- und Biotopbäume im Untersuchungsraum weisen dagegen eine erhöhte biologische Vielfalt auf.

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet auf maximal 94,76 % der Gesamtfläche erhöht. Bei Umsetzung der Planung kommt es somit zu einer großflächigen Umwandlung vorhandener Biotope. Bereits im Bestand ist das Plangebiet jedoch über 15.331 m² großflächig durch Biotope höchstens geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gekennzeichnet, die eine intensive menschliche Nutzung, hohe Versiegelungsgrade und überwiegend geringen Grünanteilen aufweisen. Eine Veränderung dieser Biotope ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden.

Insgesamt verursacht die Planung in der Bilanz mit einem neuversiegelungsbedingten dauerhaften Verlust wertgebender Gehölzbestände im Plangebiet über 4.102 m², einer anteiligen Überprägung der vorhandenen Alleen von 283 m² einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut.

Der Alleecharakter ist bzw. wird durch Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase und Erhaltungsfestsetzungen für Alleebäume entlang der Bundesstraße 2 gesichert. Durch diese Maßnahmen wird den Vorschriften des § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG zum Schutz von Alleen entsprochen.

Die uferseitigen Baulogistik-Flächen außerhalb des Plangebietes werden nach Umsetzung des Vorhabens nach Maßgabe der in diesen Bereichen im Bestand vorhandenen Gehölz-Biotoptypen renaturiert. Ein dauerhafter anlagebedingter Verlust dieser Biotope entsteht somit nicht.

Ein Mindestmaß an Durchgrünung wird durch den Erhalt von Bäumen erreicht. Bei der Herstellung der Verkehrsanlagen (Bundesstraße 2 und Straßenbahn) ist jedoch von einem Verlust vorhandener Einzelbäume auszugehen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind neun besonders wertvollen Alt- und Biotopbäume mit Stammumfängen von 150 cm und mehr, überwiegend der Arten Linde und Eiche, zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Durch den Baumerhalt sowie die Festsetzung zur Pflanzung von (Allee-)Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird eine Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit der Allee entlang der Bundesstraße 2 vermieden.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des § 27 BbgStrG ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme von Fällgenehmigungen entsprechend Einzelbäume im oder außerhalb des Plangebietes neu zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen für den Verlust von Alleebäumen werden für den ökologischen Ausgleich bevorzugt entlang der Bundesstraße 2 durchgeführt, um das Erscheinungsbild der Allee zu erhalten. Steht die Fällung im Zusammenhang mit dem Bau der Straßenbahntrasse, sind die Fällanträge Gegenstand des gesonderten Planfeststellungsverfahrens.

Der Alleenschutz nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 nicht aufgehoben, er ist daher bei einem unvermeidbaren Verlust von Alleebäumen zum Schutz von Alleen zu beachten.

Trotz der Festsetzung zur Pflanzung und zum Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB verursacht die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Baumbestandes insgesamt. Bei Umsetzung der Ersatzpflanzungen nach Maßgabe des § 27 BbgStrG wird diese jedoch auf ein nicht beeinträchtigendes Niveau gesenkt.

Da das Plangebiet bereits im Bestand großflächig durch Biotope höchstens geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gekennzeichnet ist, die eine intensive menschliche Nutzung, hohe Versiegelungsgrade und überwiegend geringen Grünanteilen aufweisen, stellt eine Veränderung dieser Biotope – wenn überhaupt – einen nur sehr geringen Lebensraumverlust für Tiere dar.

Der neuversiegelungsbedingte Verlust wertgebender Gehölzbestände im Plangebiet beläuft sich auf 4.102 m². Diese Vegetationsstrukturen verfügen über eine potenziell erhöhte Eignung als Lebensraum für Tiere. Dieser Verlust reduziert somit die Eignung des Plangebietes als Lebensraum. Zugleich sind diese Vegetationsstrukturen jedoch bereits im Bestand durch ihre direkte Nähe zur Bundesstraße 2 hohen Störeinflüssen ausgesetzt, die deren Eignung stark herabsetzen. Zudem werden mit den zeichnerischen Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von (Allee-)Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wichtige Lebensraumstrukturen im Plangebiet neu geschaffen bzw. anteilig erhalten.

Nach Umsetzung der Planung wird der Kraftfahrzeugverkehr auf der Bundesstraße 2 und damit auch die von diesem ausgehenden Störreize durch Lärm, Licht und Bewegungen im Untersuchungsraum intensiviert. Hierdurch nimmt die Lebensraumeignung des vor allem für störungsempfindliche Arten weiter ab. Aufgrund der bereits vorhandenen Störreize der Bundesstraße 2 sind solche Arten im Untersuchungsraum jedoch bereits im Bestand angrenzend zur Bundesstraße 2 nicht nachgewiesen worden bzw. zu erwarten. Darüber hinaus kann von einer gewissen Gewöhnung lokaler Tierpopulationen an die vorhandenen und zukünftigen verkehrsbedingten Störreize ausgegangen werden.

Für besonders und streng geschützte Arten, die meist eine erhöhte Empfindlichkeit aufweisen, sind Maßnahmen zum Schutz und dem Ausgleich möglicher planungsbedingter

Beeinträchtigungen vorgesehen. Hierzu gehören unter anderem Bauzeitenregelungen, die Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter und Fledermausquartieren an Bäumen, der Erhalt des Durchlasses unter der Bundesstraße 2 für Biber und Fischotter, eine tierfreundliche Beleuchtung entlang der Straße oder die Umsiedlung von im Baubereich vorhandenen Ameisenhöhlen in störungsfreie Standorte im Umfeld.

Insgesamt sind Mehrbelastungen von Tieren allgemein durch Lärm, Licht und Bewegungen gegenüber der bereits im Bestand vorhandenen, gleichartigen Störungen durch den Verkehr sowie dem eingeschränkten Arteninventar im Bereich des Straßenraums und den vorgesehenen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen als eher gering einzuschätzen. Gleiches gilt damit auch für die planungsbedingte Einschränkung der Biotopverbundfunktion des Plangebietes durch Scheuchwirkungen.

Der erhöhte Kraftfahrzeugverkehr ist potenziell auch mit einem erhöhten Kollisionsrisiko für Tiere verbunden. Die Situation für semiaquatisch lebende Tierarten wie Biber und Fischotter gegenüber der Situation im Bestand wird mit dem Erhalt des Durchlasses unter der Bundesstraße 2, welcher den Großen Graben mit dem Krampnitzsee verbindet, jedoch nicht verändert und das Kollisionsrisiko durch die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 70 auf 50 km/h gemindert. Im Plangebiet wurden darüber hinaus keine im besonderen Maße gegenüber Kollisionen vulnerable Tiergruppen und -arten wie Amphibien nachgewiesen. Allgemein erhöhte betriebsbedingte Individuenverluste sind somit nicht zu erwarten.

Den Ausführungen folgend sind insgesamt erhebliche betriebsbedingte Schädigungen der lokalen Populationen von im Untersuchungsraum siedelnden Tierarten nicht zu erwarten. Das Schutzgut Tiere erfährt durch den Erhalt des Durchlasses unter der Bundesstraße 2 keine Veränderung. Hierdurch wird die Biotopverbundfunktion des Plangebietes für semiaquatisch lebende Tierarten allgemein beibehalten.

Unter Berücksichtigung der bereits eher gering ausgeprägten biologischen Vielfalt im Bestand aufgrund großflächig vorhandener naturferner Biotope sowie Störungen i.V.m. dem anteiligen Baumerhalt kann eine planungsbedingte Reduzierung der biologischen Vielfalt ausgeschlossen werden.

Fläche und Boden

Der Untersuchungsraum ist geprägt durch vom Menschen beanspruchte und zerschnittene Freiflächen, die von einer bereits lang andauernden Nutzung zeugen. Im Sinne des Schutzgutes ist daher auch die Empfindlichkeit der Flächen gegenüber weiterer Flächeninanspruchnahmen gering.

Die natürlichen Funktionen der mineralischen Böden im Untersuchungsraum sind stark durch die Errichtung der Bundesstraße 2 und der ehemaligen Kasernennutzung beeinträchtigt. Hinzu können potenziell weitere Belastungen durch bisher nicht entdeckte Altlasten und Kampfmittel im Bereich der Flächen des Plangebietes, die einer Kasernennutzung unterlagen, kommen. Aufgrund der Vorbelastungen und damit einhergehendem ökologischen Wertverlust verfügen die Böden daher großflächig über eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme. Aufgrund geringerer Störeinflüsse besitzen die unversiegelten Böden östlich der Bundesstraße 2 in Richtung Krampnitzsee über bessere ökologische Eigenschaften und damit über eine höhere Sensibilität.

Bei einer Flächenversiegelung von 13.666 m² bzw. 70 % im Bestand und einer maximalen möglichen Versiegelung von bis zu 18.417 m² durch Verkehrsflächen nach Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich eine dauerhafte anlagebedingte Erhöhung versiegelter Flächen im Plangebiet über bis zu 4.751 m². Da das Plangebiet bereits im Bestand eine intensive Nutzung und einen hohen Flächenverbrauch aufweist, und die Bundesstraße 2 eine zerschneidende Wirkung des Landschaftsraums bewirkt, ist die Planung nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Mehrverbrauch unbelasteter Freiflächen im Sinne des Schutzgutes Fläche verbunden.

Die Zunahme der Versiegelung ist jedoch auch mit einem vollständigen und dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen verbunden. Zugleich ist das natürliche Gefüge der Böden im Plangebiet durch Abgrabungen und Aufschüttungen zwar auch im Bereich der im Bestand unversiegelten Flächen überwiegend stark verändert, wodurch ihre Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt bereits eingeschränkt ist. Aufgrund der starken Zunahme an versiegelten Flächen im Plangebiet ist die Beeinträchtigung der Böden jedoch trotz ihrer Vorbelastung als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden einzustufen.

Die zum Krampnitzsee hin gelegenen Böden, die etwas weniger durch menschliche Nutzungen beansprucht werden, geringere Störungen ihres natürlichen Profils aufweisen und daher über eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen verfügen, werden nach ihrer Nutzung während der Bauphase renaturiert und nicht dauerhaft anlagebedingt versiegelt.

Wasser

Aus dem geringen Grundwasserflurabstand zwischen 2,5 und 3 m i.V.m. der eingeschränkten Durchlässigkeit des Bodens resultiert insgesamt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Etablierung von Nutzungen, die mit einer erhöhten Grundwassergefährdung einhergehen. Die Grundwasserneubildung ist als gering bis mittel einzustufen, woraus analog eine erhöhte Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades und einer damit verbundenen zusätzlichen Reduzierung der Grundwasserneubildung resultiert.

Der Krampnitzsee mit seinem nordwestlichen Uferabschnitt befindet sich in ca. 20 – 80 m Entfernung in östlicher Richtung zum Plangebiet. Der ökologische sowie chemische Zustand des Sees wird gemäß dem Landesamt für Umwelt als unbefriedigend bzw. nicht gut beurteilt. Im Nordosten kreuzt der Große Graben von Norden nach Süden das Plangebiet und eine Baulogistik-Fläche. Dieser mündet weiter südlich in den Krampnitzsee. Der ökologische sowie chemische Zustand des Großen Grabens wird gemäß dem Landesamt für Umwelt als unbefriedigend bzw. nicht gut beurteilt.

Die Flächen im Untersuchungsraum sind weder Bestandteil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 76 WHG i.V.m. § 100 BbgWG, noch befinden diese sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Ein Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 ist jedoch als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG einzustufen. Es handelt sich hierbei jedoch lediglich um eine kleine Fläche von 58 m² oberhalb des Großen Grabens.

Die beiden im Umfeld des Plangebietes existierenden Oberflächengewässer Krampnitzsee und Großer Graben verfügen über eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren

Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands beispielsweise durch direkte Einleitungen oder diffuse Einträge.

Infolge des anlagebedingten Anstiegs der befestigten Flächen von 70,3 % der Gesamtfläche des Plangebietes im Bestand auf bis zu 94,76 % bzw. 4.751 m² steht weniger Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Die im Plangebiet gebildete Grundwasserspense wird somit anlagebedingt verringert. Eine erhebliche planungsbedingte Reduzierung der im Plangebiet gebildeten Grundwassermenge ist jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits im Bestand eine erhöhte Versiegelung durch die Bundesstraße 2 aufweist. Eine anlagebedingte Beeinträchtigung der Qualität des im Plangebiet gebildeten Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

Durch die Neuversiegelung wird auch der Anteil der im Plangebiet gebildeten Wassermenge reduziert, die über Zwischenabflüsse und das Grundwasser dem Krampnitzsee zufließt.

Zugleich sieht das Regenentwässerungskonzept jedoch eine vollständige Ableitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlags nach einer Vorreinigung in den Krampnitzsee vor. Durch die beschriebene Maßnahme bleibt die Wasserzufuhr aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Krampnitzsee annähernd auf dem Bestandsniveau erhalten.

Aufgrund der hohen Verschmutzung des auf den Verkehrsflächen zukünftig anfallenden Regenwassers sieht das Regenentwässerungskonzept zudem vor der Einleitung des Wassers in den Krampnitzsee dessen Reinigung über einen Retentionsbodenfilter vor. Gegenüber der Situation im Bestand handelt es sich um eine gänzlich neue Einleitung in den Krampnitzsee mit einer Zunahme im vollen Umfang des im Fahrbahnbereich anfallenden Niederschlagswassers. Dies bewirkt trotz Vorreinigung auch eine Zunahme des Eintrags an Schadstoffen, selbst wenn es sich hier nur um die Restfracht nach der Reinigung handelt.

Durch die Maßnahme ist jedoch gewährleistet, dass das auf den Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Regenwasser so weit gereinigt wird, dass erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Ökologie des Krampnitzsees durch Einleitungen und Abflüsse nicht zu erwarten sind.

Damit ergibt sich anlagebedingt zwar eine zusätzliche Beeinträchtigung des Oberflächengewässers Krampnitzsee, welche durch die beschriebenen Maßnahmen jedoch auf ein sehr geringes und damit vertretbares Niveau gesenkt werden kann.

Neben dem mit Schadstoff belastetem Wasser im Bereich der Fahrbahn kann die Entstehung weiterer betriebsbedingter Abwässer ausgeschlossen werden.

Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Das Lokalklima im Plangebiet ist auf 30,1 % seiner Gesamtfläche von menschlich weitestgehend unbelasteten Klimatopen geprägt. Auf den Bauphysik-Flächen liegt der Anteil bei 71,41 %. Menschlich beeinflusste mikroklimatische Verhältnisse durch Versiegelung und kleinflächig durch Bebauung liegen auf 70,3 % der Flächen im Plangebiet sowie auf 28,59 % der Bauphysik-Flächen vor. Auf den anthropogen unbelasteten Flächen verfügt das Klima über eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der natürlichen Verhältnisse. Dies gilt vornehmlich für die Flächen innerhalb des Plangebietes, die dauerhaft in Anspruch genommen werden. In den übrigen und überwiegenden Bereichen ist die Empfindlichkeit dagegen gering.

Durch die anteilige Frisch- und Kaltluftproduktion in den Freiland-Klimatopen und den Gehölbereichen sowie der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Krampnitzsee verfügt dieses über klimatische Entlastungspotenziale für die westlich der Bundesstraße 2 anschließenden Flächen. Hiervon profitiert im Bestand die im Nordosten und Südwesten gelegene Wohnbebauung.

Im Plangebiet und dessen Umfeld existiert mit dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Bundesstraße 2 nur ein lokaler Emittent von stofflichen oder nichtstofflichen Immissionen. Zugleich befinden sich im Untersuchungsraum großflächig dichtere Gehölzbestände und Einzelbäume, die durch Filterung von Stäuben und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff die Lufthygiene verbessern. Darüber hinaus unterliegt der Luftaustausch des Plangebietes mit den angrenzenden Flächen keinen Einschränkungen und ist durch die Nähe zum Krampnitzsee stark begünstigt. Das Plangebiet und dessen Umfeld ist im Bestand keinen nennenswerten Belastungen durch nichtstoffliche Einwirkungen von außerhalb ausgesetzt. Der Verkehr auf der Bundesstraße 2 verursacht jedoch Belastungen der Umgebung durch Schall und Licht. Die Belastung der Luft im Untersuchungsraum mit Schadstoffen ist gering, die Luftqualität ist daher insgesamt als gut zu beurteilen. Nichtstoffliche Einwirkungen sind ebenfalls eher gering. Dementsprechend hoch ist damit insgesamt auch die Empfindlichkeit der Luft gegenüber einer Nutzungsintensivierung im Plangebiet, die mit erhöhten Emissionen verbunden ist.

Durch die Zunahme der Versiegelung gehen als klimatische Ausgleichsflächen fungierende weitgehend unbelastete Klimatope der Wald-, Ruderal-, Gras- und Staudenfluren verloren. Als Folge wird das Volumen der im Plangebiet produzierten Kalt- und Frischluft reduziert. Gleichzeitig nimmt die bioklimatische Belastung infolge einer verstärkten Aufheizung versiegelter Flächen und Gebäude im Sommer zu.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen ist ein anteiliger Erhalt der Bäume im Plangebiet sichergestellt. Zusammen mit dem umgebenen Baumbestand außerhalb des Plangebietes wird die bioklimatische Belastung durch kühlende Effekte infolge von Evaporation, Transpiration und Schattenwurf weiterhin reduziert. Auch bleibt die Durchlüftungssituation mit der damit verbundenen Kühlung weiterhin günstig. Darüber hinaus dient das Plangebiet nur einem sehr kurzen menschlichen Aufenthalt, sodass eine mögliche Betroffenheit ohnehin sehr gering ausfällt. Insgesamt ist somit auch nach Umsetzung der Planung nicht von einer signifikanten anlagebedingten Erhöhung bioklimatischer Belastungen im Untersuchungsraum auszugehen. Auch liegen keine signifikanten Veränderungen der mesoklimatischen Freilandverhältnisse des umgebenden Landschaftsraums vor, welcher das Klima im Untersuchungsraum weiterhin entscheidend prägen wird. Auch das Klima allgemein wird somit im Vergleich zur Situation im Bestand weiterhin weitestgehend natürlichen Verhältnissen entsprechen.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Durch die geringe Immissionsbelastung in Verbindung mit der geringen menschlichen Präsenz liegen im Bestand für das Plangebiet und dessen Umfeld keinen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit vor. Aufgrund der flächendeckenden unbelasteten Ausgangssituation ergibt sich hieraus eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer Intensivierung des Verkehrs oder der Etablierung von Nutzungen, die mit erhöhten stofflichen und nichtstofflichen Emissionen einhergehen und zugleich die Präsenz und Aufenthaltsdauer von Menschen im Plangebiet und dessen Umfeld erhöhen.

Aufgrund der sehr stark eingeschränkten Zugänglichkeit und Begehbarkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen der ehemaligen Kaserne und der geringen Aufenthaltsqualität des Straßenraums besitzt der Untersuchungsraum im Bestand eine nur geringe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Aufgrund der günstigen Durchlüftungsverhältnisse in Verbindung mit dem Baumerhalt und der Gehölzbestände im Umfeld kann eine erhebliche verkehrsbedingte Beeinträchtigung der Lufthygiene und darüber der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen werden.

Der aufgrund des geplanten Städtebaus im Entwicklungsbereich Krampnitz zu erwartende Straßen- und Schienenverkehrslärm wurde im Rahmen Schalltechnischer Untersuchungen untersucht. Die für den gesamten Entwicklungsbereich erzielten Berechnungsergebnisse weisen insbesondere in den Bereichen der Bundesstraße 2 zum Teil erhöhte Geräuschemissionen auf, die jedoch durch die in der Praxis bewährten Methoden von aktivem und passivem Schallschutz ausgeglichen werden können.

Die mit der Erhöhung des Verkehrs einhergehenden zusätzlichen Lichtemissionen können sich störend auf die im Südwesten und Nordosten bestehende Wohnbebauung auswirken. Da sich in diesen Abschnitten der Verlauf der Bundesstraße 2 jedoch nicht ändert, ändern sich auch die Einstrahlungswinkel des Lichts auf die Wohnbebauung gegenüber der Situation im Bestand nicht. Es werden somit keine neuen Lichteinfälle geschaffen, sondern lediglich die bestehende Einwirkung verstärkt. Eine zusätzliche Einschränkung des menschlichen Wohlbefindens lässt sich hieraus nicht ableiten.

Insgesamt können erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Menschen durch eine Intensivierung des Kraftfahrzeugverkehrs ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet und dessen Umfeld weist bereits im Bestand eine nur geringe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung auf. Die Herstellung weiterer Verkehrsflächen ändert hieran nicht viel. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wird das Plangebiet daher weiterhin keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen. Somit kommt es planungsbedingt zu keiner Veränderung des Erholungswerts des Plangebietes.

Als Emittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt betriebsbedingt einzig der Verkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf. Die Planung trägt durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zwar zum Klimawandel bei, leistet zugleich jedoch keinen gesteigerten Beitrag.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die großflächig wahrnehmbare landschaftliche Überformung in Form des Straßenraums der Bundesstraße 2 ist die Bedeutung des überwiegenden Teils des Plangebietes und der Hälfte der Baulogistik-Flächen für das Landschaftsbild gering. Die Gehölzbestände und insbesondere die alten Bäume prägen das Landschaftsbild als wertgebende Elemente maßgeblich. Alleen haben im Land Brandenburg eine hohe kulturhistorische Bedeutung und sind von hohem landschaftlichem Wert. Daher ist auch die Bedeutung der im Plangebiet befindlichen geschützten Allee für das Landschaftsbild und deren Empfindlichkeit als hoch zu bewerten. Gleiches gilt für das Ortsbild im Hinblick auf die im Plangebiet existierende Teilfläche des Eingangsbereichs der ehemaligen Kasernenanlage als Bestandteil eines baulichen Ensembles mit historischem Charakter.

Durch die großflächig wahrnehmbare landschaftliche Überformung in Form des Straßenraums der Bundesstraße 2 ist die Bedeutung des überwiegenden Teils des

Plangebietes für das Landschaftsbild bereits im Bestand gering. Die Herstellung zusätzlicher Verkehrsflächen verändert die Wahrnehmung des Plangebietes nicht wesentlich.

Prägend für das Landschaftsbild sind die Alt- und Biotopbäume, die im Untersuchungsraum entlang der Bundesstraße 2 und im Bereich des ehemaligen Kasernenstandorts zwei geschützte Alleen ausbilden. Die Alleebäume, überwiegend der Arten Linde und Eiche mit Stammumfängen von über 150 cm, die im Rahmen des Ausbaus der Bundesstraße 2 und der Verlängerung der Trasse für die Straßenbahn erhalten werden können, sind im Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, der Alleecharakter ist so planungsrechtlich gesichert. Der Alleebestand ist zudem durch die Festsetzung von elf Bäumen als zu pflanzend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie durch Maßnahmen zum Baumschutz während der Bauphase geschützt. Durch diese Maßnahmen wird den Vorschriften des § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG zum Schutz von Alleen entsprochen.

Insgesamt kann eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden, da die Wahrnehmung des Schutzgutes im Untersuchungsraum nur geringfügig verändert wird.

Kultur- und Sachgüter

Die anteilig im Plangebiet und den Baulogistik-Flächen befindlichen Bodendenkmale 2047, 2052, 2053 und 2063 weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Erdbewegungen auf, die zu einer Zerstörung der in diesem verborgenen ur- und frühgeschichtlichen Spuren führen können. Die Restflächen des Untersuchungsraums weisen eine erhöhte Empfindlichkeit auf, da diese als Bodendenkmalverdachtsflächen gelten.

Eine baubedingte Beeinträchtigung der anteilig innerhalb des Untersuchungsraums befindlichen Bodendenkmale durch Erdbewegungen kann nicht vollends verhindert werden, jedoch wurden die Denkmalbereiche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass bauliche Eingriffe in den Boden in diesen Bereichen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Da auch bei den restlichen Flächen des Plangebietes das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, sind auf diesen bauvorbereitende archäologische Vorerkundungsmaßnahmen erforderlich, um eventuell vorhandene Bodendenkmale fachgerecht und sicher zu erkennen. Durch die beschriebene Vorgehensweise wird insgesamt Planungssicherheit für die zu erwartenden archäologischen Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen hergestellt.

Der Wald als Sachgut verfügt über eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart. Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme durch die geplanten Nutzungen hat die dauerhafte Umwandlung von im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Waldflächen nördlich der Bundesstraße in eine andere Nutzungsart nach § 8 LWaldG von 1.088 m² zur Folge. Die Umwandlung dieser Waldflächen ist bereits durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg mit Bescheid LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal vom 16.04.2019, verlängert um zwei Jahre mit Bescheid LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal/Ä22 vom 19.05.2022, genehmigt worden; die für den Ausgleich erforderlichen Neuaufforstungen sind vertraglich gebunden. Für die dauerhafte und temporäre Inanspruchnahme von Waldflächen seeseitig der Bundesstraße 2 von insgesamt 741 m² wird der Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert und in einem Verhältnis von 1:1

ausgeglichen. Durch die beauftragten Kompensationen ist sichergestellt, dass eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgeschlossen ist.

2.2 Vereinbarkeit der Planung mit den umliegenden Schutzgebieten

Im Ergebnis des Abgleichs der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 mit den Schutzzwecken der umliegenden Schutzgebiete kann deren Beeinträchtigung insgesamt ausgeschlossen werden. Grund hierfür ist der Abstand der meisten Schutzgebiete zum Plangebiet von mindestens 160 m sowie der bereits existierenden und auch zukünftig nur sehr eingeschränkt randlich auf diese einwirkenden Störeinflüsse durch die Bundesstraße 2. Die von der Planung im Landschaftsschutzgebiet dauerhaft beanspruchte Fläche beläuft sich zudem insgesamt auf lediglich 524 m². Die Baulogistik-Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes über 609 m² werden nach Umsetzung der Planung renaturiert und stehen anschließend dem Naturhaushalt wieder vollständig zur Verfügung.

Positiv wirkt sich der Erhalt des Durchlasses für Biber und Fischotter unter der Bundesstraße 2 auf die Schutzgebiete aus, da dieser die ökologischen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Krampnitzsee weiterhin gewährleistet.

2.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Bewertung des Landschaftsbildes

Die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen weist nach der Naturhaushaltswert-Methode im Ergebnis ein planungsbedingtes Defizit von insgesamt 4.548 Naturhaushaltswert-Punkten auf. Die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung vor allem durch die Erweiterung der Verkehrsflächen der Bundesstraße 2 verursacht. Dem Eingriff stehen vertraglich gebundene Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 387.700 Wertpunkten gegenüber, sodass unter Beachtung der Ausgleichserfordernisse von insgesamt ca. 295.620 Wertpunkten für die bereits in Kraft gesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt) Nr. 141-1, Nr. 141-3, Nr. 141-4, Nr. 141-5A, Nr. 141-6, Nr. 141-7A, Nr. 141-8 und Nr. 141-9 die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 sind somit als ausgeglichen anzusehen.

Die planungsbedingte Veränderung des Landschaftsbildes verursacht hingegen eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbild- und Erholungswertes im Plangebiet um 3.102 Punkte.

2.4 Fazit

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch den Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“ erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen zu erwarten. Für diese wurden bzw. werden zusammen mit den Ausgleichsverpflichtungen zum geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz über mehr als 90 ha hochwertige Biotope hergestellt sowie naturnahe Waldumbau- und Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter sind aufgrund der erhöhten Vorbelastung der durch den Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 beanspruchten Flächen im Bereich der Bundesstraße 2 und dem ehemaligen Kasernengelände sowie unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Renaturierungsmaßnahmen und den weiterhin günstigen Bedingungen für den Naturhaushalt im Umfeld des Plangebietes dagegen als eher gering einzustufen.

Allgemein gilt zudem, dass die Nachnutzung und landschaftsverträgliche Eingliederung militärischer Konversionsflächen in Stadtrandlage dem Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden folgt und der Zersiedelung der offenen Landschaft entgegenwirkt. Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs stellt die Ausschöpfung des städtebaulichen Entwicklungspotenzials des ehemaligen Kasernenstandortes Krampnitz somit auch aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes eine annehmbare Lösung dar.

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 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.09. bis zum 20.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 31.08.2023 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 34, Nr. 9. Im Beteiligungszeitraum sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam und im zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht worden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind dieselben Unterlagen auch in einer öffentlichen Auslegung in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam ausgestellt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es sind keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen, sodass sich keine Änderungen an der Planung ergaben.

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

Mit Schreiben vom 18.09.2023 sind gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung 35 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 20.10.2023 gebeten worden.

3.2.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind in zwölf der insgesamt 20 eingegangenen Stellungnahmen

insbesondere zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht worden:

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt in ihrem Schreiben vom 09.10.2023, dass die Planungsabsichten an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 17.10.2023, dass die Planungsabsicht des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Festlegungen steht.

Die anerkannten Naturschutzverbände zitieren aus dem Änderungsbeschluss („Da bis zum Abschluss des Zustimmungsverfahrens nicht abschließend über die Übereinstimmung der Planungen östlich der Bundesstraße 2 mit den Zielen der Landesplanung entschieden werden kann, wurde der Bebauungsplan Nr. 141-5 in die beiden Teil-Bebauungspläne Nr. 141-5A ... und Nr. 141-5B ... geteilt.“) und schließen daraus, dass die Zustimmung der Landesplanung noch nicht als gegeben angesehen werde. Der Zielabweichungsbescheid würde zudem die Auflage beinhalten, gebietsprägende Gehölzstrukturen zu erhalten, dies gelte insbesondere für die Allee.

Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Stellungnahme vom 09.10.2023 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (vgl. vorstehend). Die Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH hat am 22.12.2023 den Planfeststellungsantrag für die geplante Erweiterung der Straßenbahntrasse von der Haltestelle Campus Jungfernsee nach Krampnitz und Fahrland, bei der Planfeststellungsbehörde, dem Landesamt für Bauen und Verkehr, eingereicht; die Beteiligungsverfahren zu den Planunterlagen wurden von September bis November 2024 durchgeführt. Eine weiterreichende Zustimmung bzw. ein Zielabweichungsverfahren ist somit für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 nicht erforderlich.

Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam fordert, dass durch den Straßenbaulastträger konkrete Maßnahmen zur Herstellung und Unterhaltung des Durchlasses für den Biber und Otter unter der Bundesstraße 2 zu ergreifen seien; diese Querungsmöglichkeit müsse dauerhaft gewährleistet sein. Die Notwendigkeit spiegele sich auch im konkreten Maßnahmenpaket zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wider.

Der vorhandene Tunnel wird im Rahmen der Umsetzung der Um- und Ausbaumaßnahme für die Bundesstraße 2 nicht berührt, der bestehende Durchlass wird somit in seinem Bestand erhalten. Dies ist in der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die anerkannten Naturschutzverbände haben mit ihrer Stellungnahme ein Gutachten des vereidigten Baum- und Artenschutzsachverständigen I. Lembke zu den beabsichtigten Fällmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans vorgelegt: Die untersuchten Eichen seien erheblich älter als 100 Jahre, die Linden knapp 100 Jahre alt, beide Arten würden zu den heimischen Arten des Klimawaldes und in der Region zur potenziell natürlichen Vegetation gehören. In der Potsdamer Kulturlandschaft seien Bäume über 100 Jahre selten. Entlang der Bundesstraße 2 würden sie ein Brückenelement zwischen dem FFH-Gebiet „Heldbockeichen“ südlich Fahrland, dem NSG Döberitzer Heide und dem FFH-Gebiet „Königswald“ bilden. An beide Baumarten sei eine Vielzahl von Arten gebunden, generell

wären bis zu 1.000 verschiedene Arten nachgewiesen. Viele dieser Arten könnten nur wenige Kilometer Distanz überwinden. Deshalb würden die Bäume hier im besonderen Maße dem Erhalt der Artenvielfalt dienen. Des Weiteren würden die besonders geschützten Ameisen der Gattung *Formica*, Ausfraßlöcher des europarechtlich geschützten (FFH) Großen Eichenbocks (*Cerambyx cerdo*), Mulm- und Kotfunde, die auf den besonders geschützten Rosenkäfer oder europarechtlich geschützten (FFH) Eremit hindeuten könnten, sowie eine Spechthöhle, die vermutlich durch Fledermäuse besetzt sei, nachgewiesen. Der Große Eichenbock besitzt in der Bundesrepublik Deutschland und der EU den höchstmöglichen Schutzstatus. Die Allee müsse daher in ihrer Gesamtheit als – potenzielles – Heldbockhabitat begriffen werden. Die Verbände würden hier zunächst das grundsätzliche Erfordernis zur Erstellung einer sach- und fachgerechten FFH-Verträglichkeitsprüfung mit grundsätzlichen Vorgaben für die weitere Verkehrsführung und -planung in diesem Bereich sehen. Allelen seien wichtige Leitsysteme für Tiere – Fledermäuse würden sie für ihre Orientierung nutzen. Als Habitatbäume seien die betroffenen Uraltbäume Lebensraum für tausende Arten über und unter der Erde, die ihren Beitrag zur Erhaltung für eine gesunde Lebensgrundlage leisten würden.

Die Alleebäume sind durch Dr. Scheffler und den Gutachter Teige in den Jahren 2014, 2019, 2023 und 2024 untersucht worden. Die Untersuchungsergebnisse wurden in der weiteren Planung und bei den bisherigen Fällanträgen berücksichtigt. Hinweise auf einen möglichen Besatz einzelner Bäume durch xylobionte Käfer wie dem Großen Eichenbock wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Der Artenschutzfachbeitrag wird um Maßnahmen zur Kontrolle der zu fallenden Bäume auf einen Käferbesatz und gegebenenfalls zu ergreifende Schutzmaßnahmen ergänzt. Zum Schutz von hügelbauenden Ameisen sind Maßnahmen zur Verbringung eventuell vorhandener Nester vor einer Flächeninanspruchnahme in den Umweltbericht aufgenommen. Bei Beachtung dieser sowie weiterer Maßnahmen zum Artenschutz, welche Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen sind, können erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen von Arten aus den genannten Tiergruppen bei der Fällung von Alleebäumen insgesamt ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Altbäume im Bereich der Allee entlang der Bundesstraße 2 werden, soweit möglich, erhalten. Durch den Ausfall einzelner Exemplare ist noch nicht von einer signifikanten Reduzierung der mit der Allee verbundenen Biotopverbundfunktion auszugehen. Die diesbezüglichen Aussagen der FFH-Verträglichkeitsprüfung werden im Umweltbericht ergänzt. Die Planung wurde nicht geändert.

Naturschutz / Alleenschutz

Die anerkannten Naturschutzverbände bestreiten die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB, da das Vorhaben durch die Zerstörung von Umwelt und Natur der Allgemeinheit dauerhaften Schaden zufügen würde. Im Geltungsbereich gebe es viele geschützte Alleebäume, die aufgrund der vorliegenden Planung gefällt werden müssten. Erläuterungen dazu gebe es lediglich im Umweltbericht mit einer Übersichtskarte, von der allerdings nicht die Maßnahmen abzuleiten seien. Der dargelegte Nutzen sei nicht nachgewiesen, ebenfalls fehle der Nachweis der Alternativlosigkeit der angestrebten veränderten Verkehrsführung. Keinesfalls sei gewährleistet, dass die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 genehmigungsfähig oder finanzierbar sei.

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sind grundlegende Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Kriterien Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, Baumerhalt und ÖPNV-Anbindung untersucht worden. Dass mit dem

Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 bestehende Planrecht im Entwicklungsbereich geändert wird, ist Zeugnis der fortlaufenden Erschließungsplanung und der hier zugrundeliegenden Alternativenprüfung. Grundlegende konzeptionelle oder Standortalternativen bestehen nicht, da der Bebauungsplan der Erschließung des Entwicklungsbereiches an die Bundesstraße 2 sichert. Auch bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen keine grundlegenden Alternativen. Des Weiteren wurden im Rahmen der Erschließungsplanung unterschiedliche Varianten zur neuen Trassenführung der Bundesstraße 2 insbesondere unter den Aspekten Alleen- / Baumschutz, Städtebau, leistungsfähiger Anschluss des ÖPNV und des Radverkehrs, Leistungsfähigkeit des Doppelknotens Schwedische und Finnische Allee am Krampnitzer Tor unter Beachtung des optimalen ÖPNV-Anschluss untersucht. Die Flächenanforderungen für den ÖPNV (Straßenbahn und Bus, z.B. Busspur, Abbiegemöglichkeiten zum Krampnitzer Tor, Wende- und Ausstellflächen für die Busse) können nicht auf der bestehenden Trasse der Bundesstraße 2 abgewickelt werden, sodass eine Erweiterung und Trassenänderung der Bundesstraße erforderlich werden, um das neue Stadtquartier leistungsfähig an das überörtliche Verkehrsnetz anzubinden. Die vorliegende Erschließungsplanung (vgl. u.a. Planzeichnung Blatt 2), die die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 bildet, ist das Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Fachböörden der LHP und dem Verkehrsbetrieb Potsdam. Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 nach Krampnitz ist weder Gegenstand noch Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren. Der Ausbau der Straßenbahn ist Gegenstand eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens.

Die anerkannten Naturschutzverbände stellen klar, dass Alleen als besonders typisches und erhaltenswertes Landschaftselement nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG geschützt sind. Die Allee sei teilweise im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und wäre damit nunmehr nicht geschützt. Die Biotoptypenkartierung sei nicht vollständig und die vorhandenen Alleebereiche nicht vollumfänglich dargestellt. Damit seien die Flächenbilanzen nicht korrekt. Mit der dargestellten Planung werde der Verlauf der Bundesstraße 2 mit der Allee maßgeblich verändert, wodurch die Allee im Plangebiet zerstört werden würde. Die Festsetzung von lediglich neun Bäumen auf ca. 750 m Straße sei unzureichend. Die Verbände fordern, dass der gesamte Straßenbereich zukünftig als Allee mit der „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ gemäß Anlage 13.3 PlanZV und § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB als festgesetzte Allee im Bebauungsplan markiert wird. Damit würden geplante Neu- und Ersatzpflanzungen planungsrechtlich festgesetzt; eine entsprechende Formulierung in der Begründung sei nicht bindend / ausreichend.

Die Fällung der Bäume 11 – 15 und 18 – 21 sei abzulehnen (Baum 11 ist eine Eiche mit 25 m Kronendurchmesser und größter Baum vor Ort), ihr sei von den Naturschutzverbänden bereits in zwei vorhergehenden Verfahren im Rahmen von beantragten Fällungen widersprochen worden. Die Planung müsse an die Bestandsbäume angepasst werden und nicht andersherum. Auch bei den weiteren beantragten Fällungen, die sich durch den neu geplanten Straßenverlauf ergeben, werde im Heldbock-Gutachten von Hr. Scheffler das „Potential für den Heldbock durch die Altersstruktur und die freistehenden Hochstämme entlang der Bundesstraße 2“ beschrieben, was gegen die Fällungen sprechen würde. Im Ergebnis müsse der Aussage des Umweltberichtes: „Trotz der Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume verursacht die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Bei Umsetzung der beauftragten Ersatzpflanzungen können diese jedoch gemindert werden.“ widersprochen werden. Wie an den Neupflanzungen der letzten zwei Jahre in Potsdam zu

beobachten sei, könnten Jungbäume an Straßen in Bestandsalleen kaum mehr anwachsen und sterben klimabedingt ab. Außerdem würden Jungbäume nicht die Klima- und Habitatfunktionen der Altbäume ausgleichen; als Brutbäume z.B. für den Großen Eichenbock müssten sie erst mindestens 100 Jahre alt werden. Auch Klimafunktionen o.a. biologische und volkswirtschaftliche Werte könnten mit Ersatzpflanzungen nicht adäquat ausgeglichen werden, d.h. eine Ausgleichsmaßnahme werde ebenfalls als nicht adäquat angesehen. Dementsprechend würden die genannten Gegenmaßnahmen für die nachteiligen Umweltauswirkungen nicht ausreichend erscheinen. Nachteilige Umweltauswirkungen seien daher zu erwarten. Den Vorschriften des § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG zum Schutz von Alleen müsse entsprochen werden.

Die Allee entlang der Bundesstraße 2 im Abschnitt des neuen Stadtquartiers Krampnitz umfasst insgesamt 28 Bäume (15 Eichen und 13 Linden). Diese Bäume sind mit Art, Stammumfang, Plakettennummer, Aussagen zum potenziellen Besatz sowie Aussagen zum Erhalt erfasst. Die Begründung zur Notwendigkeit des Baumverlustes wurde stärker herausgearbeitet, die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend konkretisiert. Der Baumverlust begründet sich durch Aspekte wie den begleitenden Leitungsbau, Höhenlage, Änderung des Radweges, Führung der Bundesstraße 2 ins neue Stadtquartier, Verknüpfung des ÖPNV mit Straßenbahn und Bus, dem Bau einer Busspur aus Richtung Groß Glienicke zur Förderung des ÖPNV sowie der Verkehrssicherheit. Die modifizierte Erschließungsplanung mit Stand vom 27.09.2024 ist Bestandteil der Planung (vgl. u.a. Planzeichnung Blatt 2).

Der Hinweis, dass die Allee aufgrund ihrer Lage in öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen ihren Schutzstatus verlieren würden, ist unzutreffend; der Schutzstatus nach dem BbgNatSchAG und dem BNatSchG wird durch den Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 nicht aufgehoben.

Bei der Darstellung der Allee in der Biotoptypenkartierung entlang der Bundesstraße 2 ist weniger der Biotoptyp entscheidend, welcher die Straße flankiert, sondern die in diesem Biotoptyp jeweils vorhandenen Einzelbäume. Hierbei ist zu beachten, dass die Allee im Plangebiet hauptsächlich einseitig ausgeprägt ist und nicht zweiseitig. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Wertigkeit des Biotoptyps Baumreihen analog zu den Alleen von 1,8 auf 2,1 erhöht, was zu einer Erhöhung der Bilanzierung des Eingriffs im Bestand hat, eine Änderung der Planung folgt daraus nicht.

Um den Alleecharakter zu erhalten, ist sowohl die Pflanzung von neuen (Allee-)Bäumen als auch der Erhalt von Einzelbäumen sowie die Freistellung wertvoller Einzelbaumexemplare aus den vorhandenen flächigen Gehölzbeständen vorgesehen. Aufgrund dieser Vorgehensweise kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Allee als wertvolles Element des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Die Ablesbarkeit, Struktur und Typik der Allee bleibt trotz der Verluste wertvoller Einzelbäume erhalten. Der Bebauungsplan beinhaltet jedoch keinen Fällantrag, da dieser nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Die Fällung von Einzelbäumen ist zulässig, soweit der Charakter und die Ablesbarkeit der Allee nicht verlorengehen. Die Neupflanzungen entlang der neuen Straßenführung stärken den Alleecharakter.

Die Anregung, den gesamten Straßenbereich zukünftig als Allee mit der „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ gemäß Planzeichen 13.3 PlanZV als festgesetzte Allee im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern, kann nicht gefolgt werden. Hier handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme des

Schutzstatus der Allee aus dem Naturschutzrecht und nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplans. Geplante Neu- und Ersatzpflanzungen würden damit planungsrechtlich nicht festgesetzt werden, dies erfolgt über die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Hinsichtlich des Potentials der freistehenden Hochstämme als Lebensraum für den Heldbock ist anzumerken, dass diese Bäume nicht als Lebensraumbäume kartiert sind und somit – trotz des Potentials – keinen Schutzstatus besitzen.

Die Begründung wurde hinsichtlich der Gründe für eine Fällung der Bäume unter Berücksichtigung der Aspekte wie z.B. Leitungsbau, Änderung des Radweges, Führung der Bundesstraße 2 ins neue Stadtquartier, Verknüpfung des ÖPNV mit Straßenbahn und Bus, Schaffung einer Busspur sowie Verkehrssicherheit fortgeschrieben.

Die im Umweltbericht aufgezeigte Vorgehensweise zum Ausgleich des Einzelbaumverlustes ist fachliche Praxis und entspricht den Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam. Über den Ausgleich für im Plangebiet zu fallende Bäume wird nach Maßgabe des § 27 BbgStrG entschieden. Bei der Ausgleichsermittlung können Kriterien wie der erhöhte ökologische Wert alter Bäume einbezogen werden und die Pflanzung einer erhöhten Anzahl neuer Bäume bedingen. Inwieweit die Praxis zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels noch zeitgemäß sein kann, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Richtig ist, dass bei Neupflanzungen zukünftig noch stärker die Veränderungen durch den Klimawandel bei der standortbezogenen Artenwahl zu beachten sein werden. Grundsätzlich zu unterstellen, dass Neupflanzungen klimawandelbedingt nicht mehr zielführend seien, ist jedoch abwegig. Das Gegenteil ist der Fall und daher umso wichtiger. Den Ausführungen im Umweltbericht folgend werden die Festsetzung zur Pflanzung und zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. einer Freistellung von Bäumen als geeignetes Konzept angesehen, um den Erhalt des Alleecharakters der Bundesstraße 2 zu wahren und den Vorschriften des § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG zum Schutz von Alleeen zu entsprechen. Der entstehende Einzelbaumverlust wird nach Maßgabe des § 27 BbgStrG ausgeglichen. Die Planung wurde nicht geändert

Die anerkannten Naturschutzverbände mahnen ein Baumkataster mit Plan mit Baumnummern, Stammumfang, Art, Kronendurchmessern und Einzeichnungen der Maßnahmen an, es gebe im Umweltbericht lediglich eine Liste, welche und wieviel Alleebäume im Geltungsbereich gefällt werden sollen, andere Baumfällungen sind nicht erwähnt, aber wahrscheinlich. Welche vorgesehen sind, ist völlig unklar. Es gebe keinerlei Festsetzungen zu Neupflanzungen, folglich ist anzuzweifeln, ob Ausgleich und Ersatz geregelt seien.

Im Bebauungsplan erfolgt mit Ausnahme der Allee keine Einzelbaumbetrachtung. Die Bilanzierung des Verlustes an Alleebäumen in der Begründung / im Umweltbericht basiert auf der aktuellen Erschließungsplanung mit Stand vom 27.09.2024. Die entsprechenden Fällanträge sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern eines nachfolgenden, gesonderten Genehmigungsverfahrens. Die Genehmigung der Fällung von Bäumen und deren Ausgleich und Ersatz erfolgt nach § 27 BbgStrG. Daher sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen als Ausgleich auch Gegenstand der Fällgenehmigung und nicht des Regelungsinhalts des Bebauungsplans. Somit gibt es auch keine diesbezüglichen Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz im Bebauungsplan. Die Aussage, dass Ausgleich und Ersatz ungeregelt seien, trifft somit nicht zu.

Die anerkannten Naturschutzverbände kritisieren die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5A. Aus einem geänderten Entwurf für die Bebauung auf dem Stadtplatz am Krampnitzer Tor sei auch, so die Einschätzung der Verbände, eine Änderung der Straßenplanung zu erwarten. Daher wäre es logisch, sich zuerst auf eine grundlegende Bebauung zu einigen. Gleiches würde für die Straßenbahntrasse gelten, welche so geplant werden müsse, dass die Bäume Nr.1 – 7 entlang der Straße erhalten blieben; diese müssten somit zum Erhalt festgesetzt werden. Die parallel zur Bundesstraße 2 verlaufende Nebenstraße erscheine breit genug, eine Straßenbahntrasse unterzubringen. Hierzu würden bei dieser Beteiligung ebenfalls keine Planungsvarianten dargestellt.

Grundlage der Planung ist, einen leistungsfähigen Knoten am Krampnitzer Tor mit den Anbindungen der Schwedischen und Finnischen Allee herzustellen, insbesondere auch für den ÖPNV und den Radverkehr. Das wird mit der vorliegenden Planung, die die Grundlage für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist, gewährleistet. In dieser Planung sind die Trassenplanung der Straßenbahn sowie die Anbindung des ÖPNV und des Radverkehrs berücksichtigt. Die Planungen für die Nutzung auf dem Stadtplatz müssen diesen Planungsgrundsatz berücksichtigen und sind daran auszurichten. Die Bebaubarkeit des Stadtplatzes am Krampnitzer Tor wird durch den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 rechtsverbindlich bestimmt. Für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 hat die Stadtverordnetenversammlung am 24.01.2024 den Änderungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst (DS 23/SVV/1242). Die planungsrechtliche Sicherung der Straßenbahntrasse ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens. Die Prüfung des Erhalts der Bäume Nr. 1 – 7 erfolgt daher im Planfeststellungsverfahren. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung können diese erhalten werden.

Schutzgut Wasser

Die Untere Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam gibt Hinweise zur Begründung (insbesondere zum Regenentwässerungskonzept) und zum Umweltbericht (insbesondere zum Schutzgut Wasser). Da die Versiegelung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 zunehmen würde und das Niederschlagswasser von der Bundesstraße 2 vollständig abgeleitet werde, seien die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Gesamt-Grundwasserkörper und die Grundwasserneubildung konkreter darzustellen. Dies betreffe in der Folge auch die Darstellung der Auswirkungen der vollständigen Ableitung des Niederschlagswassers auf den Krampnitzsee als Oberflächengewässer. Der Verweis auf die konsequente und lückenlose Umsetzung des Regenentwässerungskonzeptes würde hier nicht greifen, da sich die Methodik der Versickerung im Plangebiet grundlegend vom übrigen Stadtquartier unterscheidet. Hier sollte sich auf die zentrale Retentionsbodenfilteranlage und Gestaltung des Ablaufgrabens zum Krampnitzsee zum zusätzlichen Phosphorrückhalt konzentriert werden. Zudem würde der Begriff des Abwassers nicht zum Schutzgut Wasser zählen und müsse daher nicht separat aufgeführt und betrachtet werden. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend konkretisierend fortgeschrieben.

Die Untere Wasserbehörde fordert, auch Radwege in den Regelungsinhalt der textlichen Festsetzung bzgl. der Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau einzubeziehen.

Die Planung bereitet die Errichtung einer leistungsfähigen Erschließung des Quartiers vor, die städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung eines attraktiven, autoarmen und CO₂-

neutralen Quartiers. Um dieser Zielsetzung zu entsprechen, sind ein effizienter Ausbau des ÖPNV sowie des Radverkehrs von besonderer Bedeutung. Daher sollen insbesondere die Radwege entlang der Bundesstraße 2 mit überörtlicher Bedeutung in einem angemessenen Standard errichtet werden. Hierfür ist zwar eine Herstellung der Radwege in wasser-/luftdurchlässigem Aufbau möglich, z.B. mit Drainasphalt. Dies ist jedoch mit erhöhten wirtschaftlich Auswirkungen in Bezug auf Pflege und Instandhaltung verbunden. Die Herstellung der Radwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist durch die textliche Festsetzung 2 nicht ausgeschlossen und im Rahmen der Umsetzung mit dem Straßenbaulastträger abschließend abzustimmen. Die Planung wurde nicht geändert.

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Die Untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam stellt klar, dass Teile des Geltungsbereichs im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ liegen und somit Teile des LSG überplant werden. Gemäß Erlass des MLUK vom 22.09.2017 zur Zuständigkeit für die Entscheidung solcher Normenkonflikte scheint ein Zustimmungsverfahren beim Verordnungsgeber nicht in Betracht zu kommen, wenn

- die geplante bauliche Entwicklung so konkret absehbar ist, dass sie von der Genehmigungsbehörde bereits auf Planungsebene abschließend beurteilt werden kann,
- grundsätzlich weniger als 5 ha Plangebiet bzw. überplante Schutzgebietsfläche von dem projektierten Einzelvorhaben in Anspruch genommen werden und
- das Einzelvorhaben des Bauleitplans nur von einem einzelnen Vorhabenträger realisiert wird.

Für diesen Fall erklärt die Untere Naturschutzbehörde, dass in die Befreiungslage geplant werden kann.

Aus der Begründung ist ersichtlich, dass die Voraussetzungen einer Befreiungslage objektiv erfüllt sind:

- die Erschließungsplanung liegt als Entwurfsplanung vor (vgl. u.a. Planzeichnung Blatt 2), sodass eine abschließende Beurteilung möglich ist,
- es werden 524 m² der Schutzgebietsfläche von dem projektierten Einzelvorhaben überplant,
- die Erschließungsmaßnahme wird durch einen Vorhabenträger, den Entwicklungsträger Potsdam als Treuhänder der Stadt Potsdam, im Auftrag des Straßenbaulastträgers umgesetzt.

Somit liegt die Zuständigkeit bei der Unteren Naturschutzbehörde und nicht beim Verordnungsgeber.

Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung

Die Untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam hält die Feststellung, dass „eine erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Sacrower See und Königswald“ insgesamt ausgeschlossen werden“ könne, für nicht nachvollziehbar, da es hier

aufgrund des Bevölkerungszuwachses in mittelbarer Nähe sehr wahrscheinlich zu einer Erhöhung des Freizeitdrucks auch auf dieses FFH-Gebiet kommen werde.

Die Anregung bezieht sich nicht auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 allein, sondern betrifft die Lenkung der Erholungssuchenden in der Döberitzer Heide sowie im Potsdamer Norden allgemein – zumal im Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 keine Wohnungsbaupotenziale festgesetzt werden und somit hier kein Bevölkerungszuwachs entsteht.

Eine direkte Zuwegung aus dem Entwicklungsbereich in die nördlich angrenzenden Natura 2000-Gebiete ist nicht Gegenstand der Planung und somit ausgeschlossen. Eine unkontrollierte Betretung der sogenannten Pufferzone und der Döberitzer Heide durch Menschen, Hunde und Katzen wird zudem durch barrierewirksame und lückenlose Landschaftsstrukturelemente, bestehend aus einem lückenlosen Zaun (nach dem gegenwärtigen Stand der Planung 2 m hoch mit patentiertem Überkletterschutz, Maschenweite max. 4 x 4 cm), ergänzt mit Benjeshecken (nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ca. 1 m breit und mind. 1 m hoch), Wilddornhecken (mind. 5 m breit), einem wassergefüllten Graben, Gabionen und/oder ähnlichen Strukturelementen, die zusätzlich für viele Arten einen Lebensraum bieten und dem Biotopverbund dienen können, verhindert. Die Umsetzung der hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 141-6 planungsrechtlich gesichert.

Durch diese Maßnahmen wird eine direkte wohnungsnaher Erholung in der Döberitzer Heide aus dem neuen Stadtquartier heraus verhindert. Eine siedlungsnaher Nutzung der Schutzgebiete durch Teile der Bevölkerung des neuen Stadtquartiers kann zwar angenommen werden, jedoch reduziert sich die potenzielle Besucherzahl aufgrund der längeren Strecken, die hierfür zu den Eingängen der Schutzgebiete zurückgelegt werden müssen. Insbesondere kurze Spaziergänge in die Gebiete hinein sind aufgrund der Entfernungen nicht praktikabel. Ein längerer Aufenthalt in den Schutzgebieten wiederum ist jenseits der Wege schon aufgrund der Unwegsamkeit der meisten Flächen und der teilweise bestehenden Munitionsgefahr im Boden nur in stark eingeschränktem Maße zu erwarten.

Für Spiel und informellen Sport sowie in sozialer Hinsicht verfügen die öffentlichen Grünflächen innerhalb des neuen Quartiers zudem über eine wesentlich höhere Eignung. Grundsätzlich verfügen die Schutzgebiete damit für den überwiegenden Teil der Bevölkerung nur über einen relativ geringen Wert für eine siedlungsnaher Erholung.

Mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Sacrower See und Königswald“ durch einen erhöhten Freizeitdruck bei Realisierung des geplanten Städtebaus im Entwicklungsbereich Krampnitz 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 wäre nur hinsichtlich der wohnortnaher 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 zugeordneten Lebensfunktionen, also der Raum für Begegnungen, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität (SCHÖFFEL, J.: Wohnumfeldverbesserung, Strukturierungsstudie im Auftrag des BWO, Rapperswil, 2005, S. 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, S. 108f.). 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, S. 29 ff.). 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.

Wohnungsnahen 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 dieser Entfernung zum Entwicklungsbereich Krampnitz. Jedoch gibt es innerhalb von 500 m keine direkten Zugänge aus dem neuen Stadtquartier in die Döberitzer Heide.

Eine siedlungsnahen Erholung impliziert halb- und ganztägige Aufenthalte auf der jeweiligen Grünfläche. Derartige Flächen werden überwiegend im Rahmen von gezielt geplanten Ausflügen angesteuert. Diese Art der Erholung durch die Bevölkerung im neuen Stadtquartier kann somit potenziell auch die umgebenden Natura 2000-Gebiete betreffen. Zugleich existieren neben diesen Gebieten jedoch eine Vielzahl weiterer Möglichkeiten zur Erholung im Stadtquartier selbst (Nordpark und Randpark) sowie im Umfeld des Entwicklungsbereichs Krampnitz (z.B. Volkspark im Bornstedter Feld, Bornstedter/Bornimer Feldflur, die historischen Anlagen der Schlösser und Gärten). Darüber hinaus verfügt das FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ über keine spezifische Ausstattung oder Ausprägung, die eine besondere Attraktivität für eine landschaftsgebundene Freizeitnutzung im Vergleich zu den parallel existierenden Erholungsmöglichkeiten im Umfeld des neuen Stadtquartiers erwarten lässt. Für die Erholungsnutzung vergleichbar geeignete Waldbereiche sind zudem auch zwischen dem Entwicklungsbereich und dem Schutzgebiet vorhanden. Diese Erholungsflächen und -bereiche zwischen dem Entwicklungsbereich Krampnitz und der dem FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ werden im Vorfeld des Schutzgebietes Erholungssuchende „abzuziehen“ und das Bedürfnis der Bevölkerung aus dem neuen Stadtquartier nach einer waldbezogenen Erholung weitgehend decken. In diesem Zusammenhang gilt, dass im neuen Stadtquartier Krampnitz im Sinne der vollständigen Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen hinreichend neue Anlagen geschaffen werden.

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. Schädigen einzelne Erholungssuchende verbotswidrig dennoch das Gebiet, so ist dies mangels entsprechender Lenkungswirkung nicht dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 zuzurechnen, sondern den insoweit eigenverantwortlich handelnden Dritten.

Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wird um diese Argumentation ergänzt. Eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ wurde als nicht erforderlich angesehen.

Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie

Das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Wasserwirtschaft teilt mit, dass dem Ergebnis des Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen gefolgt werden kann. Es wird empfohlen, ein Monitoring zum Eintrag von Gesamtphosphor und Chlorid sowie zur Zustandsentwicklung von Diatomeen und Makrozoobenthos durchzuführen. Des Weiteren werden fachliche Hinweise WRRL gegeben.

Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Das LfU, Abteilung Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind diese Gebiete nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Des Weiteren grenzt an den Geltungsbereich ein rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i.V.m. § 36 WG der DDR an, womit die Vorgaben für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 101 BbgWG bzw. § 78 des WHG in der Planung Beachtung finden müssen. Die Hinweise sind bereits bzw. werden berücksichtigt. Die betreffende Fläche des Hochwasserrisikogebietes mit einer Größe von 58 m² im Bereich des Großen Grabens wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die Begründung redaktionell fortgeschrieben. Die Fortschreibung hat keine Auswirkungen auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-1.

Waldumwandlung

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg – Untere Forstbehörde weist auf die teilweise erfolgte Umwandlung von Waldflächen und die hierzu vorliegenden Genehmigungen hin. Eine forstrechtliche Qualifizierung im Sinne des § 8 Abs. Satz 3 LWaldG sei aufgrund dieser Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich. Für den seeseitigen Bereich östlich der Bundesstraße 2 liege noch kein Antrag auf Waldumwandlung vor, daher bedürfe diese Umwandlung einer Genehmigung durch die Untere Forstbehörde. Im Ergebnis dessen wurde der Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert. Der Ausgleich erfolgt mit einem Kompensationsfaktor von 1:1.

Klimaschutz

Die anerkannten Naturschutzverbände weisen darauf hin, dass in Hitzeperioden das Blätterdach die Verkehrsteilnehmer durch Schatten und Verdunstungskälte kühlen würde. Abgase und Stäube würden durch die Filterwirkung der Bäume absorbiert. Frischluft werde über die Allee bis in die Stadt geführt. Die riesigen Baumkronen der alten Bäume würden das Hundertfache an Leistung junger Alleebäume liefern. Deren Vernichtung würde dem Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entschieden entgegenwirken. Die Bäume würden auch einen enormen Beitrag zum Wasserhaushalt leisten. Die Fähigkeit der Wasseraufnahme bei Starkregenereignissen schütze vor Überschwemmung auf der Straße. Gleichzeitig würden die Bäume Feuchtigkeit in der Landschaft halten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der planungsbedingte Verlust der ökologischen Funktionen flächiger Gehölzbestände und Einzelbäume erhöhten Alters wurde in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft konzipiert. Durch die Pflanzung neuer Bäume in erhöhter Stückzahl gegenüber den zu fällenden Exemplaren kann der mit den verlorengehenden Altbäumen verbundene Entzug von Treibhausgasen aus der Atmosphäre und die Bindung des enthaltenen Kohlenstoffs nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Neupflanzungen helfen jedoch, den Verlust auch im Hinblick auf den Klimaschutz zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund ist die Aussage, dass die Fällung einzelner Altbäume dem Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entgegensteht, in Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklung nicht verifizierbar und unbegründet.

Immissionsschutz

Das LfU, Abteilung Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz) führt aus, dass die Auswirkungen der Baumaßnahmen an der Bundesstraße 2 auf die Plangebiete Nr. 141-2, Nr. 141-4 sowie ggf. Nr. 141-5B (Uferpark – für den Fall, dass in diesem Bereich Immissionsorte im Sinne des BImSchG geplant sind) der Überarbeitung bedürfen würde. Hier wäre zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen eine wesentliche Änderung im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 BImSchG darstellen würden und demnach aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die Immissionsorte in den Plangebieten zu konzipieren wären.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die von der Bundesstraße 2 ausgehenden Immissionen auf die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 141-2, Nr. 141-4 und Nr. 141-5B wurden im Rahmen der 3. Überarbeitung der „Schalltechnischen Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“ untersucht und bewertet. Im Ergebnis ist in den Bebauungsplänen Nr. 141-2 und Nr. 141-4 die folgende textliche Festsetzung bereits Bestandteil der Planung:

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten müssen zum Schutz vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Gebäuden bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. $R_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1-2018 „Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu ermitteln sind:

$R_{w,ges}$	$= L_a - K_{Raumart}$
mit L_a	$=$ maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$	$=$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
	$=$ 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der 3. Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“ (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand 30.08.2023) abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Des Weiteren ist im Zusammenhang mit dem Bau der Straßenbahntrasse an der Hannoverschen Straße eine Lärmschutzwand vorgesehen, die die vorhandene Mauer ersetzen wird.

Somit wird den Belangen des Immissionsschutzes hinsichtlich der Schallemissionen ausgehend von der Bundesstraße 2 im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 BImSchG hinreichend Rechnung getragen. Die Begründung wurde entsprechend konkretisierend ergänzt.

Denkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum teilt mit, dass im Bereich des Plangebietes vier Bodendenkmale registriert sind, woraus sich zu berücksichtigende Auflagen aus dem Denkmalschutz ergeben würden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vier Bodendenkmale und die sich daraus ergebenden Auflagen waren jedoch schon nachrichtlich in die Planung übernommen und Gegenstand der Begründung und des Umweltberichtes.

Die anerkannten Naturschutzverbände führen aus, dass die Verlegung der bestehenden Straßenführung einen unorganischen Verlauf schaffen würde. Das Erleben der Kulturlandschaft Potsdam würde darunter leiden, wenn hier dem Verkehr der Vorrang eingeräumt werden würde. Die Eichen und die Allee seien von kulturhistorischer Bedeutung, sie trügen als gliedernde und belebende Elemente zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft bei und hätten einen hohen landschaftlichen Stellenwert, der den Charakter dieser Landschaft prägen würde. Die Eichenbepflanzung würden Lennés Gestaltungsplan entstammen. Die internationale Übereinkunft zum Denkmalrecht (Konvention von Granada) fordere in Art. 1 des Übereinkommens den Schutz der Allee, wie auch die seit 1972 bestehende Welterbekonvention der UNESCO. Potsdam demonstriere mit der Potsdamer Kulturlandschaft den Anspruch, der in § 2 Abs. 2 Nr. 2 DSchGLSA bestätigt sei. Das BVerwG hätte ausdrücklich bestätigt, dass auch die rein ästhetische Qualität der Landschaft (Außenbereichsschutz) zu den Lebensgrundlagen gehöre. Nach Art.

20a GG schütze der Staat auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen. Die Allee stünde unter Denkmalschutz nach dem BbgDSchG und die Bäume seien nach § 28 BNatSchG unter Schutz gestellte Naturdenkmale.

Das verfassungsrechtliche Gebot zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wird durch zahlreiche Gesetze sowie untergesetzliche Regelungen konkretisiert. Diese sind bei der Planung, soweit anwendbar, berücksichtigt. Der Artikel 1 der Konvention von Grenada befasst sich mit der Definition des „architektonischen Erbes“ und lautet wie folgt: „Der Ausdruck „architektonisches Erbe“ im Sinne dieses Übereinkommens umfasst folgende ortsfeste Güter: 1. Denkmäler: alle Bauwerke [...]; 2. Ensembles: geschlossene Gruppen städtischer oder ländlicher Gebäude [...]; 3. Stätten: gemeinsame Werke von Mensch und Natur, bei denen es sich um teilweise bebaute Gebiete handelt, [...]“. Aus dieser Definition lässt sich ein direkter Schutz der Allee durch die Konvention von Grenada nicht ableiten. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Allee in Krampnitz Bestandteil des „Verschönerungsplan für die Insel Potsdam“ von Lenné aus dem Jahr 1833 ist, da die Karte vor der Nedlitzer Brücke endet. Auf dieser Planung basiert im Wesentlichen die Potsdamer Kulturlandschaft, die den Kern der heutigen UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ bildet. Daher ist die seit 1972 bestehende Welterbe-Konvention der UNESCO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 nicht anwendbar, da sich das Plangebiet nicht innerhalb der Grenzen der Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" befindet. Die Allee insgesamt oder Einzelbäume entlang der Bundesstraße 2 im Bereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz unterliegen zudem weder dem Schutz als Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG noch dem Schutz als Garten- oder, im Zusammenhang mit der Straße, als technisches Denkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchGLSA) ist im Land Brandenburg nicht anwendbar.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom 28.12.2023 mitgeteilt, dass baudenkmalpflegerische Belange – derzeit – von der Planung nicht berührt seien. Ergänzend teilt dazu das Referat Gartendenkmalpflege des BLDAM mit Mail vom 31.07.2024 mit, dass die Eichenallee in Krampnitz weder als Gartendenkmal noch als technisches Denkmal eingestuft sei. Auch auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde haben sich die Hinweise der anerkannten Naturschutzverbände nicht bestätigt.

Landschaftsbild

Aus Sicht der anerkannten Naturschutzverbände bietet die Bewertung des Landschaftsbildes eine unzutreffende Ausgangs- und Bewertungsgrundlage. Insbesondere der Punkt Sichtbezüge mit der Bewertung „keine Aussichtspunkte oder Sichtachsen vorhanden“ treffe nicht auf die vorhandene Allee zu, welche eindeutig das Landschaftsbild prägt (so auch im Umweltbericht). Auch Sichtbezüge vom und zum Turm, von der Position der Gebäude auf unterschiedlichen Anhöhen (z.B. Offizierskasino) innerhalb der denkmalgeschützten Anlage sind auch Sichtbeziehungen vom Kirchberg eindeutig im Landschaftsraum vorhanden. Gäbe es eine solide denkmalpflegerische Analyse und Zielstellung, wären die Sichtachsen und Bezüge mit Sicherheit eindeutig herausgearbeitet worden.

Es liegt eine denkmalpflegerische Analyse und Zielstellung vor: z.B. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege,

Beurteilung des Denkmals vom 03.11.2008 oder Marie-Luise Buchinger „Krampnitz, die ehemalige Kavallerieschule“ in Brandenburgische Denkmalpflege, Heft 02/1997. In diesen sind die genannten Sichtbeziehungen nicht explizit hervorgehoben.

Die Bewertung des Landschaftsbildes einschließlich der Erholungsfunktion für den Menschen erfolgt für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 gemäß der „Arbeitshilfe zur Bewertung des Landschaftsbildes“ der Landeshauptstadt Potsdam (2017). Auf der Makroebene ist das Kriterium für eine hohe Bewertung der Sichtbezüge, dass „der Landschaftsraum zahlreiche Sichtachsen und Aussichtspunkte besitzt“. Dies ist für das Plangebiet, welches ausschließlich die Trasse der Bundesstraße 2 umfasst, nicht zutreffend. In ihm liegen weder Gebäude auf unterschiedlichen Anhöhen (z.B. Offizierskasino) noch der Turm. Hinsichtlich des Kriteriums „Abwechslungsreichtum der Biotop- und Nutzungstypen (Nutzungs mosaik / Nutzungsvielfalt) ist das Plangebiet mit der höchsten Bewertung eingestuft. Auf der Mikroebene ist die Allee im Bestand mit einem Aufschlag berücksichtigt, im Ergebnis der Abwägung wurde dieser Aufschlag nunmehr auch für den Biototyp der Baumreihe angerechnet, was zu einer Neubewertung des Landschaftsbildes im Bestand führt (Erhöhung von 6.023 auf 6.616 Punkte). Die Planung änderte sich dadurch nicht.

Verkehrsbelange

Das Landesamt für Bauen und Verkehr begrüßt die Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers und dessen Anbindung an den ÖPNV grundsätzlich. Belange der Landesverkehrsplanung würden dem mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 beabsichtigten Vorhaben nicht entgegenstehen. Es wird gebeten zu beachten, dass Behinderungen und Einschränkungen des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen durch Baumaßnahmen, einschließlich des ÖPNV, auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) weist darauf hin, dass für die vorhandenen und künftigen Erschließungsleitungen und -anlagen in den Verkehrsflächen im Plangebiet ausreichend Flächen vorzuhalten seien. Ferner gibt sie redaktionelle Hinweise zur Konkretisierung der Begründung und des Umweltberichts.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die ONTRAS Gastransport GmbH weisen auf ihren Leitungsbestand im Plangebiet hin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Leitungsträgern berücksichtigt. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend fortgeschrieben.

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

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis 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, zu folgenden Themen geändert:

- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme des Hochwasserrisikogebietes
- Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- Alleenschutz

- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Bewertung des Landschaftsbildes
- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung
- Schutzgut Wasser
- Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie
- Regenentwässerungskonzept
- Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete
- Immissionsschutz
- Energiekonzept

Im Ergebnis der Abwägung werden zusätzlich Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in die Planung aufgenommen.

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 11.11. bis zum 29.11.2024, ortsüblich bekannt gemacht am 30.10.2024 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 35, Nr. 20.

Es liegen keine Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 seitens der Öffentlichkeit vor.

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

Mit Schreiben vom 08.11.2024 wurden 53 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 29.11.2024 gebeten.

3.4.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ergaben sich aus elf der insgesamt 20 eingegangenen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenkomplexen:

Denkmalschutz / Alleenschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde regt an, zum denkmalpflegerischen Schutzstatus der Alleebäume zusätzlich die gartendenkmalpflegerische Einschätzung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege einzuholen. Zudem wurden verschiedene Empfehlungen und redaktionelle Anpassungen in der Begründung zum Bebauungsplan ausgesprochen, insbesondere zur Klarstellung der Schutzmaßnahmen für Bodendenkmale.

Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die empfohlene Einschätzung des Referats Gartendenkmalpflege liegt mit Mail vom 31.07.2024 vor: die Eichenallee in Krampnitz ist weder als Gartendenkmal noch als technisches Denkmal eingestuft (vgl. Kapitel E.2.2.1). Die Begründung wurde ohne Änderung der Planung entsprechend den redaktionellen Hinweisen und Anregungen angepasst.

Schutzgut Wasser

Die Untere Wasserbehörde erbittet um Präzisierungen im Umweltbericht bezüglich der Grundwasserneubildung, der Funktion der Retentionsbodenfilteranlage sowie Vereinbarkeit der Planung mit den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 und § 47 WHG. Der Umweltbericht wurde ohne Änderung der Planung entsprechend den redaktionellen Hinweisen präzisiert.

Altlasten / Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde bittet um Korrekturen hinsichtlich der Begrifflichkeiten zu Altlasten, Altablagerungen, Dekontaminierung. Die Begründung und der Umweltbericht wurden ohne Änderung der Planung entsprechend den redaktionellen Hinweisen konkretisiert.

Hochwasserrisikogebiete

Seitens des Landesamts für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ 100) liegen würde, welches bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ 100) überflutet werden würde; derzeit sei das Hochwasserrisikogebiet HQ 10/20 dargestellt. In der Begründung und im Umweltbericht wurde die Angaben korrekt auf HQ 100 bezogen statt auf HQ 10/20. Eine Änderung der Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes war nicht erforderlich.

Leitungsbestand

Die ONTRAS Gastransport GmbH und die e.dis Netz GmbH weisen auf ihren Leitungsbestand im Plangebiet hin. Die ONTRAS Gastransport GmbH informiert zusätzlich über eine geplante Maßnahme im Zusammenhang mit dem Um- und Ausbau der Bundesstraße 2. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt; eine zeichnerische Festsetzung von Leitungsrechten für die Leitungen in die Planzeichnung war nicht notwendig, da die Leitungen innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und hier allgemein zulässig sind.

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

Alle Stellungnahmen aus den erneuten Beteiligungsverfahren im November 2024 wurden in der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung, auch unter Beachtung der Abwägungsergebnisse zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren im September/Oktober 2023 (vgl. Kapitel 3.2.2), wurde die Begründung inkl. des Umweltberichts wie vorstehend beschrieben redaktionell, ohne inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst bzw. konkretisiert. Zudem wurde die Planzeichenlegende angepasst und ein Hinweis zu Bodendenkmalverdachtsflächen präzisiert.

Eine Änderung der Planung ergab sich aufgrund der Anregungen und Hinweise der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nicht.

4. Planungsalternativen

Mit dem Truppenabzug der GUS-Streitkräfte fielen Ende 1991 das Kasernengelände und die angrenzende Bergsiedlung brach. Während der aus dem Jahr 1998 datierende Flächennutzungsplan der seinerzeit noch eigenständigen Gemeinde Fahrland bereits Bauflächen in Krampnitz darstellte, sind konkrete Schritte zur verbindlichen Bauleitplanung erst im Jahr 2006 mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ (OT Fahrland) eingeleitet worden. Die dem Bebauungsplan Nr. 107 zugrundeliegenden Planungen sind jedoch nie umgesetzt worden.

Im Dezember 2010 ist durch die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen worden, um zu prüfen, ob die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme vorliegen. Im Abschlussbericht der Voruntersuchung (Stand November/Dezember 2012) sind die Voraussetzungen für eine Entwicklungsmaßnahme bestätigt worden. Daraufhin wurde am 05.06.2013 von der Stadtverordnetenversammlung die Satzung über die Festlegung des Entwicklungsbereichs gemäß § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Am 02.04.2014 ist von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ bzw. dessen schrittweise Aufstellung beschlossen und mit demselben Beschluss der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 107 aufgehoben worden (DS 2014/SVV/0164). Der Beschluss zur Aufstellung des eigenständigen Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“ wurde am 08.05.2023 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst (DS 2023/SVV/0157).

Im Rahmen der 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 betrachteten die Möglichkeit, Teile des Kasernenareals unbebaut zu lassen. Insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung des Denkmalschutzes, der sich unter anderem in der fast vollständigen Unterschützstellung der historischen Klinkergebäude 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.

Gemeinsamer Bestandteil der in der Voruntersuchung geprüften Planungsvarianten ist der Anschluss des neuen Stadtquartiers an die Bundesstraße 2 im Bereich der bestehenden historischen Zufahrt. Somit ist hier ein signalisierter Knotenpunkt neu anzulegen. Aufgrund des Denkmalschutzes der Klinkerbauten und des Straßenerschließungssystems mit den gärtnerisch gestalteten Freiflächen sowie der örtlichen Gegebenheiten am Krampnitzsee ist die Lage der Verkehrsflächen und der Knotenpunkte nahezu vorgegeben. Die Konzeption für den Eingangsbereich zu dem neuen Stadtquartier aus der Voruntersuchung wurde in einem

nachfolgenden Gutachterverfahren an die aktuellen Entwicklungen (insbesondere Zuwachs an Einwohnenden, Straßenbahnanbindung) fortgeschrieben und angepasst.

So ist im 1. Halbjahr 2015 das städtebaulich-landschaftsplanerisch-verkehrstechnische Gutachterverfahren „Eingangsbereich ehemalige Kaserne Krampnitz“ durchgeführt worden, um für den neuen Eingangsbereich die planerischen Grundlagen zu erhalten. In diesem Verfahren haben fünf Gutachtertteams Entwürfe für den Eingangsbereich an der Bundesstraße 2 als Auftakt zu dem neuen Stadtquartier entwickelt. In der Jursitzung am 01.06.2015 ist der Entwurf von Müller Reimann Architekten mit der Freien Planungsgruppe Berlin und Weidinger Landschaftsarchitekten prämiert worden. Dieses Konzept umfasst auch die Verkehrsflächen der Schwedischen und Finnischen Allee für den Anschluss an die Bundesstraße 2 sowie den Stadtplatz Ost (Krampnitzer Tor). Das auf Grundlage des Siegerentwurfs entwickelte Konzept mit Stand 18.12.2018 bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“, der am 06.03.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ist (DS 19/SVV/0050), bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019.

Nachfolgend ist zur Ergänzung des Denkmalbestandes auf dem rund 140 ha großen Gelände im Jahr 2017 ein zweiphasiger offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt worden. Angestrebt wurden verschiedene Entwürfe für das etwa 83 ha große Wettbewerbsgebiet, die für Krampnitz Entwicklungsszenarien zu einem lebendigen und grünen Stadtquartier für rd. 10.000 Einwohnende aufzeigen. Die naturräumliche Umgebung als ortsbildprägende 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-, Kultur-, Einzelhandels- und Versorgungs- und gewerbliche Angebote sowie Grün- und Freiflächen ergänzen.

Die auf Grundlage des Siegerentwurfs von Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung, Berlin, mit Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin, SHP Ingenieure GbR, Hannover, und performative architektur, Stuttgart, erarbeitete und am 03.04.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ (DS 19/SVV/0205) bildet nunmehr die Basis, um Krampnitz im Zuge der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen zu einem zukunftsweisenden Stadtteil zu entwickeln. Die Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ beinhaltet das Konzept für den Eingangsbereich an der Bundesstraße 2 von Müller Reimann Architekten.

Nachfolgend wurde die Erschließungsplanung zur konkreten Trassenführung der Bundesstraße 2 insbesondere unter den Aspekten Alleen- / Baumschutz, Städtebau, Leistungsfähigkeit des Doppelknotens Schwedische und Finnische Allee am Krampnitzer Tor unter Berücksichtigung des optimalen, gegenüber dem MIV bevorrechtigten ÖPNV-Anschlusses konkretisiert. Dabei zeigte sich, dass die Flächenanforderungen für den ÖPNV (Straßenbahn und Bus, z.B. Busspur, Abbiegemöglichkeiten zum Krampnitzer Tor, Wende- und Ausstellflächen für die Busse sowie Aufenthaltszonen für die Fahrgäste) nicht vollständig auf der bestehenden Trasse der Bundesstraße 2 abgewickelt werden können, sodass eine Erweiterung der Bundesstraße erforderlich ist, um das neue Stadtquartier leistungsfähig an das überörtliche ÖPNV- und Verkehrsnetz anzubinden.

Die vorliegende Erschließungsplanung mit Stand 25.03.2022, modifiziert mit Stand 27.09.2024 (vgl. u.a. Planzeichnung Blatt 2), die die Grundlage für den Bebauungsplan Nr.

141-5A-1 bildet, ist das Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Fachböden der Landeshauptstadt Potsdam und dem Verkehrsbetrieb Potsdam unter Berücksichtigung der Trassenplanung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 sowie einer separaten Busspur aus Richtung der nördlichen Ortsteile.

5. Abwägung der betroffenen Belange

5.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Grundlagen für die im Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 festgesetzte Lage der Bundesstraße 2 sind im Wesentlichen die Lage der Bundesstraße 2, das historische, denkmalgeschützte Erschließungssystem, das städtebaulich-verkehrliche Konzept für den Eingangsbereich zu der ehemaligen Kaserne von Müller Reimann Architekten mit der Freien Planungsgruppe Berlin und Weidinger Landschaftsarchitekten mit Stand 18.12.2015 (vgl. Kapitel B.2.4) sowie die nachfolgende weitere Konkretisierung der Erschließungsplanung für die Bundesstraße 2 mit Stand vom 25.03.2022, modifiziert mit Stand vom 27.09.2024. Abweichend vom Konzept 2015 wird der Knotenpunkt Bundesstraße 2 / Finnische Allee nunmehr nicht als abbiegende Hauptstraße, sondern als Einmündung ausgeführt werden.

In der nachfolgenden Konkretisierung der Erschließungsplanung wurden in Alternativen unterschiedliche Varianten zur konkreten Trassenführung der Bundesstraße 2 insbesondere unter den Aspekten Alleen- / Baumschutz, Städtebau, Leistungsfähigkeit des Doppelknotens Schwedische und Finnische Allee am Stadtplatz am Krampnitzer Tor unter Berücksichtigung des optimalen ÖPNV-Anschluss untersucht. Die Flächenanforderungen für den ÖPNV (Straßenbahn und Bus, z.B. Busspur, Abbiegemöglichkeiten zum Krampnitzer Tor, Wende- und Ausstellflächen für die Busse) können nicht auf der bestehenden Trasse der Bundesstraße 2 abgewickelt werden, sodass eine Erweiterung und Trassenänderung der Bundesstraße 2 erforderlich werden, um das neue Stadtquartier insbesondere mit dem ÖPNV leistungsfähig an das überörtliche Verkehrsnetz anzubinden.

Die vorliegende Erschließungsplanung (vgl. u.a. Planzeichnung Blatt 2) ist das Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Fachböden der Landeshauptstadt Potsdam und des Verkehrsbetriebs Potsdam unter Berücksichtigung der Trassenplanung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee in das neue Stadtquartier Krampnitz bis nach Fahrland.

5.2 Abwägung der betroffenen Belange

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2019 (DS 19/SVV/0050) im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019 rechtsgültig. Zu diesem Bebauungsplan sind im Juli/August 2017 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Mai/Juni 2018 die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Nach Abschluss dieser Beteiligungsverfahren sind die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Das Ergebnis der Abwägungen wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Abwägungen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 06.03.2019 gebilligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141-5A sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“ beschlossen (DS 23/SVV/0157). Im diesbezüglichen Änderungsverfahren wurden die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im September/Oktober 2023 durchgeführt. Nach Abschluss dieser Beteiligungsverfahren wurden die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden ausgewertet, die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abgewogen (vgl. Kapitel 3) und in der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

5.3 Abwägung städtebaulicher Belange

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

Durch Nutzungsvielfalt entsteht ein lebendiges, buntes Wohnquartier. Als wichtiger Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Potsdamer Norden wird am Standort Krampnitz eine stadttypische Mischung aus Wohnen mit allen notwendigen Infrastruktur-, Versorgungs- und Einzelhandelsangeboten, Dienstleistungssegmenten sowie das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen angestrebt, um auch Arbeitsplätze im Quartier bieten zu können. Entstehen wird ein urbanes, grünes, barrierefreies, kinder- und familienfreundliches Stadtquartier, welches Raum für wachsende Nachbarschaften und gemeinschaftliche Wohnkonzepte vorsieht. Im Quartier finden genossenschaftlicher Wohnungsbau, Wohnprojekte und z.B. Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren Platz, und die Generationen können sich ebenso mischen wie die sozialen Schichten.

Eine klimagerechte Verkehrsanbindung und Energieversorgung des neuen Stadtquartiers sind wesentliche Ziele der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz. Geschaffen wird ein CO₂-neutrales Quartier, welches langfristig ohne den Einsatz von fossilen Energieträgern auskömmlich ist. Diese Ziele sind durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung abgesichert. Im Energiekonzept PLUS ist die Errichtung eines Niedertemperaturnetzes vorgesehen, an das sowohl die Bestandsgebäude als auch die Neubauten angeschlossen werden. Entsprechend soll die Wärmeversorgung durch den Einsatz von Grundwassergeothermie, mit Photovoltaik versorgte Luftwärmepumpen, Biomethangas-Blockheizkraftwerke, Abwasserwärmerückgewinnung, Wärmespeicher, Power to Heat-Anlagen, Heizkessel zur Deckung von winterlichen Spitzenlasten, Photovoltaik-Anlagen zur Unterstützung der Stromerzeugung, Sonden-geothermie sowie Flüssigeis-Vakuum-Wärmepumpen erfolgen. Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2018 die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Wärme in der Landeshauptstadt Potsdam, Wohngebiet Krampnitz (Wärmesatzung Krampnitz) beschlossen (DS 18/SVV/0608).

Neben einer guten ÖPNV-Anbindung durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee in das Stadtquartier wird der Umweltverbund durch ein attraktives

Mobilitätskonzept gestärkt (wie Einhaltung der Beschränkung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit, Ausbau des ÖPNV und der Radwege, zeitgerechte Herstellung der sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote zur Sicherstellung der Funktionsmischung und eines integrierten und 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 und Radfahrer zu gestalten. Das Mobilitätskonzept für den Entwicklungsbereich Krampnitz basiert auf folgenden drei Handlungsansätzen, um den MIV zu reduzieren:

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

Dazu sind insbesondere die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Fußverkehr
 - 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 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
 - o Ausbau Mobilitätsdrehscheibe Marquardt
 - o gute Umsteigebeziehungen und Zeiten
 - o attraktive und barrierefreie Haltstellen
 - o dynamische Fahrgastinformationen
 - o übertragbare ÖPNV-Abos
- MIV
 - o Car-Sharing-Angebote mit einer Carpooling-Plattform
 - o Bündelung von Angeboten

- kurze und direkte Wegeverbindungen
- Verzicht auf Stellplätze im Straßenraum, mit Ausnahme für mobilitätseingeschränkte Personen
- öffentliche Ladestationen für E-Autos

Diese 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 (Entwicklungsstufe III) erst nach dem Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses für die Straßenbahnverlängerung vom Campus Jungferensee bis nach Krampnitz geschaffen werden darf.

Essentiell für ein lebendiges, teils eigenständiges Stadtquartier mit Funktionsmischung sind seine Dichte, bauliche Strukturen, Vielfalt des Wohnungsangebots und die vorhandene Infrastruktur inkl. Einzelhandel und Dienstleistungen. Im Sinne eines nachhaltigen und innovativen Städtebaus spielt der sparsame und effiziente Umgang mit vorhandenen Ressourcen eine besondere Rolle.

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.

Im Entwicklungsbereich werden insbesondere im Nordpark (ehemals Zentralpark) und im Randpark zahlreiche Aktivitäten für Freizeit und Erholung in einer von Wiesen, Wäldern und Wasser geprägten Natur angeboten.

Zusammengefasst ist vorgesehen, in dem neuen Stadtquartier ca. 25 % der Gesamt-BGF für eine gewerbliche Entwicklung für ca. 3.000 Arbeitsplätze sowie bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel zu realisieren. Es werden zwei Grundschulen und eine weiterführende Schule sowie dezentral mehrere Kindertagesstätten errichtet. Hinzu kommen weitere Infrastrukturangebote für Jugendliche und 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 neue Grünstrukturen mit hohen Wertigkeiten geschaffen, die gleichzeitig eine gezielte Besucher- und Freizeitlenkung gewährleisten, um eine Nutzung der sensiblen Naturschutzbereiche im Übergang zur Döberitzer Heide zu vermeiden. Ein direkter Zugang aus dem neuen Stadtquartier in die Döberitzer Heide ist nicht Gegenstand der Planung. Die qualifizierte Freiflächenentwicklung schafft damit auch eine erhöhte Akzeptanz für die zu schützenden, nicht zugänglichen Bereiche in der sogenannten Pufferzone.

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.

5.4 Abwägung der Umweltbelange

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Potsdam-Kramnitz ist keine Entwicklung eines neuen Stadtteils auf der „grünen Wiese“ mit unberührter Natur, sondern die Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft. Aufgrund dieser militärischen Vornutzung befanden bzw. befinden sich auf der Liegenschaft zahlreiche Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel im Boden und in den baulichen Anlagen; zudem war bzw. 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 Hinterlassenschaften zu beseitigen, was seit 2020 durchgeführt wird.

Der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag dienen als Entscheidungsgrundlage für die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Abwägung. Dafür wurden die vorhandenen Bestände an Vegetation (Biotoptypenkartierung), Niststätten und Fledermausquartieren, aber auch die Vorkommen der Avifauna, Reptilien und Amphibien, holzbewohnenden 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 2016, 2019 und 2024; ein Baumkataster liegt vor. Damit liegt eine präzise Feststellung des Ist-Zustandes zum Zeitpunkt des Eingriffs vor. Die Gutachten sind Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 und lagen während der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach § 4a Abs.3 BauGB ebenfalls öffentlich aus.

Nach der Prognose des Umweltberichts sind bei Umsetzung der Planungen insbesondere erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Boden und Fläche sowie Pflanzen und Tiere zu erwarten. Dieser Umstand spiegelt sich darin wider, dass durch die Planungen verschiedene naturschutzrechtliche Verbotstatbestände (besonderer Artenschutz, Allein- und Baumschutz) ausgelöst werden und eine Genehmigung zur dauerhaften und/oder temporären Umwandlung des im Plangebiet vorhandenen Waldes in eine andere Art der Nutzung nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) erforderlich war bzw. ist.

Es sind zahlreiche 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 den Festlegungen und Festsetzungen im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vollständig zu kompensieren. Da die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Kramnitz über einen Zeitraum bis etwa zum Jahr 2038 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, falls erforderlich, auch mit den anerkannten Naturschutzverbänden.

Das Plangebiet ist vor allem von seiner Bestandsnutzung als zweispurige Bundesstraße geprägt; im Plangebiet befinden sich entlang der Bundesstraße 2 insgesamt 27 Bestandsbäume einer nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützten

Allee. Diese Bäume gelten als Straßenbäume, sie unterliegen damit den Regelungen des § 27 BbgStrG und nicht der Potsdamer Baumschutzverordnung.

Unter Berücksichtigung der Planungen für den Aus- und Umbau der Bundesstraße 2 sowie die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungferensee bis in das neue Stadtquartier Krampnitz werden insgesamt neun der Einzelbäume erhalten, die zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt sind (eine Linde – Baum 17 – wird ebenfalls erhalten, jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt, da er nicht im Plangebiet, sondern in einer temporäre Baulogistik-Fläche steht). Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen können voraussichtlich weitere sieben Bäume im südlichen Abschnitt der Bundesstraße 2 erhalten werden, dies ist jedoch abhängig vom Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96; ein möglicher Baumverlust ist in diesem Fall dann Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens und nicht des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1. Trotz der Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume verursacht die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Bei Umsetzung der beauftragten Ersatzpflanzungen werden diese jedoch ausgeglichen.

Da der Alleenschutz durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 nicht aufgehoben wird, ist bei einem unvermeidbaren Verlust einzelner Alleebäume eine Ausnahme vom Alleenschutz nach § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG erforderlich. Gemäß § 17 Abs. 3 BbgNatSchAG sollen, um den Alleenbestand nachhaltig zu sichern, insbesondere im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Alleeneupflanzungen festgelegt werden. Daher sind zur Qualifizierung der Allee unter Beachtung der Gesamtabwicklung entsprechend den Auflagen aus den Fällgenehmigungen Neupflanzungen vorzunehmen. Die Festlegung der Standorte erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam. Die Fällgenehmigung und die Ersatzmaßnahmen sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1.

Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Wald sind nach den Vorschriften des LWaldG zu erbringen, d.h. es wird eine Waldumwandlung nach § 8 LWaldG erforderlich; dies gilt für jede Waldfläche, die im Bebauungsplan nicht als Wald festgesetzt wird, ungeachtet der Tatsache, ob der Baumbestand tatsächlich erhalten oder gefällt wird. Welche bestockten Flächen dabei als Wald anzusehen sind, wird von der Unteren Forstbehörde festgelegt. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sehen eine Festsetzung von Wald nicht vor. Daher sind alle Waldflächen im Entwicklungsbereich Krampnitz nach den Vorschriften des LWaldG dauerhaft in eine andere Nutzungsart umzuwandeln. Hierzu wurden mit Waldgesellschaften Verträge zur Erstaufforstung von Flächen und zum Waldumbau geschlossen, die Bestandteil der Waldumwandlungsgenehmigung der Unteren Forstbehörde sind. In diesen Genehmigungen sind auch die Zeiträume für die Erstaufforstungen / den Waldumbau festgelegt. Die Umwandlung der im Plangebiet nördlich der Bundesstraße 1.088 m² befindlichen Waldfläche ist durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg mit Bescheid LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal vom 16.04.2019, verlängert um zwei Jahre mit Bescheid LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal/Ä22 vom 19.05.2022, genehmigt worden. Für die dauerhafte und temporäre Inanspruchnahme von Waldflächen südlich der Bundesstraße 2 von insgesamt 741 m² im Zusammenhang mit dem Um- und Ausbau der Bundesstraße 2 wurde der Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart forstrechtlich qualifiziert.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich unter Berücksichtigung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 vorgesehenen Vermeidungs- und

Ausgleichsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Eingriffe aufgrund temporärer Maßnahmen auf den Baulogistik-Flächen außerhalb des Geltungsbereichs während der Bauphase ein Defizit von insgesamt 4.548 Wertpunkten nach der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam. Gegenwärtig sind entsprechend der Gesamt-Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für den Entwicklungsbereich Kramnitz Maßnahmen zum Ausgleich in einem Umfang von insgesamt 387.700 Wertpunkten vertraglich und/oder planungsrechtlich gesichert. Unter Beachtung der 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. 141-6, Nr. 141-7A, Nr. 141-8 und Nr. 141-9 (öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt) ergibt sich im Ergebnis insgesamt ein „Plus“ von rd. 87.540 Wertpunkten (Stand 31.12.2024). Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts sind für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 somit als ausgeglichen anzusehen.

Die planungsbedingte Veränderung des Landschaftsbildes ergibt für das Plangebiet eine Aufwertung des Landschaftsbild- und Erholungswertes um 3.102 Punkten.

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. 141-5A-1 folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant und planungsrechtlich gesichert, sodass im Ergebnis ein vollständiger Ausgleich der prognostizierten Eingriffe gegeben ist:

- Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung in den Kramnitzsee mit einem Bodenretentionsfilter
- anteilige Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 2)
- Pflanzung von (Allee-)Bäumen (zeichnerische Festsetzung und TF 3)

Die militärische Nutzung der ehemaligen Kaserne erfolgte zwischen 1939 und 1991 durch die Wehrmacht und die Truppen der UdSSR/GUS. Aufgrund dessen ist von April 2020 bis Juli 2021 der Rückbau nicht erhaltenswerter, ruinöser, schadstoffbelasteter Gebäude, überwiegend im ehemaligen Technikbereich, sowie eine umfangreiche Sanierung von Altlasten, Abbruch von Gebäuden mit umweltbelastenden Baumaterialien wie z.B. Dachpappen und Asbest sowie eine Munitionsfreimessung durchgeführt worden, auch um Gefahren für Leib und Leben abzuwenden. Diese Maßnahmen, die unabhängig von der Bevölkerungszielzahl und der geplanten baulichen Dichte unter Beachtung der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit durchgeführt worden sind, standen jedoch einem weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetation entgegen.

5.5 Abwägung der Klimabelange

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

- Schaffung eines städtebaulich kompakten, nutzungsgemischten, autoarmen und CO₂-neutralen Quartiers

- Erschließung mit einer rad- und fußverkehrsfreundlichen 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 Plangebiet 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 Neubildung von Grundwasser 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 2 vor, dass die Befestigung von Gehwegen sowie der Rand- und Sicherheitsstreifen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Diese Maßnahme trägt zur Reduzierung der bioklimatischen Belastung durch kühlende Effekte infolge von Evaporation bei.

Als Hauptemittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt zukünftig bau- und betriebsbedingt der Verkehr im Plangebiet auf. Insgesamt trägt die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz 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, ist der Nachweis von notwendigen Stellplätzen nicht über den Mindestrahmen der Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in Kombination mit dem Mobilitätskonzept Krampnitz von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit zu führen. Der private Stellplatznachweis ist entsprechend der Annahmen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung in Gemeinschaftsgaragen zu führen. Zur Umsetzung dieses Ziels wird u.a. der ÖPNV komfortabel mit kurzen Taktzeiten für Bus und Straßenbahn ausgestattet sowie das Quartier an das übergeordnete Radverkehrsnetz im Potsdamer Norden angebunden.

Im Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 wird dieser Zielstellung durch – textliche – Festsetzungen nach § 9 BauGB zur Flächennutzung, zur maximal zulässigen Versiegelung und zu Pflanzgebieten nachgekommen, unter anderem durch:

- Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB – zeichnerisch)
Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen / Grünflächenanteilen
- Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von (Allee-)Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB – TF 3 und zeichnerisch)
Ziel: Schaffung bzw. Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung des Kleinklimas
- Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 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

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

Im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wächst auch die Erzeugerkapazität des modular angelegten Energiekonzeptes mit. Im Rahmen dessen wird auch perspektivisch eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung verfolgt. Dies ist zum Beispiel durch den weiteren Ausbau geothermischer Anlagen 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 überwiegend Umweltwärme vor Ort CO₂-neutral in Heizenergie umgewandelt.

5.6 Abwägung der sozialen Belange

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 dient ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten und künftigen Flächen der Bundesstraße 2. Da keine Wohnungsbaupotenziale festgesetzt sind, werden soziale Belange durch die Planung nicht ausgelöst.

5.7 Abwägung ökonomischer Belange

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

5.8 Abwägung der Belange der technischen Infrastruktur

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes ist auch im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 die technische und leitungsgebundene Infrastruktur im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme zu erneuern.