



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Bebauungsplan Nr. 141-5A-2

„Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ (Krampnitzer Tor)

Begründung

Datum: 28. August 2026

Planungsstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung

Art des Plans / Verfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Impressum:

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

mit

Entwicklungsträger Potsdam
Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam
Pappelallee 4
14469 Potsdam

erarbeitet durch:

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbB

Landschaftsarchitekten | Landschaftsplaner bdla
Belziger Straße 25
10823 Berlin

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	8
A Planungsgegenstand	9
A.1 Anlass und Erforderlichkeit	9
A.2 Beschreibung des Plangebietes.....	10
A.2.1 Räumliche Lage	10
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	11
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation	12
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
A.2.5 Erschließung.....	13
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	16
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	16
A.3.2 Landschaftsplanung.....	28
A.3.3 Flächennutzungsplan.....	29
A.3.4 Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 96	30
A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte.....	31
A.3.6 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Krampnitz.....	38
A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne	39
A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	39
B Planinhalte und Planfestsetzungen.....	44
B.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	44
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	44
B.2.1 Planungsalternativen	44
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	45
B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	52
B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	56
B.2.5 Regenentwässerungskonzeption	58

B.3	Begründung der Festsetzungen	61
B.3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	62
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	69
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	72
B.3.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	73
B.3.5	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	76
B.3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	76
B.3.7	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und b BauGB)	80
B.3.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	82
B.3.9	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	87
B.3.10	Auf Landesrecht beruhende Regelungen (örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)	89
B.3.11	Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)	90
B.3.12	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	91
B.3.13	Hinweise (ohne Normcharakter)	93
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	96
B.4.1	Städtische Konzepte	96
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	101
B.5	Flächen- und Grünbilanzierung	106
B.5.1	Flächenbilanzierung	106
B.5.2	Grünbilanzierung	107
C	Umweltbericht	108
C.1	Einleitung	108
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ..	108
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	111

C.1.3	Methodik der Umweltprüfung	125
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	218
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	227
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	228
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	229
C.3	Zusätzliche Angaben	244
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	244
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	246
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	248
C.3.4	Referenzlisten der verwendeten Quellen	253
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	258
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	258
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt	259
D.3	Soziale Auswirkungen	262
D.3.1	Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur	262
D.3.2	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	263
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	263
D.5	Finanzielle Auswirkungen	264
D.5.1	Verfahrenskosten	264
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	264
D.5.3	Grunderwerb	264
D.5.4	Planungsschaden	265
D.5.5	Bodenordnung	265
E	Verfahren	266
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	266
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	267
E.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	267
E.2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden	268
F	Abwägung – Konfliktbewältigung	269
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	269
F.2	Abwägung der betroffenen Belange	269

F.3	Abwägung der städtebaulichen Belange	269
F.4	Abwägung der Umweltbelange	272
F.5	Abwägung der Klimabelange	275
F.6	Abwägung der sozialen Belange	278
F.7	Abwägung der ökonomischen Belange	279
F.8	Abwägung der Belange der Infrastruktur	279
G	Rechtsgrundlagen	280
H	Anlagen	281
H.1	Textliche Festsetzungen, Pflanzlisten und Hinweise	281
H.1.1	Textliche Festsetzungen	281
H.1.2	Pflanzliste	285
H.1.3	Hinweise (ohne Normcharakter).....	285
H.2	Städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“	287
H.3	Städtebaulicher Workshop Stadtplatz Ost.....	288
H.4	Haus am Krampnitzer Tor	288
H.5	Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Krampnitz	289

Abbildungsverzeichnis

Kapitel A, Abbildung 1: Darstellungen des FNP für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz einschließlich der FNP-Änderungen „Krampnitz“ (14/17 A) und (14/17 B-1) ..	29
Kapitel A, Abbildung 2: Denkmale in der ehemaligen Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz.....	40
Kapitel A, Abbildung 3: Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2.....	41
Kapitel A, Abbildung 4: nationale Schutzgebiete gemäß BNatSchG	43
Kapitel B, Abbildung 5: Verkehrsverteilung Krampnitz im Kraftfahrzeugverkehr	47
Kapitel C, Abbildung 6: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume für die Umweltprüfung.	128
Kapitel C, Abbildung 7: Lage der FFH-Gebiete zum Entwicklungsbereich Krampnitz	131
Kapitel C, Abbildung 8: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2	142
Kapitel C, Abbildung 9: Alleebäume und zu erhaltender Baum im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2.....	144
Kapitel C, Abbildung 10: im Jahr 2024 im Untersuchungsraum erfasste Fledermausvorkommen	146

Kapitel C, Abbildung 11: im Jahr 2024 im Untersuchungsraum erfasste Vogelarten.....	147
Kapitel C, Abbildung 12: Waldflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A	153
Kapitel C, Abbildung 13: Bewertungsmatrix Mesoebene	239

Tabellenverzeichnis

Kapitel A, Tabelle 1: Flurstücke der Gemarkung Fahrland, Flur 5 und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 (Stand März 2026) ..	11
Kapitel B, Tabelle 2: zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	69
Kapitel B, Tabelle 3: zulässige Oberkanten der Neubaupotenziale.....	70
Kapitel B, Tabelle 4: Schallleistungspegel Orientierungswerte gemäß DIN 18005.....	83
Kapitel B, Tabelle 5: Empfehlungen raumeinheitenspezifischer stadtklimatisch wirksamer Maßnahmen der Stadtklimakarte	99
Kapitel B, Tabelle 6: Flächenbilanz Nutzungsarten.....	106
Kapitel B, Tabelle 7: Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten.....	107
Kapitel B, Tabelle 8: festgesetzte Grünstrukturen.....	107
Kapitel B, Tabelle 9: Dachbegrünung	107
Kapitel C, Tabelle 10: geplante Nutzungen und Flächengrößen	110
Kapitel C, Tabelle 11: rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan geplante Nutzungen und Flächengrößen	111
Kapitel C, Tabelle 12: relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	119
Kapitel C, Tabelle 13: Schutzzwecke und Ziele des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und deren Bedeutung für die Schutzgüter	123
Kapitel C, Tabelle 14: Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes	130
Kapitel C, Tabelle 15: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2	140
Kapitel C, Tabelle 16: Alleebäume im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2	143
Kapitel C, Tabelle 17: im Jahr 2024 im Untersuchungsraum nachgewiesene prüfrelevante Fledermausarten mit Angaben zu Schutzstatus und Gefährdungssituation .	146
Kapitel C, Tabelle 18: im Jahr 2024 im Untersuchungsraum nachgewiesene prüfrelevante Vogelarten mit Angaben zu Schutzstatus und Gefährdungssituation	147
Kapitel C, Tabelle 19: Zusammenstellung der für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung relevanten Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 141-5A und Nr. 141-5A-2.....	155
Kapitel C, Tabelle 20: Maßnahmen zur Umsetzung der Ergebnisse der Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2.....	163

Kapitel C, Tabelle 21: Abgleich der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 mit den Schutzzwecken des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und Herleitung möglicher Beeinträchtigungen.....	165
Kapitel C, Tabelle 22: Abgleich der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 mit den Schutzzwecken des NSG „Döberitzer Heide“ und Herleitung möglicher Beeinträchtigungen.....	167
Kapitel C, Tabelle 23: Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ..	170
Kapitel C, Tabelle 24: Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen	197
Kapitel C, Tabelle 25: Umsetzungszeiträume der Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen	201
Kapitel C, Tabelle 26: Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte der Biotoptypen im Bestand	232
Kapitel C, Tabelle 27: Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte nach geltendem Baurecht (Bebauungsplan Nr. 141-5A)	233
Kapitel C, Tabelle 28: Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte Planung (Bebauungsplan Nr. 141-5A-2).....	234
Kapitel C, Tabelle 29: zusammenfassende Bilanzierung der Naturhaushaltswerte.....	234
Kapitel C, Tabelle 30: gesicherte externe Ausgleichsmaßnahme zum geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz	235
Kapitel C, Tabelle 31: Funktion des Eingriffsortes für Landschaftsbild und Erholung.....	240
Kapitel C, Tabelle 32: Veränderungspotenzial der Planung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2.....	242
Kapitel C, Tabelle 33: zusammenfassende Bewertung Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	244

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO	<i>Baunutzungsverordnung</i>
BbgBO	<i>Brandenburgische Bauordnung</i>
BbgDSchG	<i>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz</i>
BbgWG	<i>Brandenburgisches Wassergesetz</i>
BNatSchG	<i>Bundesnaturschutzgesetz</i>
GL	<i>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</i>
GVBl	<i>Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg</i>
KampfmV	<i>Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg</i>
LEP B-B	<i>Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg</i>
LEPro	<i>Landesentwicklungsprogramm 2007</i>
ROG	<i>Raumordnungsgesetz</i>

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die ehemalige „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ ist ein Konversionsstandort im Potsdamer Norden.

Um eine geordnete und zusammenhängende städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Kaserne zu gewährleisten, hat die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen, für dieses ca. 140 ha große Areal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 05.06.2013, DS 13/SVV/0253). Die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Krampnitz vom 05.06.2013 ist am 30.10.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 15 bekannt gemacht worden (berichtigt im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16 vom 28.11.2013). Die Satzung wurde aufgrund eines Normenkontrollantrages für die Flurstücke 28, 30 bis 33, 35, 40 bis 51 und 54 der Gemarkung Neu Fahrland, Flur 6, mit den Urteilen OVG 2 A 13.14 und OVG 2 A 11.14 des OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Der aus den Urteilen resultierende Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ist am 01.03.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 29, Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwicklungsbereich Krampnitz umfasst neben der ehemaligen Kasernenanlage weitere Siedlungs-, Straßen- und Waldflächen im Umfeld der Kaserne.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele Bebauungspläne aufzustellen. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung am 02.04.2014 für den Bereich der Entwicklungssatzung Krampnitz die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und mit demselben Beschluss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ (OT Fahrland) vom 30.08.2006 aufgehoben (DS 14/SVV/0164). Der Bebauungsplan Nr. 141 wird schrittweise in Abhängigkeit der geplanten Umsetzungsschritte in mehreren, eigenständigen Teil-Bebauungsplänen aufgestellt.

Infolgedessen ist der Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ aufgestellt worden. Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zu diesem Bebauungsplan ist am 06.03.2019 (DS 19/SW/0050) gefasst worden, bekanntgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019. Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A war der überarbeitete Siegerentwurf des im 1. Halbjahr 2015 durchgeführten städtebaulich-landschaftsplanerischen-verkehrstechnischen Gutachterverfahrens von MÜLLER REIMANN ARCHITEKTEN mit der FREIEN PLANUNGSGRUPPE BERLIN und WEIDINGER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN für den Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz mit Stand vom 18.12.2015.

Die Konkretisierung der Erschließungsplanung für die Bundesstraße 2 sowie die ÖPNV-Anbindung mit geplanter Buswendeschleife (vgl. Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“) erfordert Anpassungen an der P+R-Anlage und der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche. Daraus ergibt sich die Verlagerung von Dienstleistungsflächen in das nördliche Gebäude und die Entwicklung einer kompakteren, nutzbaren Gebäudestruktur.

Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung dazu am 24.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ (Krampnitzer Tor) beschlossen (DS 23/SVV/1242), bekannt gemacht am 29.02.2024 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 35, Nr. 2.

Übergeordnetes Ziel für den Entwicklungsbereich Krampnitz ist die Entwicklung eines attraktiven, städtebaulich kompakten, durchgrünerten, autoarmen Stadtquartiers mit einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung für rd. 10.000 Einwohnende sowie entsprechenden Flächen für Gewerbe- und Einzelhandel, kulturelle Nutzungen, soziale und technische Infrastruktureinrichtungen sowie die erforderlichen Grün- und Freianlagen. In diesem Zusammenhang ist auch eine straßenbahntaugliche Erschließungstrasse für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee in den Entwicklungsbereich Krampnitz vorgesehen. Das dafür erforderliche eigenständige Planfeststellungsverfahren ist im Dezember 2023 mit der Einreichung der Unterlagen durch den Verkehrsbetrieb Potsdam bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde eingeleitet worden (vgl. Kapitel A.3.4). Die geplante Trasse verläuft mit der Haltestelle Krampnitzer Tor auch durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 wird die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtplatzes Ost, das sogenannte Krampnitzer Tor, als identitätsstiftender Eingangsbereich für das neue Stadtquartier planungsrechtlich abgesichert. Am Krampnitzer Tor soll unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes das Mobilitätskonzept umgesetzt und Raum für Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen angeboten werden. Im Rahmen des im Juni 2022 durchgeführten „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ wurde eine neue städtebauliche Konzeption mit Vorgaben zu Städtebau und Gebäudekomposition, Verkehrsführung, Freiraumzonierung sowie Nutzungsverteilung getroffen. Diese bilden die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2. Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Stadtplatz mit einem nördlich gelegenen, gemischt genutzten Gebäude (Einzelhandel, Wohnen, Büronutzungen, Tiefgarage) sowie einem südlichen Gebäude, einer Quartiersgarage, geschaffen. Damit soll der rechtliche Rahmen für einen quartiersbezogenen Beitrag zur Schaffung von ausgewogenen Bewohnerstrukturen und einer nachhaltigen Quartiersentwicklung gelegt werden.

A.2 Beschreibung des Plangebietes

A.2.1 Räumliche Lage

Die ehemalige Kaserne Krampnitz liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam direkt an der Bundesstraße 2 (Potsdamer Chaussee) im südöstlichen Teil des Ortsteils Fahrland. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich im Südosten der ehemaligen Kasernenanlage und bildet am Stadtplatz Krampnitzer Tor den östlichen Eingangsbereich von der Bundesstraße 2 in das neue Quartier.

Außerhalb des Geltungsbereiches, in südöstlicher Richtung, grenzt an die Bundesstraße 2 das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, das den gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz umschließt. Nördlich und östlich schließen sich an den Entwicklungsbereich Krampnitz die Naturräume von Döberitzer Heide und Königswald an, die aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Flora und Fauna sowie das

Landschaftsbild als Naturschutzgebiet sowie europarechtlich als Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiet geschützt sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt in keinem der vorgenannten Schutzgebiete.

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 unmittelbar der Uferbereich des Krampnitzsees an, dessen Ufer die östliche Grenze des Entwicklungsbereiches ist.

Südlich des Entwicklungsbereiches beginnt der Potsdamer Ortsteil Neu Fahrland sowie südwestlich, in einer Entfernung von ca. 400 m 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 Entwicklungsbereiches.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 umfasst den südöstlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes Krampnitz, hierzu zählen der Vorplatz vor dem Tor der ehemaligen Kaserne sowie eine unbebaute Teilfläche der kasernenzugehörigen Wohnsiedlung. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: (von West nach Ost)
entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5A bis zu der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Finnischen Allee,
- im Osten: (von Nord nach Süd)
entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Finnischen Allee und der Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1 bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee,
- im Süden: (von Ost nach West)
von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 in westlicher Richtung folgend und nach Süden abknickend bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee
- im Westen: (von Süd nach Nord)
entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5A bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. In seinem räumlichen Umgriff liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Fahrland, Flur 5:

Kapitel A, Tabelle 1: Flurstücke der Gemarkung Fahrland, Flur 5 und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 (Stand März 2026)

Flurstück	Nutzung	Eigentümer
393	Stadtplatz (Krampnitzer Tor)	WIK Wohnen in Krampnitz GmbH
110 tlw., 389, 443, 444 tlw.	Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne, Stadtplatz (Krampnitzer Tor)	Entwicklungsträger Potsdam

Flurstück	Nutzung	Eigentümer
19 tlv., 453 tlv.	Dänische Allee	Entwicklungsträger Potsdam
440 tlv.	Schwedische und Finnische Allee	Landeshauptstadt Potsdam
136 tlv., 137 tlv.	Bundesstraße 2	Bundesstraßenverwaltung

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die Kasernenanlage ist in den 1930er Jahren durch die deutsche Wehrmacht geplant und errichtet worden. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges übernahm die sowjetische Armee die Kaserne; durch sie sind ergänzend zu den historischen Kasernengebäuden im westlichen Teil der Kasernenanlage technische Nebengebäude, Garagen und Lagerhallen errichtet worden. Die Kaserne ist 1991 durch die Westgruppe der Truppen (WGT) vollständig freigezogen worden und lag seitdem bis zum Beginn der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz brach. Das Gebiet war von erheblichen leerstandsbedingten Bausubstanzmängeln, fehlender Infrastruktur sowie entwicklungshemmenden Grundstückszuschnitten geprägt. Der Eingangsbereich westlich der Bundesstraße 2 weist neben der historischen Pflasterfläche brachliegende und ruderales Freiflächen aus.

Von April 2020 bis Juli 2021 sind – überwiegend im ehemaligen Technikbereich – Maßnahmen zum Rückbau nicht erhaltenswerter, ruinöser, schadstoffbelasteter Gebäude durchgeführt worden. Im Plangebiet ist das Gebäude 277, eine ehemalige Sporthalle, rückgebaut worden. Im Rahmen dessen, sowie auch zur Altlastensanierung und Munitionsfreimessung, erfolgten Baumfällungen. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 selbst sind jedoch derzeit keine Altlastenstandorte bekannt.

Der östliche Teilbereich der ehemaligen „Heeres-Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ mit den sogenannten Klinkerbauten ist in den Jahren 1994 und 2008 unter Denkmalschutz gestellt worden (ID-Nummer: 09156749). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich die zentrale denkmalgeschützte Platzanlage des Eingangsbereiches zur Kaserne.

Zwischen November 2021 und Ende 2024 wurden im Bereich der denkmalgeschützten Klinkerbauten die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt; diese umfassten auch die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Finnischen und Schwedischen Allee zur Anbindung des neuen Stadtquartiers an die Bundesstraße 2.

An das Plangebiet grenzen unmittelbar die denkmalgeschützten Gebäude K17 (Mannschaftsgebäude), K16 (Stabsgebäude) und K30 (Pfortnergebäude) an. Die Sanierung der Klinkerhöfe im Plangebiet des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 141-11 begann im Jahr 2020.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Krampnitz und umfasst einerseits die Trasse der Bundesstraße 2 und andererseits die Flächen des Stadtplatzes Ost, das sogenannte Krampnitzer Tor.

Einerseits sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, andererseits sind in einem Entwicklungsbereich gemäß § 166 Abs. 1 BauGB flächendeckend zur Sicherung der Entwicklungsziele Bebauungspläne aufzustellen. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung am 02.04.2014 für den Bereich der Entwicklungssatzung Krampnitz die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und mit demselben Beschluss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ (OT Fahrland) vom 30.08.2006 aufgehoben (DS 14/SVV/0164). Der Bebauungsplan Nr. 141 wird schrittweise in Abhängigkeit der geplanten Umsetzungsschritte in mehreren, eigenständigen Teil-Bebauungsplänen aufgestellt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 gilt derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ (Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2019 (DS 19/SW/0050), bekanntgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019).

Im Bebauungsplan Nr. 141-5A ist im zentralen Teil ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Handel und Dienstleistungen“ festgesetzt. Dieses ist im Norden und Westen durch öffentliche Straßenverkehrsflächen (Schwedische Allee) begrenzt. Innerhalb des Baugebietes ist die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche auf drei Vollgeschosse begrenzt, während innerhalb der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche vier Vollgeschosse zulässig sind. Weiterhin liegen innerhalb des Geltungsbereiches zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ sowie eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Park-and-Ride-Anlage.

Zur Sicherung einer nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Allee sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind sowohl eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von drei Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die im Geltungsbereich bekannten Bau- und Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Mit dem Änderungs- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 vom 24.01.2024 (DS 23/SVV/1242), bekannt gemacht am 29.02.2024 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 35, Nr. 2, soll der bisherige Planungsstand für den Bebauungsplan Nr. 141-5A an die neuen Planungsziele angepasst werden (vgl. Kapitel B.2.3).

A.2.5 Erschließung

Verkehr

Die Maßnahmen zur verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung des neuen Stadtquartiers wurden zwischen November 2021 und Ende 2024 im Bereich der Klinkerhöfe umgesetzt. Diese umfassen sowohl den Straßen- als auch den Leitungsbau in der

Dänischen, Schwedischen und Finnischen Allee, der Isländischen Allee zwischen der Ketziner Straße und der Schwedischen Allee, der Norwegischen Allee zwischen der Finnischen Allee und dem Wangari-Maathai-Weg, dem Willy-Brandt-Weg, dem Tove-Jansson-Weg, dem Astrid-Lindgren-Weg und dem Selma-Lagerlöf-Weg. Die Maßnahmen beinhalten auch die – provisorische – Anbindung des neuen Stadtquartiers über die Schwedische Allee an die Bundesstraße 2.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ist über die Schwedische und Finnische Allee am Krampnitzer Tor an die Bundesstraße 2 (Potsdamer Chaussee), die die Potsdamer Innenstadt über die Ortsteile Neu Fahrland und Groß Glienicke mit Berlin-Spandau verbindet, an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über die Ketziner Straße / Gellertstraße (ehemalige Landesstraße 92), die südwestlich des Geltungsbereiches liegt und bei Neu Fahrland an die Bundesstraße 2 anschließt, ist in westliche Richtung zudem eine verkehrliche Anbindung an den Ortsteil Fahrland sowie über die ab Marquardt weiterführende Bundesstraße 273 an die rd. 7,5 km entfernt gelegene Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) gegeben.

Die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegende Schwedische und Finnische Allee bilden zusammen mit der Isländischen und der Norwegischen Allee als Ringstraße den sogenannten Alleenring, der die Haupteerschließung und damit das zentrale innere Erschließungsnetz im neuen Stadtquartier darstellt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Mit Stand Februar 2026 stehen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vier Busverbindungen in Richtung Potsdam, Berlin-Spandau, Fahrland und Falkensee zur Verfügung. Die Busse verkehren im 20- bis 60-Minuten Takt.

Die Buslinie 638 verkehrt entlang der Bundesstraße 2 und erreicht den Entwicklungsbereich Krampnitz über die Haltestelle Am Krampnitzsee. Der Bus verbindet im 20- bis 40-Minuten Takt den Bahnhof Berlin-Spandau, über Groß Glienicke, und den Campus Jungfernsee mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 96 in Richtung Potsdam Hauptbahnhof.

Die Stadtbuslinie 662 verkehrt im 60-Minuten Takt zwischen Bahnhof Elstal (mit Anschluss an den Regionalexpress RE 4) über Kartzow, Satzkorn und das neue Stadtquartier Krampnitz mit den Haltestellen Krampnitzer Tor und Krampnitz-Mitte bis zum Campus Jungfernsee.

Weiterhin verkehrt die Regionalbuslinie 604 von Falkensee über die Ketziner Straße / Gellertstraße und die Haltestellen Krampnitzer Tor und Krampnitz-Mitte bis zum Campus Jungfernsee. Tagsüber verkehrt die Linie im 20- bis 40-Minuten Takt, wobei die Linie 609 ab Fahrland Ortslage zu einem 20-Minuten Takt ergänzt.

Für den Nachtbetrieb steht an den Wochenenden die Nachtbuslinie N15 im 60-Minuten Takt zur Verfügung. Der Nachtbus führt von der Haltestelle Birkenweg in Groß Glienicke, über die Haltestellen Krampnitzer Tor und Krampnitz-Mitte, bzw. alternativ von Fahrland über die Ketziner Straße / Gellertstraße, zum Hauptbahnhof Potsdam.

Technische Infrastruktur

Eine Anbindung des Entwicklungsbereiches an das Ver- und Entsorgungsnetz der Landeshauptstadt Potsdam war bis zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen zwischen November 2021 und Ende 2024 nicht gegeben. Leitungen für die Trinkwasser- und

Stromversorgung sind im Bereich der Bundesstraße 2 vorhanden. Diese Versorgungsleitungen gibt es darüber hinaus auch im Bereich der Ketziner Straße / Gellertstraße, wobei hier zusätzlich eine Schmutzwasserdruckleitung verläuft. Die Abwasserleitung speist in die Kläranlage Satzkorn ein.

Am südlichen Rand des Planungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Im Bereich der Bundesstraße 2 befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH und der ONTRAS Gastransport GmbH.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes ist die leitungsgebundene Erschließung entsprechend der prognostizierten Zahl der Einwohnenden vollständig zu erneuern. Dazu waren/sind Neuverlegungen sowie erhebliche Maßnahmen am Bestand notwendig, die jeweiligen Anschlusskapazitäten sind zu bemessen und zu prüfen. Die jeweiligen Leistungs- und Bedarfswerte (Trink-, Schmutz- und Regenwasser sowie Strom und Energie) für die künftige Bebauung sind von den Grundstückseigentümern bzw. Investoren frühestmöglich beim zuständigen Netzbetreiber anzumelden. Die Inbetriebnahme von Hausanschlüssen ist erst nach der Herstellung und Inbetriebnahme der öffentlichen leitungsgebundenen Erschließungsanlagen möglich. Durch nachträgliche Bedarfsanmeldungen oder -anpassungen können zusätzliche Netzausbaumaßnahmen erforderlich werden, welche zu erheblichen Mehrkosten und Verzögerungen führen können.

Es ist davon auszugehen, dass bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte ein großflächiges, nicht öffentliches Regen- und Schmutzwassernetz betriebsfähig war. Die Vorflut der Regenentwässerung bildeten der Krampnitzsee und der Fahrlander See. Auslaufbauwerke im Bereich der Zufahrt Dänische Allee / Gellertstraße zum Fahrlander See sowie im Uferbereich des Krampnitzsees auf dem städtischen Grundstück des hier bestehenden Bootscenters stellten die Verbindung zur Vorflut dar. Das neue Auslaufbauwerk zum Krampnitzsee wurde zwischen Dezember 2021 und September 2022 auf dem Flurstück 69/3, Gemarkung Fahrland, Flur 5 realisiert. Für dieses „Einleitungsbauwerk bei Untere Havel-Wasserstraße (Spandau – Plaue), Lehnitzsee und Krampnitzsee-km 2, 402 rechtes Ufer (0079 LKS)“ liegt vom WSA Spree-Havel die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung Nr. LKS/47 vom 09.06.2021 vor. Das Auslaufbauwerk in den Fahrlander See erfolgt über die Wiedernutzbarmachung des bestehenden Grabens zwischen der Gellertstraße auf Höhe des Knotens mit der Dänischen Allee und dem Fahrlander See (Flurstücke 25 und 63, Gemarkung Fahrland, Flur 5).

Aufgrund der noch unbekannten Leistungs- und Bedarfswerte für die künftige Bebauung sind gegebenenfalls bedarfsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich.

Bezogen auf die Quartiersentwicklung ist das Ziel die Schaffung eines städtebaulich kompakten, durchgrüntem, autoarmen Stadtquartiers mit einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung zu beachten. Es sollen keine fossilen Energieträger zum Einsatz kommen (siehe auch DS 15/SVV/0283).

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Entwicklungsbereich Krampnitz ergeben sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 01.02.2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden (GVBl. II, Jahrgang 2019, Nr. 35).

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Die vorliegende Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Die Planung entspricht insbesondere folgenden Grundsätzen:

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion unter anderem als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007).
- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Bildung und Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte sich zu multifunktional geprägten Orten entwickeln. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4 LEPro 2007).
- Gemäß § 7 Abs. 3 LEPro 2007 soll eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung durch integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden. Für die Mobilität im Nahbereich sollen gute Voraussetzungen geschaffen werden.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro 2007 abgeleitete Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung

7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Ziel 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und Teil des übergeordneten Strukturraumes Berliner Umland (BU).

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft

In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

4 Kulturlandschaften und ländliche Räume

G 4.1 Kulturlandschaftliche Handlungsräume

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Ansatzpunkte hierfür gibt es unter anderem in Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von militärischen, bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen.

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z.5.6 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z.5.2, Z.5.3 und Z.5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung möglich.

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

6 Freiraumentwicklung

G 6.1 Freiraumentwicklung

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder

neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

8 Klima, Hochwasser und Energie

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt sowie eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Es ist davon auszugehen, dass die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Planungsrechtlich wird der räumlich unmittelbar betroffene, außerhalb des Geltungsbereiches befindliche, denkmalgeschützte Gebäudebestand in dem Bebauungsplan gesichert und eine lokal- und regionalverträgliche Einbettung des geplanten Einzelhandels berücksichtigt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg um Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung gebeten.

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel sowie 3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

G 2.2 Für das Stadtquartier wird eine hohe Einwohnerausstattung für bis zu 10.000 Einwohnende erwartet (vgl. Kapitel B.2.3.1). Geplant ist dabei im Masterplan Krampnitz „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ ein Nahversorgungszentrum für die Anwohnenden einzurichten und das Nahversorgungsangebot dabei räumlich zu verteilen. Unterschieden wird hier zwischen dem „Zentrum West“ am Hanse-Platz in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 141-7A und Nr. 141-7B (vgl. Kapitel A.3.5.5) und dem untergeordneten „Zentrum Ost“ am Krampnitzer Tor im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2. Das Vorhaben entspricht dem G 2.2 dahingehend, dass ergänzend zu benachbarten größeren Wohnungsbauvorhaben

(vgl. unter anderem im Bebauungsplan Nr. 141-11) eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur geschaffen wird, sodass im Rahmen der „Stadt der kurzen Wege“ eine gute Erreichbarkeit der Nahversorgung gesichert wird.

Z 2.6 Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt in der Landeshauptstadt Potsdam und damit in einem Zentralen Ort. Damit entspricht das geplante Vorhaben einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung nach § 11 Abs. 3 BauNVO dem Konzentrationsgebot im Z 2.6.

Z 2.7 Das STEK Einzelhandel hat zum Ziel, die Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu steuern und bereits integrierte Standortlagen zu schützen (vgl. STEK Einzelhandel, Kapitel 5.2.2). Mit der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz und der prognostizierten höheren Anzahl an Einwohnenden im Vergleich zu Fahrland, soll der Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt gemäß STEK Einzelhandel, Kapitel 5.3.16 zukünftig nach Krampnitz verlagert werden. Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen wird die Versorgung der Einwohnenden in Krampnitz gesichert und das Angebot für den Stadtraum Nord verbessert.

Die wohnungsnahе Versorgung in Fahrland soll dabei weiterhin durch einen Lebensmittel-SB-Betrieb gesichert werden (vgl. Kapitel A.3.5.5) und nicht eingeschränkt werden. Mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 wird dem Z 2.7 entsprochen, da die wohnungsnahе Versorgung in Fahrland nicht beeinträchtigt wird und durch die Entwicklungen in Krampnitz breitere Angebotsmöglichkeiten in der Region entstehen.

G 2.8 Die zu erwartende hohe Anzahl von bis zu 10.000 Einwohnenden im neuen Stadtquartier Krampnitz setzt eine weitreichend entwickelte Angebotsstruktur voraus, um die nahe Wohnversorgung zu gewährleisten. Wohnungsnahе Versorgung bezieht sich in dem Kontext auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (beispielsweise Bäckereien) und Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren dienen der wohnungsnahen Versorgung (STEK Einzelhandel, Kapitel 5.5).

Dem G 2.8 wird entsprochen, da die in der näheren Umgebung des Plangebietes geplante dichte Wohnbebauung ein hohes Maß an Versorgung voraussetzt. Entsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2, ergänzend zu den Maßnahmen der Bebauungspläne Nr. 141-7A und Nr. 141-7B, das Angebot der wohnungsnahen Versorgung weiter gesichert. Durch die Festsetzungen der zulässigen Sortimente gemäß Potsdamer Sortimentsliste (vgl. STEK Einzelhandel, Kapitel 5.4) wird die Versorgung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gestärkt und Randsortimenten eingeschränkt.

G 2.11 Mittels Bebauungsplan sind nur Einzelhandelsvorhaben zulässig, von denen kein regionales sortimentsspezifisches Anbietermonopol ausgeht. Dies wird im neuen Stadtquartier Krampnitz durch die Festsetzung unterschiedlicher Flächen für den Einzelhandel und entsprechender Sortimentslisten gewährleistet. Somit steht der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 einer vielfältigen Handelsstruktur nicht entgegen.

Z 2.13 Im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 soll ein großflächiger Handelsbetrieb für die wohnungsnahе Versorgung geschaffen werden, konkretisiert wird das Angebot

jedoch auf nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Potsdamer Sortimentsliste. Dem Z 2.13 wird entsprochen, da eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt und somit großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind und das Integrationsgebot nicht verletzt wird.

4 Kulturlandschaften und Ländliche Räume

- G 4.1 Das Gelände des ehemaligen Kasernenareals lag seit dem Auszug der Truppen der ehemaligen Sowjetischen Armee im Jahr 1991 bis zum Einsetzen der Entwicklungsmaßnahme brach. Der östliche Teilbereich des Areals ist durch denkmalgeschützte Kasernengebäude geprägt (vgl. Kapitel A.3.8.1). Entsprechend dem Grundsatz G 4.1 wird durch die Entwicklungsmaßnahme das Gelände weiterentwickelt und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes einer zivilen Siedlungsentwicklung zugeführt.

5 Siedlungsentwicklung

- G 5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem ehemaligen Kasernenareal und dient den verschiedenen Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Versorgung. Mit der Nachnutzung eines brach gefallenen Kasernengeländes werden Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam aktiviert und bestehende Infrastrukturen wieder aufgewertet. Somit trägt es zum Grundsatz G 5.1 bei, indem durch die Aggregation verschiedener Nutzungen, insbesondere mit einer Versorgungsfunktion, alltägliche Wege im Geltungsbereich sowie Siedlungsgebiet kurz gehalten werden.
- Z 5.6 Da der Geltungsbereich sich außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung befindet, ist die Schaffung von Wohnraum im vorgesehenen Umfang nur auf Grundlage des am 29.04.2013 ergangenen Bescheides über die Abweichung von einem Ziel der Raumordnung für den Entwicklungsbereich Krampnitz (Zielabweichungsbescheid) möglich (siehe nachfolgend).
- G 5.10 Durch die Nachnutzung des ehemaligen militärischen Kasernenareals wird dem Grundsatz G 5.10 Rechnung getragen. Die neuen Nutzungen werden bedarfsgerecht für entsprechende Siedlungszwecke entwickelt, indem in den kommenden 10 – 25 Jahren auf dem ehemaligen Gelände der Kaserne ein urbanes Stadtquartier entsteht. Die Verkehrsanbindung an die umliegenden Gemeinden sowie der Innenstadt von Potsdam werden durch den Ausbau bestehender Infrastrukturen für eine Erweiterung des ÖPNVs und Individualverkehrs gesichert.

6 Freiraumentwicklung

- G 6.1 Der bestehende Freiraum wird gemäß G 6.1 erhalten. Flächen des Freiraumverbundes werden weder zerschnitten noch für die Projektentwicklung in Anspruch genommen. Die Multifunktionalität des Freiraumes wird nicht beeinträchtigt.

7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

- G 7.4 Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wird eine nachhaltige, Fuß- und Radverkehr fördernde Infrastruktur angestrebt. Das Quartier ermöglicht durch seine geplante Nutzungsmischung sowie hohe bauliche Dichte die Voraussetzung für die Etablierung einer nachhaltigen und verkehrsreduzierenden Infrastruktur („Stadt der

kurzen Wege“). Das neue Stadtquartier wird mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 an den ÖPNV angeschlossen, wobei vier Buslinien für eine zusätzliche Flexibilität und Diversifizierung des ÖPNV-Angebots sorgen.

8 Klima, Hochwasser und Energie

- G 8.1 Um den Folgen des Klimawandels gerecht zu werden, setzt die Entwicklung auf eine weitreichende Implementierung von Gründächern. Durch die hohe Gebäudedichte und Nutzungsdurchmischung wird das Aufkommen von motorisiertem Individualverkehr und damit verbundene Umweltbelastungen nachhaltig reduziert. Das Gebiet verwirklicht zusätzlich eine klimaneutrale Energieversorgung.
- G 8.3 Entsprechende Anpassungen an den Klimawandel und die Klimaanpassung erfolgen durch nachhaltige Gebäudekonzepte. Die Konzepte beinhalten qualitativ hochwertige Gebäudehüllen und Gründächer, die Energie sparen. Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung werden in einer Entwässerungskonzeption für das Plangebiet unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit der Böden berücksichtigt (vgl. Kapitel B.2.5).

Zielabweichungsverfahren

Eine Einwohnerzahl über 3.800 Einwohnende (Entwicklungsstufe I) hinaus, und damit die vollständige städtebauliche Entwicklung der ehemaligen „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“, wäre mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht vereinbar. Um jedoch dem Entwicklungsdruck auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam gerecht zu werden (und weil anderweitige Flächenpotenziale nicht ausreichend zur Verfügung stehen), hatte die Landeshauptstadt Potsdam mit Schreiben vom 23.10.2012 einen Antrag auf Zielabweichung beim MIL gestellt, der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Bescheid vom 29.04.2013 (GL5-0995/2012) positiv beschieden worden ist. Entsprechend dieses Bescheids ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Abweichung vom Ziel Z 4.5 Abs. 1 Nr. 4 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, Vorgänger LEP HR) zur Überschreitung der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel Z 4.5 Abs. 2 LEP B-B zulässig. Diese Zulassung erfolgte mit folgenden Auflagen, deren Erfüllung im Nachgang nachzuweisen war.

- Auflage 3a
Durchführung einer detaillierten Verkehrsauswirkungsanalyse und Erstellung eines Konzeptes für die individuelle und öffentliche Verkehrsanbindung des Standortes Krampnitz in den Raum Potsdam – Berlin-Spandau einschließlich einer Prüfung der Möglichkeiten einer schienengebundenen Anbindung des neuen Wohnstandortes sowie
- Auflage 3b
Durchführung einer detaillierten Prognoseuntersuchung über die Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen, die durch die zusätzliche Bebauung in Krampnitz verursacht werden, und Nachweis geeigneter Maßnahmen, dass die Luftschadstoffgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten und gesundheitsrelevante Lärmbelastungen entlang der Bundesstraße 2 vermieden werden.

- Auflage 3c
Freihaltung des Niederungsbereiches im Nordosten des Kasernengeländes im Übergang zur „Döberitzer Heide“ sowie der Landwirtschafts- und Waldflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ südlich der „Offizierssiedlung“ von Bebauung; Verhinderung eines Zugangs zu dem nördlich an die Bebauung angrenzenden Niederungsbereich „Döberitzer Heide“ bzw. den nördlich angrenzenden Schutzgebieten; Erhaltung landschaftsbildprägender Elemente (Gehölzstreifen, Baumreihen)

Mit Schreiben vom 19.08.2015 hat die GL die Erfüllung der Auflagen 3a und 3b für eine Entwicklung bis zu 3.800 Einwohnenden (Entwicklungsstufe I) bestätigt.

Mit der Änderung der Entwicklungsziele für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz auf Grundlage der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“, beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2019 (DS 19/SVV/0205), sollen nunmehr Wohneinheiten für ca. 10.000 Einwohnende, rd. 3.000 Arbeitsplätze sowie soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen (Kitas und Schulen) und Nahversorgungseinrichtungen in Krampnitz entstehen. Vor diesem Hintergrund waren die Auflagen 3a bis 3c neu zu untersuchen und zu bewerten.

In diesem Kontext hat die Landeshauptstadt Potsdam zum Nachweis der Erfüllung der Auflagen die folgenden Unterlagen der GL zur Prüfung vorgelegt:

- „Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Potsdam“, brenner BERNARD Ingenieure GmbH vom 02.06.2020
- Gutachten „Luftthygienische Untersuchung zu den Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen für den Entwicklungsbereich Krampnitz“, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.02.2021
- „Gesamtdarstellung zur Erfüllung der Auflage 3a) des Zielabweichungsbescheides vom 29.04.2013“, Landeshauptstadt Potsdam Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt vom 14.05.2021
- „Geplante Erschließung des Entwicklungsgebietes Krampnitz im Busvorlauf“, Landeshauptstadt Potsdam, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur, Bereich Verkehrsentwicklung vom 11.05.2021
- „Geplante Erschließung des Entwicklungsgebietes Krampnitz durch den Radverkehr“, Landeshauptstadt Potsdam, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur, Bereich Verkehrsentwicklung vom 11.05.2021
- „Verkehrsplanung ÖPNV Angebotskonzept Krampnitz“, ViP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH vom 20.09.2020
- „Krampnitz – Busvorlaufbetrieb Leistungsfähigkeitsbetrachtung Straßennetz“, W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH vom 14.04.2021
- „Sicherstellung einer attraktiven Anbindung des Entwicklungsgebietes Krampnitz im Rahmen des Busvorlaufbetriebes“, Schreiben der ViP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH an die Landeshauptstadt Potsdam vom 07.05.2021

Im Ergebnis der Verkehrswirkungsanalyse ist die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz ab einer Schwelle von 5.000 Einwohnenden nur mit einer zusätzlichen Straßenbahnanbindung verkehrsverträglich umsetzbar.

Zusammenfassend werden die eingereichten Unterlagen zum Nachweis der Erfüllung der Auflagen für die Entwicklungsstufen I und II (bis zu 5.000 Einwohnende) durch die GL gemäß dem Schreiben vom 22.06.2021 (GL5.11-4655-3-0995/2012) wie folgt eingeschätzt (einbezogen in die Bewertung dieser Unterlagen waren die zuständigen Abteilungen für Verkehr des MIL bzw. für den Immissionsschutz des MLUK):

- Auflage 3a
Mit der Vorlage der Verkehrswirkungsanalyse vom 02.06.2020, ergänzt durch die Entwicklungskonzepte zum Busvorlauf und Radverkehr vom 11.11.2020 bzw. 11.05.2021 hat die Landeshauptstadt Potsdam die störungsfreie Erschließung des Entwicklungsbereiches Krampnitz, insbesondere durch den Umweltverbund aus ÖPNV und Radverkehr, bis zu einem maximalen Ausbau von 5.000 Einwohnenden (Entwicklungsstufen I und II) nachgewiesen. Für die Umsetzung dieses als verbindliche Grundlage für die Standortentwicklung festzuschreibenden Erschließungskonzeptes sind die von der Landeshauptstadt Potsdam selbst gesetzten Rahmenbedingungen (wie Einhaltung der entsprechend der Richtzahlen des Mobilitätskonzeptes Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) mit 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 / kompakten Quartiers mit Fokus auf dem Binnenverkehr) zwingend einzuhalten.
- Auflage 3b
Mit den vorliegenden Untersuchungen und Unterlagen für die Entwicklungsstufen I und II – hinsichtlich der lufthygienischen Untersuchung auch für die Entwicklungsstufe III – wird den Anforderungen der Auflage 3b entsprochen. Insgesamt wird gezeigt, dass eine wirksame Luftreinhalteplanung bzw. Luftschadstoffgrenzwerteinhaltung sowie eine Lärminderungsplanung durch die Entwicklungsziele nicht verhindert wird. Aus Sicht des Verkehrs, der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes ist eine verträgliche Erschließung und Anbindung von Krampnitz zur Umsetzung der Entwicklungsstufe III nur mit einem zusätzlichen Verkehrsträger (Straßenbahn) für eine leistungsfähige ÖPNV-Verkehrerschließung zu gewährleisten.
- Auflage 3c
Die aus dieser Auflage resultierenden Anforderungen sind im Zuge der für die Entwicklung von Krampnitz notwendigen Bauleitplanverfahren mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Dieses ist im Rahmen der nächsten Verfahrensschritte zu dokumentieren.

Im Ergebnis wurde durch die GL mit Schreiben vom 22.06.2021 abschließend bestätigt, dass mit den vorgenannten Konzepten, Analysen, Gutachten sowie dokumentierten selbstbindenden Rahmensetzungen und Maßnahmen für die Entwicklung von Krampnitz gemäß der Entwicklungsstufen I und II (bis zu 5.000 Einwohnende) den Anforderungen aus den Auflagen 3a und 3b des Zielabweichungsbescheides vom 29.04.2013 Rechnung getragen wird und diese Auflagen hinsichtlich der landesplanerischen Erfordernisse als erfüllt anzusehen sind. Das Vorhaben stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Für die

Entwicklung des Stadtquartiers Krampnitz über 5.000 Einwohnende hinaus (Entwicklungsstufe III) ist die Schaffung des Baurechts durch einen Planfeststellungsbeschluss zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 nach Krampnitz Voraussetzung. Die diesbezüglichen Unterlagen wurden im Dezember 2023 durch den ViP Verkehrsbetrieb Potsdam bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde eingereicht; die Beteiligungsverfahren zu den Planunterlagen für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee über den Entwicklungsbereich Krampnitz bis zur Schule Fahrland wurden von September bis November 2024 durchgeführt.

Die Entwicklungsstufen I und II umfassen folgende Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Krampnitz:

- Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“
- Nr. 141-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bergviertel“
- Nr. 141-3 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Nord“
- Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“
- Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“
- Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“
- Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ (Krampnitzer Tor)
- Nr. 141-6 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Park / Luch / Feldflur“
- Nr. 141-7A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Südliches Zentrum West“
- Nr. 141-8 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Weiterführende Schule“
- Nr. 141-9 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Heidequartier“
- Nr. 141-11 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Mitte“

Mit der Aufstellung dieser Bebauungspläne werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Teilflächen des Entwicklungsbereiches Krampnitz für ca. 5.000 Einwohnende nebst erforderlicher Infrastruktur, Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen und die Grün- und Freianlagen geschaffen.

Der LEP HR enthält zudem Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Einzelhandelsbezug (Plansätze Z 2.6 bis Z 2.14), die in Bebauungsplänen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die raumordnerische Steuerung bezieht sich dabei auf Planungen für die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen; das sind Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Die Regelungen beziehen sich außerdem auf die Erweiterung vorhandener kleinerer Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit hinein sowie der Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und kombinierter großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines räumlichen Zusammenhangs (vgl. LEP HR, Begründung, S. 39 ff). Die aktuellen Planungen für den Entwicklungsbereich Krampnitz insgesamt berücksichtigen diese relevanten Ziele und Grundsätze.

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43/2015 am 30.10.2015 in Kraft getreten. Jedoch erklärte das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 05.07.2018 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming legte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision ein, die am 21.03.2019 vom Bundesverwaltungsgericht zurückgewiesen wurde.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat daher am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen; der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24.07.2019 bekannt gemacht. Am 26.06.2025 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden. Mit Beendigung der Frist werden nun alle eingegangenen Stellungnahmen durch die regionale Planungsstelle erfasst, fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen.

Der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 trifft zu regionalplanerischen Belangen textliche und zeichnerische Festlegungen, die die Festlegungen des LEP HR konkretisieren (vgl. Kapitel A.3.1.1). Es werden Aussagen zu folgenden Festlegungen getroffen:

- Siedlung: Vorbehaltsgebiete Siedlung, Vorranggebiete großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Vorbeugender Hochwasserschutz: Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz, Potenzialflächen für die Gewässerretention, Vorbehaltsgebiete Havelpolder, Vorbehaltsgebiete Potenzialflächen für die gesteuerte Retention
- Oberflächennahe Rohstoffe: Vorranggebiete Rohstoffgewinnung,
- Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung, Grundsatz Verkehrserschließung der Gebiete Rohstoffgewinnung
- Landwirtschaft: Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt gemäß dem Entwurf der Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025 innerhalb der „Vorbehaltsgebiete Siedlung“. Gemäß Grundsatz G 1.1 kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 eine Entwicklung von Wohnsiedlungs- und Einzelhandelsflächen umgesetzt werden soll, ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung zu erkennen.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Gemäß Ziel 3.3 des LEP HR sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte festzulegen. Der dementsprechende Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Die GL hat mit Bescheid vom 23.11.2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29.10.2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Da die grundfunktionalen Schwerpunkte nur außerhalb von Zentralen Orten festzusetzen sind, wozu das Oberzentrum der Landeshauptstadt Potsdam nicht gehört, trifft der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 keine Aussagen und ist daher nicht von Belang.

Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ der Region Havelland-Fläming

Am 06.06.2024 beschloss die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“. Die Genehmigung und das Inkrafttreten des Teilregionalplans wurden am 23.10.2024 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 bekannt gemacht. In der Festlegungskarte werden die Vorranggebiete für die Windenergienutzung als Ziele festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt weder in einem Vorranggebiet noch in dessen Umgebung. Der Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ ist daher nicht von Belang.

A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Eine ausführliche Darstellung der Inhalte erfolgt im Umweltbericht (vgl. Kapitel C.).

Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung sind die Belange der Landschaftsplanung bereits in die in Kapitel A.3.1 erläuterten Planwerke integriert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 werden weder im LEP HR noch im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 Aussagen getroffen, aus denen sich der angestrebte Umfang einer Siedlungsentwicklung in Krampnitz ableiten ließe. Das Plangebiet zählt nicht zum Gestaltungsraum Siedlung (LEP HR). Das Plangebiet liegt im Teilraum Nr. 29 „Neu Fahrland / Kirchberg / Krampnitz“ des Landschaftsplans. Gemäß dem Leitbild des Teilraums handelt es sich um ein Siedlungsgebiet, das stark durch die ehemalige Kaserne sowie die Bundesstraße 2 geprägt ist. Das Landschaftsbild wird geprägt vom Krampnitzsee im Südosten und angrenzenden Waldstrukturen im Osten. Innerhalb des Teilraums sind verschiedenen Siedlungs- und Gewerbeentwicklungstendenzen zu erkennen.

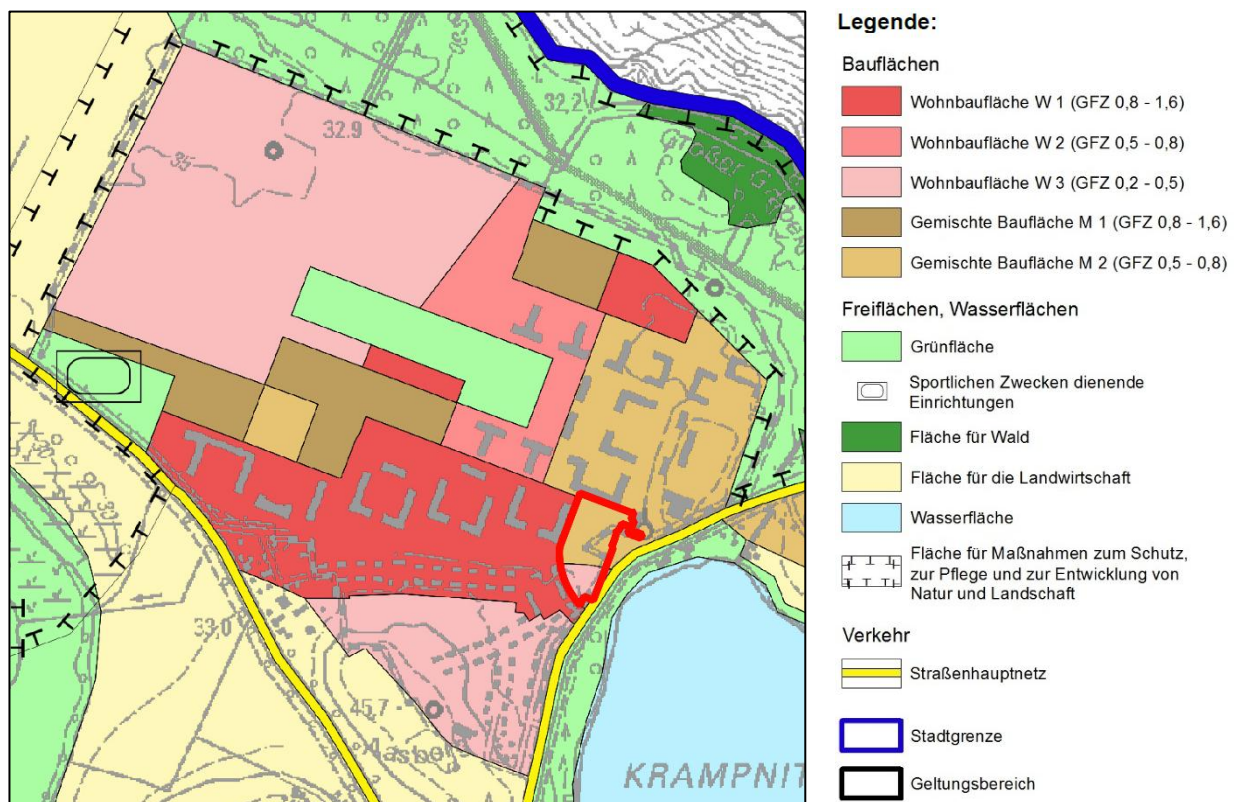
A.3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP ist der Entwicklungsbereich Krampnitz als Wohnbaufläche sowie gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem ist die Trassenführung des Straßenhauptnetzes – Bundesstraße 2 und Dänische Allee (ehemalige Ketziner Straße) – dargestellt. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele sowie der Größe des Entwicklungsbereiches Krampnitz, war/ist der Bebauungsplan Nr. 141 mit seinen Teil-Bebauungsplänen nicht vollständig aus den wirksamen Darstellungen des FNP entwickelbar, sodass der FNP für diesen Bereich geändert worden ist/wird.

Die FNP-Änderung erfolgte in zwei Schritten – der südliche Bereich (ca. 49,57 ha) im Rahmen der FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 A) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und der nördliche Bereich (ca. 86,12 ha) als FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B) im eigenständigen Verfahren unter Berücksichtigung der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“.

Der Feststellungsbeschluss für die südliche Änderung „Krampnitz“ (14/17 A) ist am 30.01.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst und die FNP-Änderung am 05.06.2019 durch das MIL genehmigt worden. Die Bekanntmachung der Genehmigung des Feststellungsbeschlusses erfolgte am 08.08.2019 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 10.

Kapitel A, Abbildung 1: Darstellungen des FNP für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz einschließlich der FNP-Änderungen „Krampnitz“ (14/17 A) und (14/17 B-1)



Der Geltungsbereich der FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B) wurde gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB geteilt und die Planverfahren als FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) für das Szenario Krampnitz_5.000 und als FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-2) für

das Szenario Krampnitz_10.000 weitergeführt. Der Feststellungsbeschluss für die FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2024 gefasst worden (2023/SVV/1402); das MIL hat die Änderung mit der Verfügung vom 22.08.2024 genehmigt. Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte am 30.10.2024 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 35, Nr. 20.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt in den Plangebieten des wirksamen FNP und der wirksamen FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 A). Im wirksamen FNP ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 südlich der Schwedischen Allee als Gemischte Baufläche M2 (GFZ 0.5 – 0.8) sowie südlich der Dänischen Allee als Wohnbaufläche W3 (GFZ 0.2 – 0.5) dargestellt. Der Bebauungsplan 141-5A-2 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP mit der FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 A) entwickelbar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird hiermit entsprochen.

A.3.4 Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 96

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplans Nr. 141 vom 02.04.2014 beinhaltet auch die Sicherung einer straßenbahntauglichen Trasse im Entwicklungsbereich, sodass entlang der Bundesstraße 2 eine entsprechende Freihaltung der Trasse zwischen dem Campus Jungfernsee und Krampnitz vorgesehen ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung der künftigen Straßenbahntrasse wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ein personenbeförderungsrechtliches eigenständiges Planfeststellungsverfahren nach § 28 Personenbeförderungsgesetz durchgeführt. Dazu hat der Verkehrsbetrieb Potsdam (ViP) im Dezember 2023 die erforderlichen Unterlagen zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee bis nach Krampnitz / Fahrland bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde eingereicht, von September bis November 2024 erfolgten die Beteiligungsverfahren zu den Planunterlagen.

Alle Auswirkungen, die durch die Trassenplanung verursacht werden, sind Gegenstand des eigenständigen Planfeststellungsverfahrens und nicht Bestandteil des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2, dies umfasst auch einen möglichen Baumverlust durch die geplante Trassenführung.

Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee wird das neue Stadtquartier Krampnitz an das Potsdamer ÖPNV-Netz angeschlossen. Dafür liegt eine Trassenplanung des ViP vor, die unter anderem durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 führt. Die Trasse verläuft in Westlage der Bundesstraße 2 über den östlichen Teil des Stadtplatzes Am Krampnitzer Tor und biegt vor dem Stabsgebäude K16 Richtung Westen in die Schwedische Allee bis nach Fahrland. Auf dem Stadtplatz selbst liegt die für Straßenbahn und Bus kombinierte Umsteigehaltestelle Krampnitzer Tor. Die geplante Trassenführung ist nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 übernommen.

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz über 5.000 Einwohnende hinaus (Entwicklungsstufe III) ist an das Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses für die Verlängerung der Straßenbahnanbindung vom Campus Jungfernsee bis nach Krampnitz geknüpft (vgl. Kapitel A.3.1.2).

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen (Mai 2026) soll die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 bis Krampnitz West bis Mitte 2032 in Betrieb genommen werden.

A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) ist am 04.05.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen worden (DS 21/SVV/1357).

Mit dem INSEK 2035 wird für Potsdam eine langfristige Vision formuliert, die eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Stadt bis 2035 und darüber hinaus unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen zum Ziel hat. Insbesondere das Wachstum der Stadt in Verbindung mit einer klimagerechten Stadtentwicklung steht dabei im Fokus. Dabei wurden sechs thematische Schwerpunkte, sogenannte Aktionsfelder, mit Entwicklungszielen definiert:

Aktionsfeld 1: Wachstum – behutsam, nachhaltig und klimagerecht

Aktionsfeld 2: Wohnen – vielfältig, bezahlbar und integriert

Aktionsfeld 3: Mobilität – nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich

Aktionsfeld 4: Lebensräume – identitätsstiftend, aktiv und vielseitig

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur & Arbeit – zugänglich, wissensbasiert und kreativ

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ und gerecht

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine Querschnittsaufgabe, welche bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Als übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument formuliert das INSEK im Rahmen der Aktionsfelder Zielvorstellungen und Handlungsansätze, die für die nachgeordneten (Fach-) Ebenen als richtungsweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 verfolgen folgende gesamtstädtischen Ziele:

Aktionsfeld 1: Wachstum

- Verankerung der Querschnittsaufgabe Klimaschutz und Klimaanpassung in Planungsprozessen und Sicherung der Nachhaltigkeit
- Steuerung von Wachstumsprozessen
- klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung

Aktionsfeld 2: Wohnen

- Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Sicherung der Bezahlbarkeit

Aktionsfeld 3: Mobilität

- multimodales Mobilitätsangebot und attraktiverer Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln schaffen
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung eines benutzerfreundlichen Lade- und Parkkonzeptes
- Erstellung von Mobilitätskonzepten
- Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs

- Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Verringerung der Emissionen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Aktionsfeld 4: Lebensräume

- Verbesserung der Daseinsvorsorge
- Reduzierung von Treibhausgasemissionen

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur und Arbeit – zugänglich, wissenschaftsbasiert, kreativ

- Generierung eines vielfältigen Arbeitsmarkts für eine durchmischte Stadtgesellschaft und Sicherung der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung sind im INSEK 2035 vier räumliche Schwerpunkte dargestellt, sogenannte Vertiefungsbereiche, für die in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen wird.

Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz

Vertiefungsbereich 2: Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt

Vertiefungsbereich 3: Potsdam West – Templiner Vorstadt

Vertiefungsbereich 4: beiderseits der Nuthe

Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben. Darüber hinaus werden weitere zentrale Vorhaben benannt, die zwar außerhalb der Vertiefungsbereiche liegen, aber ebenfalls eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung haben.

Das Plangebiet liegt im Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz. Die Realisierung des Bebauungsplans trägt zur Umsetzung des Einzelvorhabens Nr. 10 „Entwicklung des neuen Stadtteils Krampnitz“ bei. Es wird erwartet, dass die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz mit perspektivisch bis zu 10.000 Einwohnenden starke Entwicklungsimpulse für den Potsdamer Norden in den nächsten Jahren setzt. Dem erwarteten Zuwanderungsdruck für Potsdam soll dabei durch die Konversion der Flächen des ehemaligen Kasernenareals begegnet werden. Infrastrukturelle Lücken im Norden der Landeshauptstadt Potsdam, insbesondere zwischen den Ortsteilen Groß-Glienicke und Fahrland, werden dabei geschlossen. Weiterhin ist für das perspektivisch finale Ziel von 10.000 Einwohnenden in Krampnitz die Umsetzung des Einzelvorhabens Nr. 4 „Tram-Ausbau bis Fahrland und Prüfung des Ausbaus bis an Berliner Außenring“ zu realisieren. Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 folgt somit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

A.3.5.2 Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam ist in den Jahren 2023/2024 fortgeschrieben und am 10.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung als Orientierungs- und Handlungsgrundlage für die kommunale Wohnungspolitik beschlossen worden (DS: 24/SVV/0411). Darin werden auf der Grundlage von Analysen zu den Rahmenbedingungen am Potsdamer Wohnungsmarkt sowie einer Wirkungsanalyse des

Ausgangskonzeptes von 2015 konkrete Handlungsempfehlungen zur kommunalen Steuerung der Rahmenbedingungen des Potsdamer Wohnungsmarktes formuliert. Die empfohlenen Maßnahmen werden sieben Aufgabenfeldern und 17 Meilensteinen zugeordnet, die als konzeptionell-strategische Grundlage das wohnungspolitische Handeln der nächsten Jahre bestimmen sollen. Wesentliche wohnungspolitische Herausforderungen, die in den Analysen beschrieben werden, sind der angemessene Umgang mit weiter steigenden Wohnbedarfen angesichts sich ändernder immobilienwirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die Berücksichtigung der Klimaziele als zentrale Determinante für die Wohnungspolitik bis 2045, die konsequente Berücksichtigung der Bedarfsgerechtigkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens, die Gestaltung des demographischen Wandels, die konsequent bedarfsgerechte Ausrichtung des Wohnungsneubaus sowie die bedarfsgerechte Allokation von bestehendem Wohnraum.

In den letzten Jahren ist die Zahl der Einwohnenden in Potsdam stark gestiegen. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen, sodass eine erhöhte Dringlichkeit zur Aktivierung zusätzlicher Wohnbaupotenziale und einer möglichst schnellen Umsetzung von Wohnbauvorhaben besteht.

Bei der Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs stellen insbesondere die Bauvorhaben einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar, die zu einer Nachverdichtung bestehender Quartiere führen oder bisher als Freifläche genutzte Brachen in Anspruch nehmen.

Eine marktentlastende Wirkung des Wohnungsneubaus kann vor allem durch die konsequente Berücksichtigung zukünftiger Wohnbedarfe erreicht werden. Im Rahmen der Analysen zur Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzeptes ist eine Haushaltsprognose erarbeitet worden, die in den nächsten Jahren regelmäßig aktualisiert wird. Im Ergebnis der vorliegenden Analyse werden Nachfragegruppen in Form von Haushaltstypen beschrieben, deren Veränderung gegenüber dem Ausgangsjahr quantifiziert werden. Insbesondere die Zahl der Paar-Haushalte mit und ohne Kinder sowie die Zahl der Einpersonenhaushalte werden künftig stark zunehmen. Daraus ergeben sich Herausforderungen für die Wohnraumversorgung in den nächsten Jahren: Sowohl die Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte als auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte wird künftig steigen. Gleiches gilt für die Nachfrage nach barrierereduziertem und -freiem Wohnraum.

Das Gesamtvorhaben zur Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes in Krampnitz sieht die Schaffung von rd. 4.900 Wohnungen vor, die etwa zu einem Viertel durch Sanierung / Ausbau der Bestandsgebäude im Geschosswohnungsbau sowie durch Neubauten in unterschiedlichen Bebauungstypologien entstehen sollen. In den Entwicklungsstufen I und II kann bis zum Planfeststellungsbeschluss für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 Planungsrecht für Wohnraum für rd. 5.000 Einwohnende geschaffen werden.

Für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Wohnraum für rd. 135 Einwohnende in den Entwicklungsstufen I und II geschaffen.

A.3.5.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Dies ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe 2030 ist die Evaluation und Fortschreibung des STEK Gewerbe aus dem Jahr 2010. Damit dient es als aktualisierte konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung des attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandorts Potsdam.

Das STEK Gewerbe 2030 ist am 25.08.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen worden (DS 21/SVV/0470). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Das auf der Basis des STEK Gewerbe 2010 erarbeitete GSK ist am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden und definierte mit P20-Flächen den geschützten Gewerbeflächenbestand für die wirtschaftliche Entwicklung bis 2020.

Das STEK Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird.

Der Entwicklungsbereich Krampnitz ist entsprechend des STEK Gewerbe 2030 als Schwerpunktbereich für eine Eignung zur Entwicklung mit der Nachfragequalität „kreativ, produktiv, ohne Grenzen“ vorgesehen (vgl. STEK Gewerbe 2030, Kapitel 3.3.3). Aus Sicht des STEK Gewerbe 2030 sind insbesondere für Krampnitz, als neu zu entwickelnder Stadtteil, die Anforderungen an urbane, attraktive Standorte bereits in der Planung mit zu berücksichtigen.

Die strategischen Handlungsleitlinien und Maßnahmen empfehlen für Krampnitz als Modellstandort die Entwicklung und Gestaltung von Formen neuer urbaner Nutzungsmischungen (Wohnen / Gewerbe / Freizeit). Flächenangebote für kleinteilige, flexible Nutzungen (Werkstätten, sharing spaces) sollen die Etablierung neuer Arbeitsformen (new work) in Quartieren ermöglichen. Das STEK Gewerbe 2030 schlägt in diesem Kontext für den Entwicklungsbereich Krampnitz eine Entwicklung zum gewerblichen Schwerpunktgebiet als „Höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark“ vor.

Daher ist im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ für den Entwicklungsbereich Krampnitz der Ausweisung von Wohngebieten mit ergänzenden wohnverträglichen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen besonderes Augenmerk geschenkt worden.

Entsprechend der Masterplanung sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 gewerbliche Nutzungen (Büros) ausschließlich im Sonstigen Sondergebiet SO 1 als Ausnahme zulässig (vgl. Kapitel B.2.3.3 und B.3.1).

A.3.5.4 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen worden und bildet das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr (MIV).

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Zahlen der Einwohnenden und Beschäftigten nicht weiter zunimmt. Im Binnenverkehr (Verkehr mit Quelle und Ziel innerhalb der Stadt) soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert. Auf Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen. Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten verhindert werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Das STEK Verkehr sieht darüber hinaus für den Zeitraum 2016 bis 2020 eine Anpassung des Verkehrsangebots neuer Wohngebiete vor, wozu auch Krampnitz zählt. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 weist mit der direkten Anbindung an die Bundesstraße 2 eine sehr günstige Lage an den überörtlichen Verkehrswegen Richtung Berlin-Spandau und Marquardt auf. Jedoch ist die Bundesstraße 2 zeitweise bereits durch eine hohe Verkehrsbelastung gekennzeichnet.

Das Nebenstraßennetz im Bereich der ehemaligen Kaserne soll gemäß STEK Verkehr als Tempo-30-Zone angelegt werden.

Die Anbindung des Plangebietes an drei Stadtbuslinien sowie eine Regionalbuslinie sichert eine gute Erreichbarkeit zentraler Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan Nr. 141 vom 02.04.2014 beinhaltet die Sicherung einer straßenbahntauglichen Trasse im Geltungsbereich. Diese langfristige Option ist im STEK Verkehr verankert. Im Zielnetz Nahverkehr ist entlang der Bundesstraße 2 die Trassenfreihaltung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 zwischen dem Anschlusspunkt am Campus Jungfernsee und Krampnitz

vorgesehen. Die Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH hat die Unterlagen für die Planfeststellung dieser Trasse im Dezember 2023 bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde eingereicht; die Beteiligungsverfahren zu den Planunterlagen wurden von September bis November 2024 durchgeführt.

Im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 wird dem Konzept „Nachhaltige Mobilität“ durch die Schaffung eines Stadtplatzes mit einer Haltstelle für die Straßenbahnlinie 96 und Busse, Radverkehrsanlagen sowie einer Quartiersgarage nachgegangen. Weiterhin wird die fußläufige Erreichbarkeit durch eine kompakte städtebauliche Struktur, nach dem Vorbild der „Stadt der kurzen Wege“, gefördert.

Derzeit befindet sich als Fortschreibung zum STEK Verkehr 2014 das STEK Verkehr 2040 in der Erarbeitung und soll im 4. Quartal 2026 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

A.3.5.5 STEK Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel wurde am 05.05.2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS 20/SVV/1030). Es löst damit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 ab.

Das STEK Einzelhandel ermöglicht der Landeshauptstadt den Einzelhandel, unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtentwicklung, entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Für das STEK Einzelhandel wurden unter anderem die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert.

Auf Basis der Analyse wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt / Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs
- Erhalt / Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung
- Erhalt / Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren
- Erhalt / Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln
- zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität
- Erhalt / Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams
- Schaffung von Investitions- / Entscheidungssicherheit

- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Gestützt wird das Zielsystem durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien mit zugehöriger Matrix („Standortkatalog“), die eine sortiments-, größen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des STEK Einzelhandel ermöglicht und Empfehlungen für die Bauleitplanung geben. Grundsätzlich sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden; außerhalb dieser – an sonstigen integrierten Lagen und nicht-integrierten Lagen – sollen sie nur eingeschränkt oder nicht möglich sein. Der Standortkatalog fächert diesen Grundsatz weiter auf.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant), zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sowie nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, die in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche bestimmen.

Das Zentrensystem unterscheidet 16 vorhandene oder geplante zentrale Bereiche der Versorgung und zwei Sonderstandorte, so auch das geplante Nahversorgungszentrum Krampnitz. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Bei der Ausgestaltung des STEK Einzelhandel wurde darauf geachtet, dass es inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie genügt. Es trägt im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu bei, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden. Die zum Schutz der städtischen Umwelt abgeleiteten Steuerungsinstrumente sind grundsätzlich nicht diskriminierend, sie sind erforderlich und verhältnismäßig. Es konnte aufgezeigt werden, dass zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich ist. Der Reglementierung zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche kommt in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des BauGB eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Sowohl hinsichtlich der geplanten Angebotsstruktur und Mantelbevölkerung im Rahmen der Gesamtmaßnahme Krampnitz als auch vor dem Hintergrund der räumlichen Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam, soll in Krampnitz zukünftig ein zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums entwickelt werden (vgl. STEK Einzelhandel, Seite 116).

Im Einklang hiermit steht die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ (vgl. Kapitel B.2.3.1). Geplant ist die Konzentrierung der Einzelhandelsentwicklung im neuen

Stadtquartier einerseits am Hanse-Platz und andererseits am Krampnitzer Tor im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2. Um eine verträgliche Ansiedlung des Einzelhandels zu gewährleisten, werden die Verkaufsflächen auf das erste Vollgeschoss im Sonstigen Sondergebiet SO 1 begrenzt, sodass in Kombination mit den Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung, mit ergänzenden Potsdamer Läden, ermöglicht wird.

A.3.5.6 Potsdamer Baulandmodell

Die Fortschreibung der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (DS 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (zum Beispiel für nichtthoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Gemäß Nr. 2.2.d dieser Richtlinie kommt diese bei Vorhaben innerhalb von Entwicklungsbereichen jedoch nicht zur Anwendung (vgl. Kapitel D.3).

A.3.5.7 Konzepte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung entwickelt, die im Kapitel B.4.2 näher erläutert sind. Derzeit erarbeitet die Landeshauptstadt Potsdam ihre Wärmeplanung gemäß §§ 13 ff. WPG.

A.3.6 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Krampnitz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ist Teil der förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Krampnitz. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Krampnitz vom 05.06.2013 ist am 30.10.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 15 bekannt gemacht worden (berichtigt im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16 vom 28.11.2013). Die Satzung wurde aufgrund eines Normenkontrollantrages für die Flurstücke 28, 30 bis 33, 35, 40 bis 51 und 54 der Gemarkung Neu Fahrland, Flur 6, mit den Urteilen OVG 2 A 13.14 und OVG 2 A 11.14 des OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Der aus den Urteilen resultierende Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ist am 01.03.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 29, Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 entsprechen den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz entsprechend der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“, die zur weiteren Konkretisierung der Entwicklungsziele am 03.04.2019 (DS 19/SVV/0205) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist (vgl. Kapitel B.2.3.1).

Im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung sind alle wesentlichen Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit den betroffenen Grundstücken genehmigungspflichtig.

A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2014 sichert der Bebauungsplan Nr. 141 planungsrechtlich die Entwicklungsziele für den Entwicklungsbereich Krampnitz durch eigenständige Teil-Bebauungspläne, die entsprechend den weiteren Entwicklungsschritten im Entwicklungsbereich Krampnitz in eigenen Verfahren aufgestellt werden (DS 14/SVV/0164).

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 grenzen folgende rechtsgültige Bebauungspläne an:

- Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“, südwestlich gelegen (Satzungsbeschluss vom 08.05.2023 (DS 23/SVV/0158), bekanntgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 34, Nr. 9 vom 31.08.2023)
- Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“, nordöstlich gelegen (Satzungsbeschluss vom 08.05.2023 (DS 23/SVV/0159), bekanntgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 34, Nr. 9 vom 31.08.2023)
- Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“, östlich gelegen, (Satzungsbeschluss vom 02.07.2025 (DS 23/SVV/0452), bekanntgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 36, Nr. 14 vom 24.07.2025)

Zudem schließt westlich und nördlich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 141-11 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Mitte“ an, für den der Satzungsbeschluss durch die Stadtversammlung am 23.09.2026 gefasst werden soll.

A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.8.1 Denkmalschutz

Denkmale sind ein charakteristisches Merkmal für ihre nähere Umgebung und damit von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung. Folgende Inhalte sind daher in den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 nachrichtlich zu übernehmen:

Baudenkmale

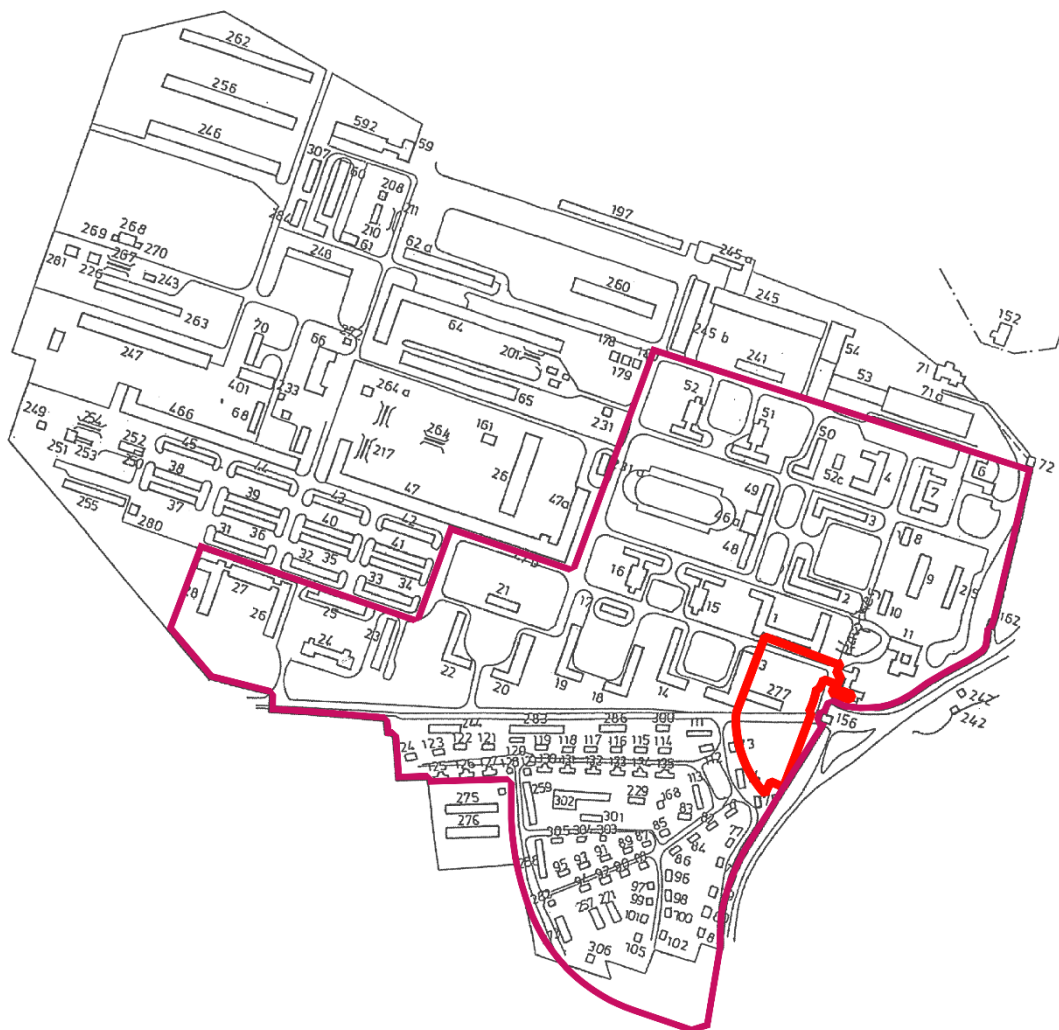
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale in Brandenburg (BbgDSchG) eingetragenen Denkmals „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ mit „Offizierssiedlung“ (ID-Nummer 09156749). Hierbei handelt es sich um eine weitläufige, monumentale Anlage aus unverputzten Ziegelbauten (errichtet 1937 – 39 nach Plänen vom Architekten Robert Kisch), in der die ehemalige Kavallerieschule, nach 1943 die Panzertruppschule II untergebracht waren. Charakteristisch sind insbesondere die repräsentativ gestalteten Klinkergebäude mit Walmdächern. Weiterhin besitzt die ehemalige Kasernenanlage Achsenbezüge und ist durch Teilsymmetrien gegliedert und hierarchisiert. „Die Unterschutzstellung der Kavallerieschule Krampnitz ergab sich im Wesentlichen aus ihrer militärgeschichtlichen, baugeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung.“ (Buchinger, Maire-Luise: Krampnitz. Die ehemalige Kavallerieschule. In: Brandenburgische Denkmalpflege, Jahrgang 6, Heft 2/1997, Berlin, Seite 20). Insbesondere der Repräsentationsanspruch, die Größe und die aufwändige

Gestaltung der Anlage sind in Brandenburg besonders und führten die Denkmalwürdigkeit herbei.

Die folgenden baulichen und gärtnerischen Anlagen werden als eingetragene Denkmale geführt:

- Kasernenanlage mit den Gebäuden Nr. 1-4, 6-28, 50-52 und 156 (mit Turm)
- der sogenannten Offizierssiedlung, bestehend aus den Gebäuden 73-102, 105, 113-135
- dem Straßenerschließungssystem mit den gärtnerisch gestalteten Freiflächen als städtebaulicher Gesamtanlage

Kapitel A, Abbildung 2: Denkmale in der ehemaligen Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz



© Buchinger, 1997, S. 13 ergänzt mit eigener Darstellung des denkmalgeschützten Bereiches und der Geltungsbereichsgrenze

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befinden sich keine Bestandsgebäude als Baudenkmale, dahingegen ist der Freiraum (Erschließungssystem und gärtnerisch gestaltete Freiflächen) Gegenstand der Gesamtanlage und als Baudenkmal den Bestimmungen des BbgDSchG zuzuordnen. Damit sind die Regelungen des BbgDSchG zu beachten.

Die denkmalgeschützten Anlagen werden in Form einer nachrichtlichen Übernahme in die Planung übernommen (vgl. Kapitel B.3.12.2). Veränderungen an allen Denkmälern (Bau-, Boden- und Gartendenkmale sowie geschützte Freiflächen) und deren Umgebung sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Bodendenkmale

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich vollständig in einem Bereich mit nachgewiesener intensiver ur- und frühgeschichtlicher Beanspruchung. Eine Vielzahl bisheriger Funde weist auf eine permanente Besiedlung hin, die zurück bis zur Mittelsteinzeit reicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg derzeit folgende Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 4 BbgDSchG aufgeführt:

- 2029 Siedlung Steinzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld Steinzeit
- 2047 Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung deutsches Mittelalter
- 2052 Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Einzelfund slawisches Mittelalter, Einzelfund deutsches Mittelalter, Einzelfund Neolithikum, Einzelfund Mesolithikum, Siedlung Eisenzeit

Kapitel A, Abbildung 3: Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2



© Geobasis-DE/LGB, dl-de/by 2-0 | © Denkmaldaten/BLDAM

Die Abgrenzung des von den bekannten Bodendenkmalen betroffenen Bereiches wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 liegt somit vollumfänglich in den aufgelisteten Bodendenkmalen. In Vorbereitung von Bauvorhaben sollte aus diesem Grund eine aktuelle Anfrage zum Denkmalstatus erfolgen.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Sind Bodendenkmale durch geplante Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen oder ähnliches in ihrer Substanz oder dem dauerhaften Erhalt bedroht, werden in der Regel archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen hat der Verursacher der Eingriffe zu tragen. Art und Umfang der archäologischen Maßnahmen ist von der angetroffenen archäologischen Befundsituation und vom geplanten Bauvorhaben abhängig. Zur Ermittlung der Befundlage und des zu erwartenden Aufwandes für bauvorbereitende archäologische Maßnahmen bei umfangreichen Bauvorhaben sind archäologische Vorerkundungen in den geplanten Baufeldern in einem frühen Planungsstadium zu empfehlen.

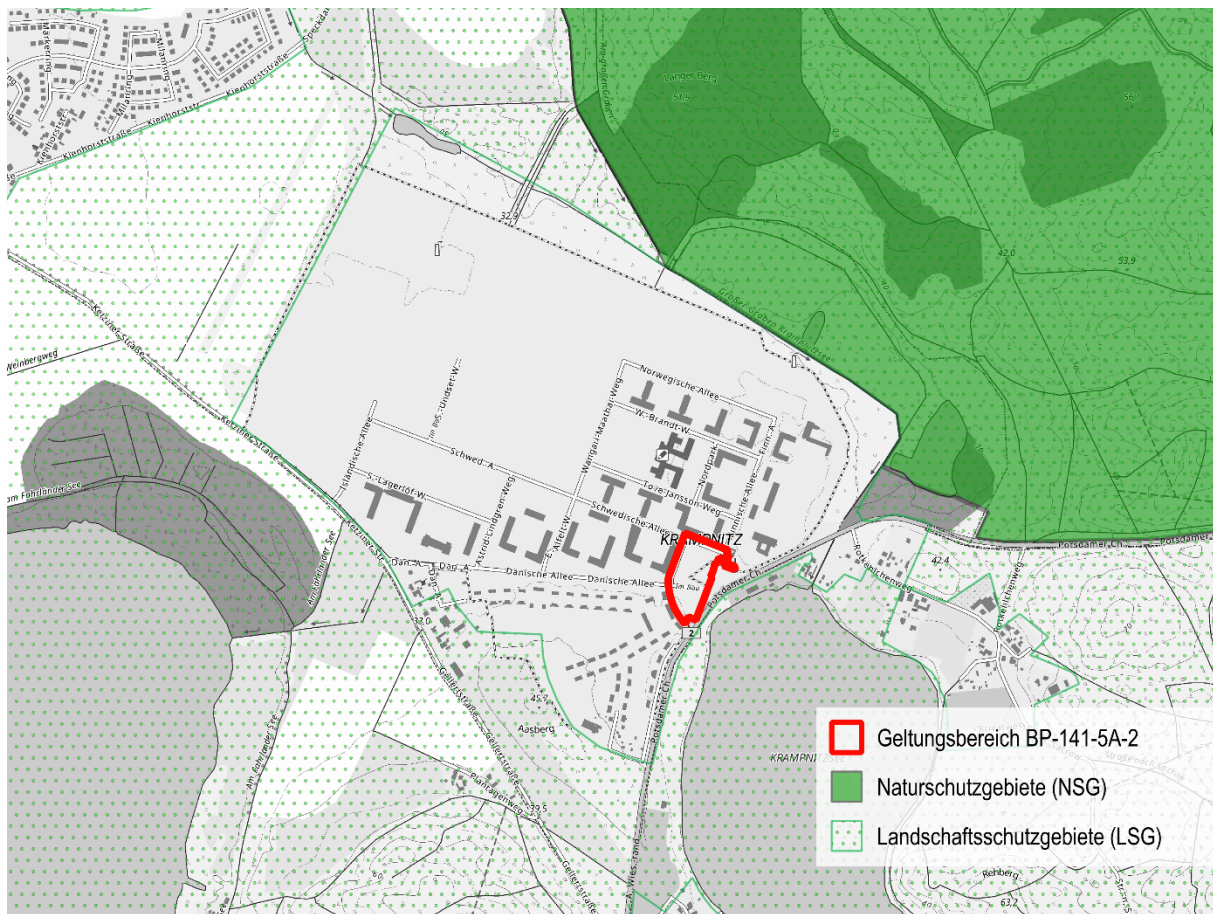
A.3.8.2 Hochwassergefährdung

Die Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel enthalten für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 keine Darstellungen.

A.3.8.3 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ erstreckt sich über den Norden und Nordosten Potsdams und umfasst die Naturräume der Döberitzer Heide, des Ferbitzer Bruches, die Seeburger Agrarlandschaft, große Teile der Gemarkungen Fahrland, Groß Glienicke und Neu Fahrland sowie den Fahrlander See und angrenzende Bereiche, den Sacrower See mit dem ihn umgebenden Königswald und Teile der Havel. Das LSG umgibt das Plangebiet. Innerhalb des LSG liegt nördlich des Entwicklungsbereiches das Naturschutzgebiet (NSG) Döberitzer Heide, das weitgehend identisch mit den europäischen Schutzgebietsausweisungen als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) und SPA (*special protection area*, Europäisches Vogelschutzgebiet) ist (vgl. Kapitel C.1.2.3 und C.2.1.1).

Das LSG und das NSG überlagern sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2.

Kapitel A, Abbildung 4: nationale Schutzgebiete gemäß BNatSchG

© Geobasis-DE/LGB, dl-de/by 2-0 | © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by 2-0 | © Landesbetrieb Forst Brandenburg, dl-de/by 2-0 | © Landesbetrieb Straßenwesen, Brandenburg, dl-de/by 2-0

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts in Form der förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB nutzt die Landeshauptstadt Potsdam dieses adäquate Instrument, um in Krampnitz ein neues Stadtquartier zu entwickeln, in dem die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsziele, insbesondere bezogen auf den dringenden Bedarf an Wohnungen, den Umwelt- und Artenschutz sowie den Klimawandel, durch integrierte Planungen in den unterschiedlichen Fachdisziplinen gebündelt und konsequent umgesetzt werden. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen, um die vorgesehenen Entwicklungsziele bauplanungsrechtlich zu sichern.

Ziel der Planung ist, im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 einen attraktiven und repräsentativen Auftakt mit dem sogenannten Haus am Krampnitzer Tor mit Wohn- und Einzelhandelsflächen, einer Quartiersgarage und einem verbindenden Stadtplatz, der als Eingangstor für den Entwicklungsbereich Krampnitz dient, zu schaffen. Ergänzend soll ein verkehrlicher Knotenpunkt mit Straßenbahn und Bussen für die Anbindung mit dem ÖPNV an die Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam und Berlin gewährleisten. Eingebunden in den Stadtplatz wird die nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Lindenallee erhalten. Bei der Entwicklung werden die zu berücksichtigenden Belange, vor allem in Bezug auf die Belange der Wohnbevölkerung sowie des Natur-, Arten-, Boden-, Klima- und Denkmalschutzes, in der Planung angemessen gegen- und untereinander abgewogen.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 sichert mit seinen Festsetzungen planungsrechtlich die Umsetzung dieser Konzeption ab. Planerische Grundlagen dafür sind die städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ mit Stand April 2019 sowie die Ergebnisse des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ mit Stand Juni 2022 und der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“ mit Stand November 2024 (vgl. Kapitel B.2.3, H.3. und H.4).

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Planungsalternativen

Im Rahmen der Voruntersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Krampnitz gemäß § 165 Abs. 4 BauGB sind neben dem städtebaulichen Konzept „Angerhöfe Krampnitz“, zwei weitere Planungsvarianten (Konzept-Variante „Kaserne“ sowie Konzept-Variante „Unvollständige Entwicklung“) geprüft worden. Beide Varianten betrachteten die Möglichkeit, Teile des Kasernenareals unbebaut zu lassen, bzw. im ehemaligen nördlichen Technikbereich nur geringe bauliche Dichten zu realisieren. Aufgrund der hohen Bedeutung des Denkmalschutzes sowie dem Bedarf nach Wohnraum sind Planungsalternativen, wie zum Beispiel der Abbruch aller Gebäude oder deren Umnutzung für gewerbliche oder sonstige Zwecke, nicht weiterverfolgt worden.

Stattdessen ist vor dem Hintergrund des steigenden Wohnungsbedarfs in Potsdam die planerische Zielsetzung für die Entwicklungsmaßnahme neu definiert worden. Zur Ergänzung des Denkmalbestandes auf dem rd. 140 ha großen Gelände wurde im Jahr

2018/19 der zweiphasige offene städtebaulich-freiraumplanerische Realisierungswettbewerb „Wohnen in Potsdam Krampnitz“ durchgeführt. Angestrebt wurden städtebaulich-landschaftsplanerische Konzeptionen für das etwa 83 ha große Wettbewerbsgebiet, die für Krampnitz Entwicklungsszenarien zu einem lebendigen und grünen Stadtquartier für bis zu 10.000 Einwohnende aufzeigen. Die naturräumliche Umgebung als Ortsbildende Struktur war in den Plänen ebenso zu berücksichtigen wie die integrierte Anbindung an den ÖPNV. Gleichzeitig waren Ideen für eine facettenreiche Nutzungsvielfalt zu entwickeln, sodass das Wohnen durch Infrastruktur-, Einzelhandels-, Versorgungs- und gewerbliche Angebote ergänzt wird. In der ersten Phase des Verfahrens wurden 31 Wettbewerbsarbeiten eingereicht, von denen zehn Beiträge in die zweite Phase gewählt wurden. In der zweiten Phase wurden insgesamt neun Wettbewerbsbeiträge eingereicht.

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 städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ ist am 03.04.2019 von der Stadtverordnetenversammlung zur Konkretisierung der Entwicklungsziele beschlossen worden (DS 19/SVV/0205). Sie bildet damit die Basis, um Krampnitz im Zuge der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen zu einem zukunftsweisenden neuen Stadtquartier zu entwickeln (vgl. Kapitel B.2.3.1 und H.2).

Mit dem Änderungs- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 vom 24.01.2024 (DS 23/SVV/1242) soll der bisherige Planungsstand für den Bebauungsplan Nr. 141-5A an die neuen Planungsziele angepasst werden. Dazu ist vorbereitend im Januar 2020 durch die vier Büros MÜLLER REIMANN ARCHITEKTEN, MACHLEIDT GMBH STÄDTEBAU + STADTPLANUNG, FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN sowie SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH eine städtebauliche Planung für das Krampnitzer Tor als Stadtplatz Ost erarbeitet worden, die in einem Städtebaulichen Workshop am 07. und 08.06.2022 durch die drei teilnehmenden Büros BOLLINGER FEHLIG ARCHITEKTEN, CITYFÖRSTER und MLA+ weiter konkretisiert wurde (vgl. Kapitel B.2.3.2 und H.3).

B.2.2 Verkehrs-konzept und Erschließung

Das Verkehrskonzept zur Erschließung des neuen Stadtquartiers Krampnitz ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“. Mit der Masterplanung Krampnitz hat die Landeshauptstadt Grundsätze des Mobilitätskonzeptes für Krampnitz bestimmt. Ziel ist ein integrierter Stadtteil, der durch eine autoarme Quartiersgestaltung mit kurzen Wegen und attraktiven Fuß- und Radverbindungen sowie Maßnahmen zum Ausbau der Mobilitätsinfrastruktur im Bereich des Umweltverbundes einen Anteil von 45 % im Fuß- und Radverkehr, 25 % im ÖPNV und von nur 30 % beim motorisierten Individualverkehr (MIV) im Gebiet erreicht.

Diese MIV-reduzierte Verkehrsmittelwahl ist im Hinblick auf den in Potsdam durchschnittlich erreichten MIV-Anteil von 32 % auch im Potsdamer Norden umsetzbar, da durch die Umsetzung der Maßnahmen eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes in einem neuen Quartier besondere Anreize geschaffen werden können. Der Großteil der zusätzlichen Wege soll innerhalb des Quartiers mit einer Fokussierung auf den Fußverkehr verbleiben und in Bezug auf das umliegende Verkehrsnetz mit dem ÖPNV und dem Rad zurückgelegt werden.

Um diesen Modal Split zu erreichen, sind spezifische Maßnahmen der äußeren und inneren Erschließung vorgesehen.

Auf der Grundlage des ermittelten Kfz-Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz erstellt (BRENNER BERNARD INGENIEURE GMBH, Juni 2020). Die Verkehrswirkungsanalyse stellt die verkehrlichen Auswirkungen des Entwicklungsbereiches Krampnitz auf das vorhandene Straßennetz in drei Entwicklungsstufen (3.800, 5.000 und 10.000 Einwohnende) dar. Berücksichtigt wurden die Quell- und Zielverkehre aus und in den Entwicklungsbereich. Dabei wurde die erwartete Zunahme des Kfz-Verkehrs im Straßennetz detailliert errechnet und dokumentiert. Im Ergebnis werden Aussagen über die resultierende Qualität des Verkehrsablaufs auf den einzelnen Straßen getroffen. Besondere Aufmerksamkeit wurde dabei auf die verkehrliche Auswirkung auf der Bundesstraße 2 und ihren acht Knotenpunkten von der Berliner Stadtgrenze bis in die Potsdamer Innenstadt gelegt.

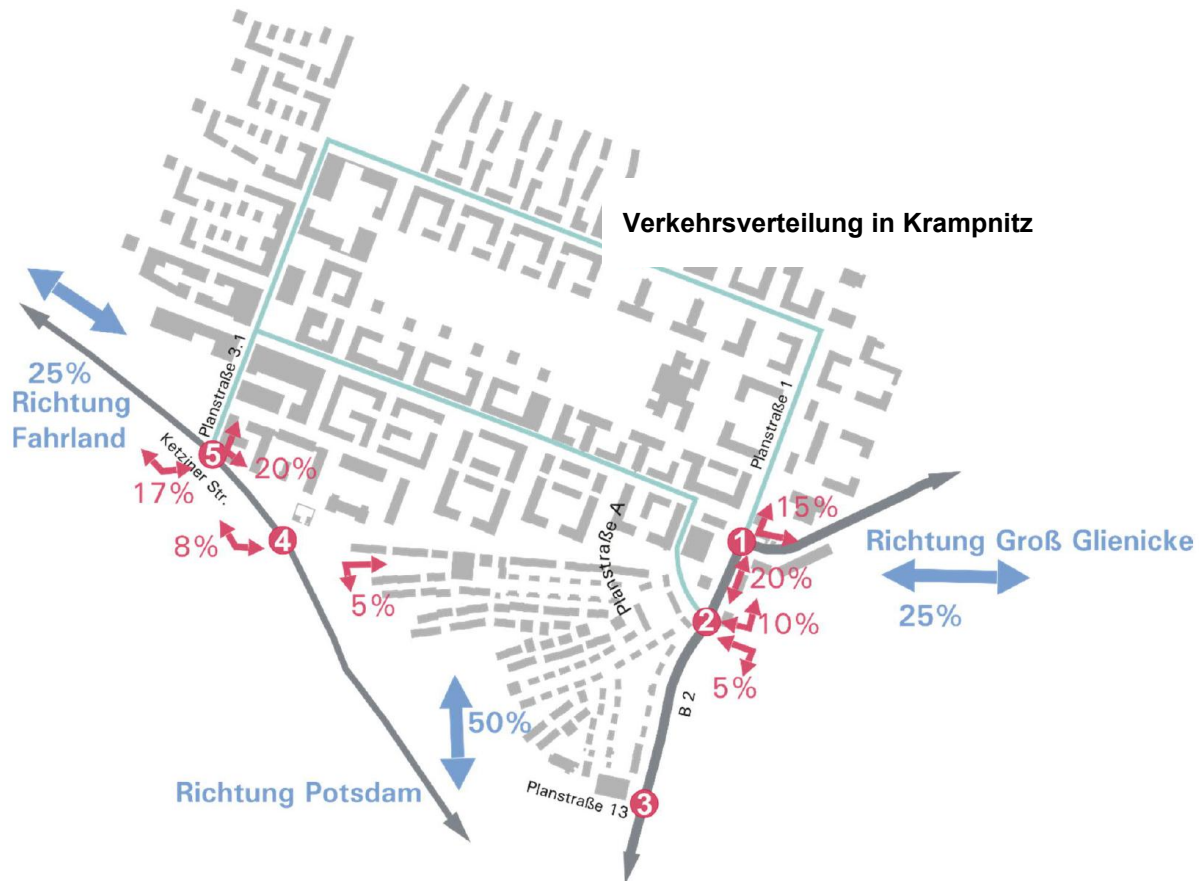
Im Ergebnis der Verkehrswirkungsanalyse konnte festgestellt werden, dass die Kfz-Verkehrsbelastung im Potsdamer Stadtgebiet bereits im Bestand hoch ist und teilweise Leistungsfähigkeitsdefizite aufweist. Mit der stetigen Entwicklung von Krampnitz steigt daher die Herausforderung einer leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs. Für alle betrachteten Knotenpunkte konnten mögliche Maßnahmen zur Erhöhung der einzelnen Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Da für den innerstädtischen Verkehrsablauf die gegenseitige Abhängigkeit einzelner Verkehrsanlagen zu beachten ist, ist die Betrachtung einzelner Knotenpunkte im Innenstadtbereich für die weitere Verkehrsentwicklung nur eingeschränkt dienlich. Folglich kann nur für Knotenpunkte im ländlichen Raum ein Umbau zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit zielführend sein. Für das Stadtzentrum ist es dagegen angebracht, die Verlagerung des MIV zum Umweltverbund weiter zu fördern. Die Ergebnisse der Verkehrswirkungsanalyse bestätigen damit die Grundsätze des Mobilitätskonzeptes, durch den Ausbau der ÖPNV-Verbindungen und des Radverkehrsnetzes grundsätzlich Kfz-Verkehr zu vermeiden. Darüber hinaus bietet die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz die Chance, durch die Etablierung entsprechender Angebote an Arbeitsplätzen, Einzelhandelseinrichtungen und sozialer Infrastruktur für den Potsdamer Norden derzeit belastete Korridore in die Potsdamer Innenstadt zu entlasten und Verkehre im Potsdamer Norden zu bündeln und zu belassen.

Im Stadtquartier Krampnitz sind verschiedene Nutzungen vorgesehen, die der Berechnung der Verkehrserzeugung zugrunde liegen:

- ca. 4.900 Wohneinheiten für rd. 10.000 Einwohnende
- sieben Kindertagesstätten (dezentral) mit insgesamt ca. 880 Plätzen
- zwei drei- bis vierzügige Grundschulen jeweils mit Hort für insgesamt 900 – 950 Schülerinnen und Schüler
- eine weiterführende Schule für etwa 900 Schülerinnen und Schüler
- Freizeiteinrichtungen wie Bibliothek, Familienzentrum, Sporteinrichtungen
- zwei Einzelhandelsschwerpunkte mit Verkaufsflächen von etwa 4.000 m² im Westen und rd. 1.000 m² im Osten
- gewerbliche Nutzungen am Alleenring (Erdgeschossnutzung, publikumsorientiert) mit 20.000 m² BGF

- Gewerbe am Alleenring (Gebäude am Ring, zum Beispiel Urbane Produktion) mit 27.000 m² BGF
- Gewerbefelder (10 % publikumsorientiert) mit 81.000 m² BGF
- Sondernutzungen (Pflege, Hotel) mit 44.000 m² BGF

Kapitel B, Abbildung 5: Verkehrsverteilung Krampnitz im Kraftfahrzeugverkehr



(SHP INGENIEURE, Verkehrstechnische Untersuchung der Erschließungsknotenpunkte für das Quartier Krampnitz, Aktualisierung September 2022)

B.2.2.1 Äußere Erschließung

Für die äußere Erschließung, in Anbetracht der bereits im Bestand hohen Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz, setzt das Mobilitätskonzept Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) unter anderem auf folgende zusätzliche Maßnahmen:

- Bau einer neuen Straßenbahnverbindung vom Campus Jungfernsee über Krampnitz bis nach Fahrland mit Umstiegs- und Einstiegspunkten am westlichen und östlichen Quartiersplatz (Hanse-Platz und Krampnitzer Tor) in Krampnitz
- Ergänzung und Ausbau des Busangebotes zur Erschließung von Krampnitz, zur Verknüpfung der Linien im Potsdamer Norden und nach Berlin-Spandau und zur Regionalbahn am Bahnhof Marquardt

- Ausbau der Radverkehrsanlagen entlang der Bundesstraße 2 zur schnellen und direkten Verbindung von Fahrland und Krampnitz in die Potsdamer Innenstadt

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des STEK Verkehr, des Radverkehrskonzeptes und des Nahverkehrsplans als Infrastrukturmaßnahmen der Landeshauptstadt realisiert.

Kfz-Erschließung des Entwicklungsbereiches Krampnitz

Das neue Stadtquartier Krampnitz ist im Südosten über die Schwedische und Finnische Allee an die Bundesstraße 2 direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden (vgl. Abbildung B.5, Knoten 1 und 2). Städtebaulich stellt dieser Doppelknoten den zentralen Anschluss des Stadtquartiers an das umliegende Straßennetz dar und befindet sich unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-1. Der Kfz-Verkehr wird dann über die Schwedische und Finnische Allee durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 geführt. Die Baumaßnahmen zur Umgestaltung des Doppelknotens Bundesstraße 2 / Schwedische Allee / Finnische Allee befinden sich in der Umsetzung.

Des Weiteren ist/wird das neue Stadtquartier Krampnitz über die folgenden Knoten an das übergeordnete Straßennetz angebunden:

- Knoten Bundesstraße 2 / Inka-Unverzagt-Weg im Süden des Stadtquartiers (Knoten 3)
- Knoten Ketziner Straße / Dänische Allee im Südwesten des Stadtquartiers (Knoten 4)
- Knoten Ketziner Straße / Isländische Allee im Westen des Stadtquartiers (Knoten 5)

Baulastträgerin der betreffenden Streckenabschnitte ist die Landeshauptstadt Potsdam.

ÖPNV-Erschließung des Entwicklungsbereiches Krampnitz

Zur Umsetzung der Ziele des Mobilitätskonzeptes Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) wird Krampnitz unter anderem an das Potsdamer Straßenbahnnetz angeschlossen, um in Verbindung mit kürzeren Taktzeiten für Bus und Straßenbahn eine schnelle und komfortable Verbindung ins Stadtzentrum zu ermöglichen.

Aufgrund des dafür notwendigen Planfeststellungsverfahrens (vgl. Kapitel A.3.4) musste von Anfang an davon ausgegangen werden, dass die erste Besiedelung in Krampnitz vor Inbetriebnahme der Straßenbahn erfolgen wird. Zur Ermittlung der notwendigen ÖPNV-Betriebsleistungen in den einzelnen Entwicklungsstufen von Krampnitz wurde ein ÖPNV-Angebotskonzept Krampnitz erarbeitet (VERKEHRSBETRIEB POTSDAM GMBH, September 2020). Darin wird die ÖPNV-Erschließung für maximal 5.000 Einwohnende im neuen Stadtquartier Krampnitz (Entwicklungsstufen I und II) auf eine erweiterte Busanbindung ausgelegt.

Um hierbei von Beginn an ein attraktives Angebot vorhalten zu können, werden im neuen Stadtquartier bereits die Haltestellen Krampnitz Mitte und Krampnitzer Tor durch die Linien 609, 662 und N15 angefahren. Des Weiteren werden die folgenden ersten Maßnahmen bereits vor bzw. mit den ersten Einzügen umgesetzt:

- Erhöhung der Kapazitäten auf den Buslinien 609 und N15
- Inbetriebnahme der Haltestellen Krampnitz Mitte und Krampnitz Ost für die Linien 604, 638, 697 und 662

- Verlängerung der Buslinie 609 zur neuen Mobilitätsdrehscheibe am Bahnhof Marquardt mit Anschluss an die Regionalbahn-Linie RB 21 (Potsdam – Berlin-Gesundbrunnen über Berlin-Spandau)

Optional können zu Beginn der ersten Einzüge auch die nachfolgenden Maßnahmen zusätzlich umgesetzt werden:

- Einführung der Expressbuslinie X38 zwischen S+U Rathaus Spandau und Campus Jungfernsee im 60-Minuten Takt
- Verstärkerfahrt auf der Straßenbahnlinie 96 in der morgendlichen Spitzenstunde ab Campus Jungfernsee

Die Entscheidung zur Umsetzung der optionalen Maßnahmen folgt in erster Linie der dann vorherrschenden Nachfrage auf den betreffenden ÖPNV-Linien.

Abhängig vom Entwicklungsstand der Besiedlung werden weitere Maßnahmen zur Steigerung des ÖPNV-Angebots umgesetzt, unter anderem:

- Taktverdichtungen auf den Linien 609 und 638
- Inbetriebnahme der Haltestelle Hanse-Platz und einer Haltestelle am Bergviertel
- weitere Verstärkerfahrten auf der Straßenbahnlinie 96
- Einsatz größerer Busse auf der Buslinie 609

Neben der im Nahverkehrsplan festgeschriebenen Herstellung eines Bussonderfahrstreifens aus Richtung Berlin-Spandau und dem damit verbundenen Umbau des Knotenpunktes Bundesstraße 2 / Schwedische Allee am Krampnitzer Tor (Stadtplatz Ost) sind für den Busvorlaufbetrieb weitere infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen. Dazu zählen unter anderem der Ausbau der Anlagen am Campus Jungfernsee, um sie für eine größere Anzahl von Busabfahrten leistungsfähiger zu machen oder der Bau einer Haltestelle an der Hannoverschen Straße.

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz über 5.000 Einwohnende hinaus (Entwicklungsstufe III) ist an das Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses für die Verlängerung der Straßenbahnanbindung vom Campus Jungfernsee bis nach Krampnitz geknüpft (vgl. Kapitel A.3.1.2 und A.3.4). Mit der Straßenbahnerweiterung nach Krampnitz und Fahrland wird eine leistungsfähige, umweltfreundliche und komfortable Verbindung ins Potsdamer Zentrum geschaffen.

Zugleich ermöglicht die sich damit verändernde Netzstruktur ein Busangebot, welches die Ortsteile im Norden Potsdams untereinander verbindet. So ergeben sich beispielsweise aus den Durchbindungen zwischen den Buslinien 609 und 638 direkte Verbindungen von Satzkorn nach Groß Glienicke. Die Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Marquardt und die Expressbuslinie sorgen für kurze Reisezeiten unter anderem nach Berlin.

Im Plangebiet selbst wird bereits die Haltestelle Krampnitzer Tor bedient; die künftig zu einer kombinierten Haltestelle für den Straßenbahn- und Busverkehr hergestellt wird, sodass zukünftig ein komfortabler Umstieg zwischen der Straßenbahn und den Bussen, die den Ortsteil Groß Glienicke anbinden und nach Berlin-Spandau weiterführen, ermöglicht wird.

Die Planung beinhaltet zudem eine Wendeschleife für Busse im Sonstigen Sondergebiet SO 2, um das Wenden für die Busse zu ermöglichen, deren Linien an der Haltestelle

Krampnitzer Tor enden. Hier sind auch Abstellmöglichkeiten für Busse mit mindestens einem Pantografen zum Aufladen von Elektromotoren vorgesehen.

Radverkehr-Erschließung des Entwicklungsbereiches Krampnitz

Weitere Schwerpunkte des Mobilitätskonzeptes Krampnitz stellen die Radverkehrsanbindung sowie eine am Fahrrad orientierte Infrastruktur im öffentlichen Raum des Entwicklungsbereiches (Bike-Sharing, Ladestationen, anforderungsgerechte Fahrradstellplätze) dar, um neben den Maßnahmen zum ÖPNV einen möglichst geringen Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Modal Split zu erreichen.

Anschluss an den übergeordneten Radverkehr findet das ehemalige Kasernengelände vor allem durch den straßenbegleitenden Radweg der Bundesstraße 2. Mit Beschluss des Radverkehrskonzeptes im Jahr 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung (DS 17/SVV/0020) sowie der „Geplanten Erschließung des Entwicklungsgebietes Krampnitz durch den Radverkehr“ (LANDESHAUPTSTADT POTSDAM, Mai 2021) ist bereits ein Fokus auf den Ausbau des Radwegenetzes im Potsdamer Norden gelegt. Insbesondere die Lückenschlüsse entlang der Bundesstraße 2 sind dabei als Maßnahmen der obersten Priorität berücksichtigt. Daher steht im Hinblick auf eine attraktive Anbindung des Entwicklungsbereiches Krampnitz entlang der Bundesstraße 2 die Herstellung regelkonformer Breiten der bestehenden Radverkehrsanlagen im Vordergrund, damit die rd. 6 km entfernte Potsdamer Innenstadt zukünftig komfortabel und sicher über das übergeordnete Radverkehrsnetz mit dem Fahrrad erreicht werden kann.

Für den Radverkehr sind im Verlauf der Bundesstraße 2 Radverkehrsanlagen vorgesehen, die an den Knotenpunkten in den Mischverkehr der internen Erschließung des neuen Stadtquartiers weitergeführt werden. Aus Richtung der Potsdamer Innenstadt kommt auf der östlichen Seite der Bundesstraße 2 ein 2,5 m breiter gemeinsamer Geh- und Radweg an, der zwischen den Knotenpunkten mit der Schwedischen und der Finnischen Allee für zu Fuß Gehende und Radfahrende getrennt geführt wird. Ab der Finnischen Allee wird der Radverkehr im Zweirichtungsbetrieb bis zum geplanten Ortsausgang westlich des Rotkehlchenweges zugelassen. In der Gegenrichtung erfolgt ab dort eine getrennte Führung von Fuß- und Radverkehr. Einerseits besteht die Möglichkeit über den Parkrandweg im nordwestlich angrenzenden Randpark in das neue Stadtquartier zu gelangen und andererseits auf den Radweg auf der südwestlichen Straßenseite der Bundesstraße 2 zu wechseln.

B.2.2.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung setzt das Mobilitätskonzept Krampnitz zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs auf das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Anwendung finden unter anderem folgende Maßnahmen:

- Verzicht auf straßenbegleitende Stellplätze, Schlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit entsprechend den Richtzahlen des Mobilitätskonzeptes Krampnitz und reduzierter Stellplatzschlüssel für gewerbliche und weitere Nutzungen im Entwicklungsbereich
- Konzentration der Stellplätze in Quartiersgaragen entlang einer ringförmigen Sammelstraße mit der Möglichkeit einer Verknüpfung von Mobilitätsangeboten

- Förderung der „Walkability“ durch breite Gehwege, direkte Fußwegeverbindungen, Straßenräume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität und dezentrale Verteilung der Angebote der sozialen und gewerblichen Infrastruktur im Quartier
- Förderung des Radverkehrs durch ein ausgebautes Radwegenetz auch innerhalb des Quartiers
- Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten bei der Konzeptausschreibung der Grundstücke

Diese Maßnahmen werden in der weiteren Masterplanung, der Bauleitplanung und der Grundstücksvergabe durch den Entwicklungsträger berücksichtigt.

Das Straßennetz im Entwicklungsbereich orientiert sich an den Trassen der vorhandenen historischen Straßen und Wege sowie an der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“. Die Haupteerschließung erfolgt über eine ringförmige Sammelstraße, den sogenannten Alleenring (Finnische, Norwegische, Isländische und Schwedische Allee), die in den Geltungsbereichen der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-3 und Nr. 141-4 liegt. Über die Finnische und Schwedische Allee wird das Gebiet an die Bundesstraße 2 angeschlossen, mit direkter Verbindung nach Berlin-Spandau und Potsdam Innenstadt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Stadtquartier soll maximal 30 km/h betragen. Wohnwege sollen innerhalb des Gebietes mit dem Kfz-Verkehr nur für das Be- und Entladen erreichbar sein.

Für den ÖPNV werden mit den Haltestellen Hanse-Platz, Krampnitz Mitte und Krampnitzer Tor vier Buslinien durch das Stadtquartier geführt. Zusätzlich wird in der Schwedischen Allee die Straßenbahntrasse in Ost-West-Richtung geschaffen. Die Haltestelle Krampnitzer Tor wird hierbei zu einem zentralen Knotenpunkt für den ÖPNV ausgebaut, mit Anschluss an alle vier Buslinien und die neue Straßenbahntrasse. Die genannte Haltestelle liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 141-5A-2 und kann bei einer Länge von 80 m von Bussen und Straßenbahnen zugleich angefahren werden. Weiterhin wird im westlichen Bereich des Plans, im Bereich der geplanten Quartiersgarage mit Anschluss an die Schwedische Allee, eine Buswendeschleife angelegt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Verkehrsflächen so zu planen, dass durch den ruhenden Verkehr die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungskräfte nicht behindert werden. Im Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf als Grundschutz von 1.600 l/min aus Hydranten im öffentlichen Bereich im Umkreis von 300 m und für zwei Stunden sicherzustellen (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Auch bei der Entnahme von Löschwasser ist die Trinkwasserversorgung weiter zu gewährleisten. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen soll so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen maximal 100 m entfernt sind. Die Zufahrten und die Flächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen, sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten.

B.2.2.3 Ruhender Verkehr

Der Nachweis über notwendige Stellplätze ist unter Beachtung der Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer jeweils gültigen Fassung und dem gemäß § 6 Abs. 3 Satz der Satzung anerkannten, quartiersübergreifenden Mobilitätskonzept Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) zu führen. Die sich daraus ergebenden Bedarfe an

notwendigen Stellplätzen sind in Quartiersgaragen herzustellen und nachzuweisen. Dies gilt auch für den Nachweis von Stellplätzen für Kunden und Besuchende.

Ziel ist es, möglichst viele Autofahrten innerhalb des Quartiers zu vermeiden. Eine Voraussetzung dafür ist die im Konzept vorgesehene Bündelung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen vorwiegend am Rand des Stadtquartiers. Sie werden über den Alleenring angeschlossen, durch eine Kopplung an die Handels- und Gewerbestandorte werden negative Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld vermieden. In den öffentlichen Straßen und Wegen sind Stellplätze weitgehend nicht vorgesehen und ein Halten soll nur zum Be- und Entladen erfolgen.

Die Standorte der Quartiersgaragen sind abhängig vom Einzugsbereich und der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für die unterschiedlichen Nutzergruppen; folgende Annahmen liegen der Planung zugrunde:

- Entfernung von 300 m Luftlinie zwischen Wohnung und Stellplatz
- Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung gemäß Mobilitätskonzept: 0,5 je Wohneinheit, zuzüglich 10 % der nachzuweisenden Stellplätze für Besuchende
- zusätzliche Stellplätze für Gewerbestandorte, Einzelhandel, soziale Infrastruktur, Freizeitangebote
- Nachweis von Mobilitätsstationen mit Carsharing-Fahrzeugen und Verleihstationen für Fahrräder im Erdgeschoss

Im Ergebnis ergibt sich aus der Kapazitätsbemessung sowie den Wegelängen für das neue Stadtquartier eine erforderliche Anzahl von insgesamt neun Quartiersgaragen, die aufgrund ihrer Lage unterschiedliche Kapazitäten zwischen 200 und 700 Stellplätzen aufweisen.

Für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 ist im südlichen Sondergebiet SO 2 eine Quartiersgarage vorgesehen, in der entsprechend des Mobilitätskonzeptes auch die Mobilität unterstützende Angebote etabliert werden sollen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in Verbindung mit dem quartiersübergreifenden Mobilitätskonzeptes Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) entsprechend der Stellplatzbedarfe für die zulässigen Nutzungen für Verkaufsstätten (Kunden), Gewerbe (Mitarbeitende), Wohnen, Gaststätten (Kunden) sowie der allgemein zulässigen Nutzung für Büroräume (Mitarbeitende) geführt. Der Nachweis der Kfz-Stellplätze erfolgt ausschließlich in der Tiefgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 1, in der rd. 100 Stellplätze angeordnet werden können. Der Nachweis von rd. 160 Stellplätzen für Fahrräder erfolgt im Erdgeschoss.

B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ist ein Konversionsprojekt, das nicht nur städtebaulich, sondern auch im Hinblick auf Lösungen in den Bereichen Mobilität sowie Energie sowie Klimaschutz und Klimaanpassung großes Potenzial birgt. Die 1939 erbaute „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ wird im Rahmen dessen zu einem innovativen und urbanen Quartier entwickelt, welches sich in seine besondere landschaftliche Umgebung – die durch die Nähe zum Krampnitzsee, zum Fahrlander See sowie zur Döberitzer Heide geprägt ist – gut einfügt. Aufgrund der angespannten Situation

auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt wird das ehemalige Kasernenareal auf Grundlage der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanungen „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ (Beschluss vom 03.04.2019, DS 19/SVV/0205), „Bergviertel Potsdam Krampnitz“ (Beschluss vom 07.09.2022, DS 22/SVV/0238) und „Krampnitz – Nachverdichtung Klinkerhöfe“ (Beschluss vom 24.01.2024, DS 23/SVV/1240) im Zuge der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen zu einem neuen Stadtteil entwickelt.

B.2.3.1 Städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“

Der städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplan Krampnitz „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ ist das Ergebnis eines zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs, der in den Jahren 2018/2019 durchgeführt worden ist (vgl. auch Kapitel B.2.1). Er bildet die planerische Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2.

Anlass des Masterplans war der Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam im Juni 2013, die ehemalige Kaserne Krampnitz im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu einem modernen Stadtquartier zu entwickeln und den Entwicklungsträger Potsdam GmbH mit der Durchführung zu beauftragen. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens sollte für das etwa 83 Hektar große Wettbewerbsgebiet ein Entwicklungsszenario für ein lebendiges und grünes Stadtquartier für bis zu 10.000 Einwohnende erarbeitet werden. Die naturräumliche Umgebung, als ortsbildprägende Struktur, war in den Plänen ebenso zu berücksichtigen wie die Anbindung an den ÖPNV und der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Gleichzeitig sollten Ideen für eine facettenreiche Nutzung entwickelt werden, die von der Wohnnutzung dominiert und durch Infrastruktur-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Versorgungsangebote ergänzt werden.

Im März 2018 ging der städtebauliche Entwurf des Büros MACHLEIDT GMBH STÄDTEBAU + STADTPLANUNG mit SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH und SHP INGENIEURE GBR und PERFORMATIVE ARCHITEKTUR aus diesem Wettbewerb als Sieger hervor. Am 03.04.2019 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Masterplan als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Konkretisierung der Entwicklungsziele.

Das Stadtquartier ist klimaneutral konzipiert und wird durch eine für Radfahrende und zu Fuß Gehende freundliche Wegeführung innerhalb des Quartiers, eine umweltgerechte Anbindung des Stadtteils an das Zentrum Potsdams sowie andere Ortsteile und Berlin-Spandau, und innovative Mobilitätsangebote charakterisiert. Krampnitz wird sich zu einem neuen und integrierten Stadtteil mit lebendigen Wohnquartieren, standortgerechten Grün-, Spiel- und Freiflächen, wettkampftauglichen Sportflächen, sozialer Infrastruktur, Einrichtungen für Kunst und Kultur sowie Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen entwickeln und so den künftigen Einwohnenden eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität bieten. Zentrale Bausteine sind dabei

- Eine CO₂-Neutralität der Wärmeversorgung,
- eine rad- und fußverkehrsfreundliche Wegeführung innerhalb des Stadtquartiers,

- eine umweltgerechte Anbindung des Stadtteils an das Zentrum Potsdams und die anderen Ortsteile und nach Berlin durch den ÖPNV in Verbindung mit innovativen Mobilitätsangeboten,
- Einzelhandelsnutzungen, Grün- und Freiflächen für die Erholung sowie vielseitige Infrastrukturangebote im Stadtquartier selbst.

In der zentralen Mitte des Stadtquartiers wird eine baumbestandene Parkfläche, der sogenannte Nordpark, ehemals Zentralpark (Namensänderung gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2023, DS 23/SVV/0413), entstehen. Die Baufelder gruppieren sich um diese zentrale Freifläche. Die gewünschte städtebauliche Dichte wird durch fünf- bis sechsgeschossige Blockrandstrukturen ermöglicht. Diese Dichte verringert sich zu den Randbereichen auf maximal drei bis vier Geschosse, um einen fließenden Übergang in die angrenzenden Landschaftsräume zu gewährleisten.

Der Alleenring verbindet als signifikantes Funktions- und Erschließungselement den denkmalgeschützten östlichen Bereich und den Eingangsbereich an der Bundesstraße 2 mit dem westlichen Bereich und dem Hanse-Platz als zentralen Stadtplatz West im ehemaligen Technikbereich. Entlang dieser zentralen Ringerschließung wird auch die urbane Kernzone mit einer attraktiven Nutzungsmischung entwickelt; hier liegen alle wichtigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur des neuen Quartiers (Kindertagesstätten, Grundschule(n), weiterführende Schule, Bürgerhaus). Ergänzt wird die Mischung der Wohnquartiere durch gewerbliche Strukturen. Diese sind – je nach Lage – unterschiedlich stark in die differenzierten Teilquartiere integriert oder bilden eigene stadtverträglich Baufelder aus.

B.2.3.2 Städtebaulicher Workshop Stadtplatz Ost

Für das Plangebiet des Stadtplatzes Ost (Kramnitzer Tor) wurde nach der Fortschreibung des Masterplans auch die Planung weiter konkretisiert; der Städtebauliche Workshop dazu fand am 07. und 08.06.2022 statt. An dem Workshop nahmen die Büros BOLLINGER FEHLIG ARCHITEKTEN, CITYFÖRSTER und MLA+ teil, begleitet wurde der Workshop von externen Gutachtern, der Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörden, des ViP und der Landeshauptstadt Potsdam sowie dem Entwicklungsträger Potsdam, die Betreuung des Verfahrens erfolgte durch das Büro LUCHTERHANDT & PARTNER.

Anlass des Workshopverfahrens waren städtebauliche Defizite bezüglich der Kubaturen der Gebäude und der angestrebten Platzsituation bei der bisherigen Konzeption des Stadtplatzes Ost. Ziel war es, einen angemessen groß dimensionierten Stadtplatz zu schaffen sowie die Wertigkeit der geschützten Lindenallee herauszustellen. Weiterhin galt es, sinnfällig die geplante Straßenbahn- und Bushaltestelle für den ÖPNV in den Stadtplatz einzubinden und eine geeignete Umsteigesituation weiter zu optimieren. Die geplanten Nutzungen sollten in mehrere Baukörper untergliedert und sämtliche aus den Nutzungen resultierenden notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Wichtig war es, den angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudebestand und den städtebaulich-landschaftlichen Rahmen aufzunehmen und damit eine attraktive Eingangssituation zu kreieren.

Konzeptionell wird zwischen einem nördlichen und einem südlichen Baufeld untergliedert. Die gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Allee mit 13 Linden dient dabei als Trennung, wobei geplante Baukörper einen Abstand von 15 m

parallel zu den Baumreihen einhalten sollen, um die historisch signifikante Allee im Bestand zu schützen und städtebaulich zu fassen. Weiterhin sollen die Baukörper einen Abstand von ca. 10 m zur Haltestelle der Straßenbahn wahren, um genügend Platz für Fußgänger und Fahrradfahrer zu bieten. Im nördlichen Baufeld soll vor dem nördlich angrenzenden Bestandsgebäude K16 (Stabsgebäude), mit einem parallelen Abstand von ca. 40 m zum Baukörper, eine großzügige Platzsituation entstehen.

Der Verkehr wird von der Bundesstraße 2 über die Finnische Allee in das Stadtquartier geleitet. Busse und Straßenbahnen sollen nördlich über den Stadtplatz, in Ost-West Richtung entlang der Schwedischen Allee fahren, wobei der Stadtplatz selbst vom Individualverkehr freigehalten wird. Westlich der geplanten Quartiersgarage, gelegen an der Schwedischen Allee, ist eine Buswendeschleife mit Wartemöglichkeiten vorgesehen. Stellplätze sind nur innerhalb der geplanten Baukörper vorgesehen.

Im Ergebnis wurde eine Gliederung der Nutzungsbausteine in zwei Baufeldern entwickelt (vgl. Kapitel H.3). Im nördlichen Baufeld sind im Erdgeschoss des geplanten Baukörpers Einzelhandels- und Gewerbeflächen vorgesehen, ergänzt durch gastronomische Einrichtungen, die Anreize zum Aufenthalt im Zusammenhang mit dem Stadtplatz schaffen sollen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage für ca. 100 Stellplätze geplant. Die Nutzung der Obergeschosse soll variabel sein, wobei Wohnnutzungen sowie gewerbliche Dienstleistungen im Vordergrund stehen. Im südlichen Baufeld soll ein Baukörper als Quartiersgarage mit ergänzenden Nutzungen als Mobility-Hub mit Themen wie E-Mobilität, Fahrradstationen, Car-Sharing und Service-Angeboten errichtet werden. Im Rahmen der Konzeption als östliches Eingangstor in das Stadtquartier Krampnitz, wird bei der Architektur der Gebäude Wert gelegt auf eine hohe gestalterische Qualität.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 sichert die Inhalte der Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ samt der Konkretisierung durch die Ergebnisse des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ planungsrechtlich ab. Der Abstand von 10 m zur Haltestelle der Straßenbahn ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend abgesichert.

B.2.3.3 Hochbauliche Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor

Zur weiteren Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 wurde im 2. Halbjahr 2024 die „Hochbauliche Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“ durchgeführt, wiederum unter Beteiligung der Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörden. Der Siegerentwurf des Büros BEHNISCH ARCHITEKTEN dient als weitere Grundlage für die Festsetzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 (vgl. Kapitel H.4). Das Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes wird den Charakter des Stadtplatzes maßgebend bestimmen.

Geplant ist im Erdgeschoss des Gebäudes öffentlichkeitswirksamer Einzelhandel für den östlichen Teil des neuen Stadtquartiers, in den Obergeschossen sollen Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Bürobereiche zulässig sein. Zusätzlich ist auf dem Erdgeschoss ein offener Innenhof mit integrierter Spielplatzanlage vorgesehen. Die Dächer des Gebäudes sollen weitestgehend begrünt und mit Anlagen zur Erzeugung von solarer Energie und Wärme genutzt werden. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich an der Firsthöhe der umliegenden denkmalgeschützten Gebäude. Das Haus am Krampnitzer Tor hat eine Grundfläche von 3.740 m² und eine Nutzfläche von ca. 10.250 m².

Im 1. Vollgeschoss sind ausschließlich ein Vollsortimenter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Potsdamer Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters beläuft sich insgesamt auf rd. 1.700 m². Oberhalb des 1. Vollgeschosses werden Wohnungen vorgesehen. Nach aktuellem Planungsstand sind rd. 70 Wohneinheiten auf drei Geschossen geplant. Unterlagert wird das Gebäude durch eine Tiefgarage, welche ausschließlich Anwohnenden, deren Besuchern und Kunden der Einzelhandelsbetriebe im Sockelgeschoss zur Verfügung stehen wird. Diese unterbaut zudem einen Teil des Stadtplatzes nördlich des Hauses am Krampnitzer Tor.

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Die ehemalige Kaserne Krampnitz liegt in einem naturschutzfachlich wie landschaftlich wertvollen Raum. Die Döberitzer Heide, das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sowie der Krampnitzsee und der Fahrlander See bilden einen großartigen, den gesamten Entwicklungsbereich umgebenden Landschafts- und Naturraum.

Ziel des landschaftsplanerischen Konzeptes für das neuen Stadtquartier Krampnitz ist, die ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Landschaftsstrukturen und -elemente als Verbindung von Siedlungs- und Naturraum zu entwickeln. Das Freiraumkonzept gestaltet die Ansprüche von Artenschutz und Erholung verträglich und ineinandergreifend. Die den Charakter des Areals bestimmenden Grün- und Freiraumtypologien werden zusammen mit der geschützten Lindenallee weiterentwickelt und in das städtebauliche Gesamtkonzept für den Entwicklungsbereich Krampnitz integriert. Geplant ist eine attraktive Gestaltung des landschaftlichen Übergangs zur Döberitzer Heide mit dem Randpark und der sogenannten Pufferzone, die Schaffung von vielfältigen Strukturelementen für den Artenschutz, der Schutz der nördlich und westlich liegenden bedeutenden Biotopstrukturen sowie deren Einbindung in das städtebaulich-landschaftsplanerische Gesamtkonzept. Die wertbestimmenden Gehölzbestände und Baumgruppen sind zu berücksichtigen im Sinne einer behutsamen, ökologisch verträglichen und eingriffsmindernden Entwicklung. Die vorhandenen Waldeigenschaftsflächen sollen möglichst weitgehend erhalten werden, auch als potentielle Ausgleichsflächen.

Das landschaftsplanerische Konzept basiert auf folgenden Schwerpunkten:

1. Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes
2. Erhalt historischer Blickbeziehungen, Qualifizierung der Grün- und Freiraumtypologien
3. Erhaltung und Ergänzung des wertvollen Solitär- und Alleebaumbestandes
4. Eingrünung von Siedlungsrändern
5. Rückbau befestigter Flächen und maximale Durchgrünung
6. Erschließung des Ufers des Krampnitzsees mit einem Uferweg
7. Altlastensanierung und landschaftsverträgliche Nachnutzung
8. Entwicklung von Neubauten in geordneter und kompakter Form mit grünordnerischer Qualifizierung der Bauflächen

9. Neuordnung und gestalterische / naturschutzfachliche Aufwertung brachgefallener Flächen sowie des Ufers des Krampnitzsees (Renaturierung von Teilflächen)
10. Begünstigung bzw. Wiederherstellung von Biotopvernetzungsstrukturen
11. Ausbildung der Pufferzone zum Schutz empfindlicher Biotopkomplexe in den Randbereichen
12. Schaffung öffentlicher Grünflächen mit Erholungs-, Sport- und Spielfunktionen

Teil der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ ist ein übergreifendes Freiflächenkonzept. Kernaufgabe ist die ausgewogene Berücksichtigung der verschiedenen Aspekte eines lebenswerten Wohnumfeldes, zu der auch Erholungsräume sowie wohnungs- und siedlungsnaher Spiel- und Bewegungsflächen gehören. Im Hinblick auf die Freiraumversorgung sind die entsprechenden Richtwerte der Landeshauptstadt Potsdam von 6 m²/Einwohner bzw. 7 m²/Einwohner berücksichtigt, dies gilt auch für den Nachweis öffentlicher Spielplätze. Die öffentlichen Flächen sollen dabei räumlich kompakt, nicht als „Streuflächen“, ausgewiesen und in Bezug auf die dauerhafte Pflege und Unterhaltung nachhaltig und robust konzipiert werden.

Das Freiraumsystem besteht primär aus dem ca. 6,8 ha großen Nordpark sowie dem das neue Stadtquartier umfassenden grünen Saum mit dem rd. 9,8 ha großen Randpark und der Pufferzone. Die Pufferzone bildet den Übergang zur freien Landschaft der Döberitzer Heide und ist für eine menschliche Nutzung gesperrt. Die drei Grünflächen sind größtenteils im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-6 planungsrechtlich gesichert. Der zentrale Alleenring definiert das urbane Gerüst des Stadtteils. Durchgesteckte Alleen und Baumreihen verweben den Ring mit allen Teilquartieren, an zentralen Schnittstellen sind die inneren Grün und Freiräume gestalterisch mit dem Landschaftsraum verbunden, entlang der Straßenbahntrasse soll eine zwei- bzw. vierreihige Allee ausgebildet werden.

Der ca. 6,7 ha große Nordpark ist als robuster, wohnungsnaher, freizeitorientierter und vielfältig bespielbarer Park, der innerstädtische Freiraumfunktionen aufnimmt, konzipiert. Im westlichen Teil des Nordparks sind strapazierfähige Rasenflächen und einfache Gräser- und Staudensäumen vorstellbar, im Osten wird der verwilderte Reitplatz in seinem waldartigen Charakter erhalten und behutsam wieder aktiviert. Der Nordpark ist mit dezentral verteilten Spiel- und Sportflächen auf der breiten Nutzbarkeit für Familien angelegt sein. Gleichzeitig werden durch die Säume mit den lichten Kronen und weichen Unterpflanzungen ruhige Orte zur Verfügung gestellt.

Zur Döberitzer Heide und zur Feldflur im Westen wird mit dem Randpark ein landschaftlich gestalteter Übergang aus dem Stadtquartier in die angrenzenden Freiräume vorgeschlagen. Ein das neue Stadtquartier umgreifender Randweg bildet die Grenze des nutzbaren, siedlungsbezogenen Freiraums, der als extensive Parklandschaft mit Spiel- und Sportinseln sowie Gemeinschaftsgärten entwickelt wird. Die landschaftlichen Biotopstrukturen lückenloser barrierewirksamer Landschaftsstrukturelemente zwischen dem Randpark und der Pufferzone wirken als Schutz zum wertvollen und sensiblen, nördlich angrenzenden Landschaftsraum im Übergang zur Döberitzer Heide vor Menschen, Hunden und Katzen. Zu den landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Fahrland werden die Übergänge als Plateaus im Zusammenspiel mit Streuobstwiesen zu einem verzahnenden Relief in Ost-West-Richtung angeordnet. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen um die Siedlungsköpfe herum lockere Haine bilden; die sich in den dazwischen entstehenden Landschaftsfenstern in die Weite des Feldes öffnen.

Das landschaftsplanerische Konzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 einen urbanen Stadtplatz vor, der vom Haus am Krampnitzer Tor, der Umsteigehaltestelle Krampnitzer Tor, der Quartiersgarage und der Sicherung und Erhaltung der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Lindenallee geprägt wird. Zur konkreten Gestaltung des Stadtplatzes Krampnitzer Tor wird ein gesonderter Wettbewerb durchgeführt.

B.2.5 Regenentwässerungskonzeption

Für den Entwicklungsbereich Krampnitz liegt ein Regenentwässerungskonzept vor (ARGE ERSCHLIEßUNGSPLANUNG KRAMPNITZ, August 2019), ergänzend wurde im Zuge der Konkretisierung des Städtebaus für den Stadtplatz am Krampnitzer Tor ein separates Regenwasserkonzept (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Juli 2026) erarbeitet. In diesem Konzept ist die Entwässerung sowohl von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung dargestellt und bewertet.

Der Entwicklungsbereich Krampnitz ist als sogenannte Schwammstadt konzipiert. Das anfallende Regenwasser ist gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG grundsätzlich auf dem Grundstück zu belassen und dort zu versickern oder – nachrangig – zu verdunsten, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Begründet durch die teilweise ungünstigen Bodenverhältnisse werden die Versickerungsanlagen in Form von Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen oder Regengärten ausgeführt.

Die Regenentwässerungskonzepte basieren auf einem Kaskadenprinzip zum Rückhalt von Regenwasser auf verschiedenen Ebenen mit folgenden Stufen:

1. Sammlung des Regenwassers auf Gründächern von Neubauten zur Gewährleistung von Interzeption, Retention und Verdunstung
2. Drosselabfluss mit einem Abflussbeiwert von maximal 4 l/s*ha zu einer Versickerungsanlage (z.B. Mulden-Rigolen-System) auf dem privaten Grundstück
3. Aufnahme des Regenwassers in oberflächigen Mulden bzw. unterirdischen Rigolen-Systemen oder Speicherung in Zisternen zur Weiterverwendung (zum Beispiel zur Bewässerung)
4. Versickerung und Reinigung des Regenwassers über die belebte Bodenzone von Versickerungsmulden
5. Versickerung in den Untergrund in Rigolen zur größtmöglichen Ausnutzung des mancherorts sehr geringen Versickerungspotentials des anstehenden Bodens

Wenn aufgrund der sehr unterschiedlichen, kleinräumig wechselnden Bodenverhältnissen auch in Kombination mit Mulden-Rigolen-Systeme oder Regengärten gutachterlich nachgewiesen keine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers umsetzbar ist, kann das verbleibende Regenwasser ausnahmsweise mit einem Drosselabfluss von maximal 4 l/s*ha (bezogen auf die abflusswirksame Fläche A_U nach DWA-A 138-1) in die Regenwasserkanalisation und anschließend in die angrenzende Oberflächengewässer Krampnitzsee und Fahrländer See eingeleitet werden. Die gedrosselte Einleitung bedarf der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit diesem Kaskadenprinzip ist gewährleistet, dass das auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser anteilig vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann. Vorhabenbezogen sollte dabei ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Starkregenereignis berücksichtigt werden, auch um Schäden am Gebäude abzuwenden.

Bevor das Niederschlagswasser in das Grundwasser versickert oder in den Krampnitzsee als Vorflut eingeleitet wird, ist eine adäquate Vorreinigung möglichst am Anfallsort erforderlich. Diese Vorreinigung ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Baufeldern zu realisieren und kann wie folgt umgesetzt werden:

- Vorreinigung über die belebte Bodenzone:
Sofern die Entwässerung über oberflächige Mulden erfolgt, findet die Reinigung auf natürlichem Wege durch die Bodenpassage der belebten Bodenzone (Oberboden) statt.
- Vorreinigung durch dezentrale Anlagen:
Kommen unterirdische Entwässerungssysteme, wie Rigolen oder geschlossene Rückhaltebecken zum Einsatz, sind diesen Systemen entsprechende technische Reinigungsanlagen (z.B. Sedimentationsanlagen) zwingend vorzuschalten.

Der rechnerische Nachweis über die ausreichende Vorreinigung bzw. die Behandelbarkeit der Abflüsse gemäß dem DWA-A 138 (für die Versickerung) sowie dem DWA-A 102 (für die Einleitung in Oberflächengewässer) ist in den nachfolgenden Planungsphasen durch die jeweiligen Bauherren zu erbringen.

Die Wirksamkeit des Regenentwässerungskonzeptes hängt zudem maßgeblich von der Topographie und der Versickerungsleistung des Untergrunds ab. Sie kann je nach Beschaffenheit und vorhergehender Nutzung des Bodens großen Schwankungen auf kleinstem Raum unterliegen. Daher ist die Versickerungsleistung des Untergrundes im Vorfeld der Konzeption engmaschig untersucht worden, um belastbare Annahmen treffen zu können (BBiG GMBH, NOVEMBER 2018). Diese Untersuchungen belegen, dass in weiten Teilen des Entwicklungsbereichs Krampnitz von ungünstigen bis schlechten Versickerungseigenschaften des Untergrundes auszugehen ist. Die Topografie im Plangebiet zeichnet sich wie folgt aus:

- geringe Höhenvarianz (Höhenlage des Geländes zwischen ca. 33,1 m und ca. 34,5 m über NHN)
- Grundwasserstand durchschnittlich bei 30,0 m über NHN, Grundwasserflurabstand zwischen 3,1 m und 4,5 m

Aufgrund der ungünstigen bis schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens sowie der vollständigen Überbauung der jeweiligen Grundstücke in den privaten Baugebieten und der nahezu vollständigen Teil- und Vollversiegelung in den Verkehrsflächen einschließlich des Stadtplatzes kann das Regenwasserkonzept im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 nicht für jede Kaskade vollständig umgesetzt werden. Dementsprechend basiert das Regenwasserkonzept für den Stadtplatz auf folgenden Prinzipien:

1. Retention und – gedrosselte – Ableitung des Niederschlagswassers über die Regenwasserkanäle in der Schwedischen Allee in den Krampnitzsee und in der Potsdamer Chaussee und den Retentionsbodenfilter in den Krampnitzsee sowie
2. Versickerung vor Ort

Im Regenwasserkonzept für den Stadtplatz Ost von MERKEL INGENIEUR CONSULT wird die Entwässerung einerseits für die privaten Sonstigen Sondergebieten und andererseits für differenziert für die öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Stadtplatz betrachtet.

Sonstige Sondergebiete

Für das Haus am Krampnitzer Tor im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird in der 1. Kaskadenstufe das anfallende Niederschlagswasser auf den Gründächern aufgefangen, zurückgehalten und anteilig verdunstet. Das überschüssige Regenwasser wird dann direkt in den Regenwasserkanal in der Schwedischen Allee abgeleitet. Die durch das Gründach verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers ist für das Haus am Krampnitzer Tor so ausreichend bemessen, dass eine weitere Drosselung nicht erforderlich ist (der konkrete Nachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen). Eine Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System als 3. Kaskadenstufe entfällt. Für die Fläche über der Tiefgarage (Fläche ABCDEA) soll die Vorreinigung und Entwässerung über eine Substratrinne erfolgen, welche ebenfalls in den Regenwasserkanal in der Schwedischen Allee entwässert.

Die Entwässerung der Quartiersgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 2 erfolgt in der 1. Kaskadenstufe ebenfalls mit einer Zurückhaltung des anfallende Niederschlagswassers auf dem Grundstück und einem nachfolgenden Drosselabfluss mit 1 l/s in den Regenwasserkanal in der Bundesstraße 2. Somit entfällt hier ebenfalls die 3. Kaskadenstufe. Aufgrund der obersten Geschossdecke mit Kfz-Verkehr ist vor der Einleitung in den Krampnitzsee eine Reinigung des Niederschlagswassers erforderlich. Diese erfolgt in der Regenwasserbehandlungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 mit einem Retentionsbodenfilter.

Bei einer vollständigen Überbauung des Grundstückes sollten auf der Umsetzungsebene grundstücksübergreifende Lösungen zur Versickerung (dort dann Rigolen) geprüft werden, beispielsweise zur Versorgung von Bäumen auf dem Stadtplatz. Da es hierzu jedoch einer gesonderten Vereinbarung zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern bedarf, ist dies nicht Bestandteil des Regenwasserkonzeptes und Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Öffentliche Verkehrsflächen, Stadtplatz

In der Schwedischen Allee kann das Kaskadenprinzip vollständig umgesetzt werden. Die Entwässerung erfolgt hier über Regengärten und den Regenwasserkanal. Das Regenwasser versickert über die belebte Bodenzone und wird so gleichzeitig gereinigt.

Auf der übrigen Platzfläche ist der Regenwasserrückhalt über ein System aus Rigolen gesichert, wodurch Wasser lokal vorgereinigt werden kann und die Versickerungskapazitäten der anstehenden Böden im Rahmen ihrer potenziellen Versickerungsleistung erschlossen werden. Speziell die Rigolen sollen im Areal um die Lindenallee sowie östlich der geplanten Baukörper und westlich der geplanten Straßenbahntrasse angelegt werden. Im Bereich der Lindenallee sind die Rigolen auf das erforderliche Maß zu beschränken und möglichst weit entfernt von den angrenzenden Baumstandorten vorzusehen. Für den Bereich um die Haltestelle auf der Westseite der Straßenbahntrasse ist eine Entwässerung mit einem Drosselabfluss mit 1 l/s über Entwässerungsrinnen und Straßenabläufe in den Regenwasserkanal in der Bundesstraße 2 mit Anschluss an die Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen.

Um die Abwasserleistung weiter zu erhöhen, sind befahrbare Flächen sowie Fuß- und Radverkehrsflächen mit versickerungsfähigem Oberflächenbefestigungen zu versehen. Allein für die neuen Busverkehrsflächen und die Straßenbahntrasse ist undurchlässiger Belag zulässig.

Straßenbahn

Der Nachweis der gesicherten Entwässerung der Trasse für die Straßenbahn ist Gegenstand des eigenständigen Planfeststellungsverfahrens für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernssee zum neuen Stadtquartier Krampnitz und Fahrland.

Für alle Teilgebiete wurden gemäß DIN 1986-100 die zusätzlichen Speichervolumina der Anlagen für die Entwässerung zur Gewährleistung des Überflutungsschutzes ermittelt und entsprechend in der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen berücksichtigt.

Die Umsetzung des Regenwasserkonzeptes ist mit folgenden textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert:

- TF 3.1: Festsetzung zur Herstellung der Befestigung von Fuß- und Radwegen, sonstigen Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Plätzen nur in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau, mit Ausnahme der durch den ÖPNV genutzten Flächen
- TF 3.2: anteilige mindestens extensive Begrünung von Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet SO 1
- TF 3.3: anteilige intensive Begrünung der Fläche abcdefa
- TF 8.1: Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwerts nach DWA-A 138-1 von 0,3 für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den ÖPNV genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und der Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut ist (Fläche ABCDEA)

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt außerhalb des Wasserschutzgebiets Nedlitz.

B.3 Begründung der Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 getroffenen Festsetzungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung der hochbaulichen und verkehrlichen Entwicklung des Stadtplatzes Krampnitzer Tor als Eingang zum neuen Stadtquartier Krampnitz gemäß der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ (vgl. Kapitel B.2.3.1). Die konkreten Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den vorgesehenen Nutzungen und den öffentlichen Flächen ergeben sich aus den konkretisierend fortgeschriebenen Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ und der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“ (vgl. Kapitel B.2.3.2, B.2.3.3, H.3 und H.4). Die Trassenführung der Straßenbahn ist aus dem Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Linie 96 vom Campus Jungfernssee bis nach Krampnitz / Fahrland übernommen.

Ziel ist ein nutzungsdurchmischter Quartierseingang, der den Charakter des Stadtquartiers nach außen trägt und dabei neben Wohnen Einzelhandelsnutzungen und Angebote für ein ausgewogenes Mobilitätsangebot im Sinne des Umweltverbundes sichert.

B.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ZF *Es erfolgt die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)*

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Anforderungen zur angestrebten Nutzungsdurchmischung (großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Quartiersgarage) und eines reduzierten motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Entwicklungsbereiches, die sich aus der Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ und dem Mobilitätskonzept Krampnitz ergeben, zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Sonstigen Sondergebiete dienen insbesondere der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Sonstigen Sondergebiet SO 1 für die Nahversorgung der Bevölkerung sowie der Bereitstellung gemeinschaftlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sonstigen Sondergebiet SO 2. Hiermit sind wesentliche Unterscheidungen gegenüber den anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO gegeben (vgl. § 11 Abs. 1 BauNVO).

Das Plangebiet ist gemäß der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ ein wesentlicher Teil der Nahversorgungsstruktur im Entwicklungsbereich Krampnitz und als integrierter Standort geplant. Somit soll, neben dem geplanten Nahversorgungszentrum am Hanse-Platz (Stadtplatz West) in den Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 141-7A und Nr. 141-7B, ein weiterer Einzelhandelsstandort am östlichen Eingang des Stadtquartiers entstehen. Um der Nutzung eines lebendigen Stadtplatzes zu entsprechen, soll der Einzelhandel im Erdgeschoss des Hauses am Krampnitzer Tor eingebettet werden. Weiterhin bildet der Stadtplatz mit der für Straßenbahn und Bus kombinierten Haltestelle Krampnitzer Tor mit zentralen Umsteigemöglichkeiten den städtebaulichen und funktionalen Eingangsbereich des Stadtquartiers.

Um dem Konzept des verkehrsberuhigten Wohnquartiers beizukommen, sind entsprechend des quartiersübergreifenden Mobilitätskonzeptes Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) im Entwicklungsbereich insgesamt neun Quartiersgaragen geplant. Aufgrund der Eingangslage besitzt das Plangebiet in dem Konzept eine besonders bedeutsame Lage, aufgrund derer im südlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Quartiersgarage mit Mobilitäts-Hub geplant ist, sodass der MIV in den Randbereichen des Quartiers verbleiben kann.

Die beiden Baugebiete sind von Verkehrsflächen umgeben, die zusammen mit der Lindenallee die beiden Sonstigen Sondergebiete voneinander trennen.

Die Konkretisierung der Zweckbestimmungen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO für die Sonstigen Sondergebiete erfolgt durch die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2.

TF 1.1 *Das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ dient vorwiegend dem Einzelhandel, dem Wohnen und der Unterbringung von Stellplätzen.*

Zulässig sind:

- *Lebensmittelvollsortimenter mit jeweils maximal 1.700 m² Verkaufsfläche.*

Innerhalb der Verkaufsflächen der Lebensmittelvollsortimenter sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

In den Lebensmittelvollsortimentern, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ zulässig:

- a) Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,*
- b) Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke, Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf als ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente und*
- c) sonstige Artikel aus zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als in Wechselwirkung mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten stehende Randsortimente.*

Der Anteil der Randsortimente gemäß Punkt c) darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Weiterhin zulässig sind:

- Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ mit jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche,*
- Wohnnutzungen,*
- Tiefgaragen sowie*
- Schank- und Speisewirtschaften.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Büronutzungen,*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die Wohnnutzung sowie Büronutzungen sind im 1. Vollgeschoss nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird gemäß des städtebaulichen Konzeptes für den Stadtplatz Ost (vgl. Kapitel B.2.3.2 und H.3) das Sonstige Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt, die Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der Nutzung erfolgt gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Ziel dieser Festsetzungen ist die Gewährleistung einer flächendeckenden Grund- bzw. Nahversorgung mit Einrichtungen des Einzelhandels. Entsprechend der geplanten Grundrisse des Hauses am Krampnitzer Tor ergibt sich eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 1.700 m² für den Vollsortimenter, sodass besondere Ansprüche hinsichtlich der Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestehen (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 ist nicht Bestandteil des geplanten zentralen Versorgungsbereiches in Krampnitz (vgl. STEK Einzelhandel, Seite 116). Gemäß dem STEK Einzelhandel soll in Krampnitz am Hanse-Platz ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, sodass der Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt der Umgebung zukünftig im Entwicklungsbereich Krampnitz liegt. Zentrale Versorgungsbereiche müssen dabei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB erhalten und entwickelt werden. Dies gilt sowohl für innergemeindliche

zentrale Versorgungsbereiche als auch für in Nachbargemeinden gelegene. Um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (STADT + HANDEL BECKMANN UND FÖHRER STADTPLANER GMBH, Gutachten für die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters in Potsdam-Krampnitz, Stadtplatz Ost (Krampnitzer Tor), 13.07.2026). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der im Sonstigen Sondergebiet SO 1 geplante Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.700 m² hinsichtlich des Bedarfes und der bestehenden Angebote im Umfeld städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist und andere zentrale Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam und der Nachbargemeinden nicht geschädigt werden. Die Ansiedlung dient im Wesentlichen der Versorgung der künftig Einwohnenden des neuen Stadtquartiers Krampnitz und trägt wesentlich zur Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in Krampnitz bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).

Der geplante Einzelhandel am Krampnitzer Tor bildet aufgrund seiner direkten Lage an der Bundesstraße 2 sowie der Straßenbahnerschließung einen sozialen und versorgungsstrukturellen Mittelpunkt für die Einwohnenden im östlichen Stadtquartier. Der Vollsortimenter übernimmt perspektivisch nicht nur eine wichtige Funktion für die Versorgung der Bevölkerung, sondern auch für die Frequentierung der übrigen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Bereich um das Krampnitzer Tor. Als angemessene und verträgliche Verkaufsfläche für den Vollsortimenter wurden 1.700 m² ermittelt, wobei in der textlichen Festsetzung 1.1 rd. 85 % der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel verbindlich festgelegt sind. Bezüglich der übrigen Verkaufsfläche empfiehlt sich eine Vorgabe, die weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nach der Potsdamer Sortimentsliste vorsieht, jedoch nicht weiter ausdifferenziert.

Hinsichtlich der Landesplanung definiert der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung in der Hauptstadtregion (vgl. Kapitel A.3.1.2). Die für die Festsetzung der Funktionen der Nahversorgung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in der Auswirkungsanalyse wie folgt bewertet:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Der Vorhabenstandort befindet sich in der im LEP HR als Oberzentrum ausgewiesenen Landeshauptstadt Potsdam. Somit wird insbesondere auch der räumlichen Bündelungswirkung und dem Ziel der Verkehrsreduzierung Rechnung getragen.

Das Planvorhaben ist als konform zu Z 2.6 des LEP HR einzustufen.

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von benachbarten Zentralen Orten bzw. die verbrauchernahe Versorgung von benachbarten Gemeinden ausgelöst. Zudem wird auch die raumstrukturelle und funktionale Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandort gewahrt und sogar gestärkt.

Das Planvorhaben ist kongruent zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 des LEP HR.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf das Quartier Krampnitz. In dieser Zone wird ein Umsatzanteil von rd. 74 % erzielt, sodass das Vorhaben allenfalls eine geringe Strahlkraft für die weiteren Standorte. Auch die beiden weiteren Zonen umfassen Gebiete des Zentralen Ortes Potsdam, sodass allenfalls maximal 5 % des Umsatzes nicht aus Potsdam stammen (Streuumsatz, dieser kann jedoch auch z.T. aus Potsdam selbst stammen). Ferner konnten im Rahmen der städtebaulichen Einordnung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung innerhalb des Untersuchungsraumes bereits ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben ist demnach als konform zu G 2.8 des LEP HR anzusehen.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Im Einzugsgebiet liegt die prognostizierte Kaufkraft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Markteintrittes (2038) bei rd. 77,7 Mio. Euro. Der perspektivische Vorhabenumsatz in diesem Sortimentsbereich wird mit maximal 11,8 Mio. Euro prognostiziert. Somit wird durch das Planvorhaben der Grundsatz 2.11 des LEP HR, wonach maximal 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (Einzugsgebiet) durch ein Vorhaben abgeschöpft werden dürfen, eingehalten (hier: rd. 15 %, demnach geringer im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums).

Insofern korrespondiert das Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR 2019.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte

Das Vorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf und ist demnach auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulassungsfähig.

Das Vorhaben ist demnach als konform zu Z 2.13 des LEP HR 2019 anzusehen.

Zusammenfassend ist das Vorhaben kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP HR.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse (STADT + HANDEL BECKMANN UND FÖHRER STADTPLANER GMBH, 13.07.2026) ist das das Vorhaben ist aus „fachgutachterlicher Sicht konform hinsichtlich konzeptioneller Vorgaben (STEK Einzelhandel, das als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ebenfalls zu berücksichtigen ist) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP HR).

In diesem Zusammenhang lässt sich eine belastbare Bauleitplanung für das Planvorhaben (Lebensmittelmart mit 1.700 m² Verkaufsfläche) führen. Dies gilt auch bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Zentrums West am Hanse-Platz (Vollsortimenter, Discounter, Biomarkt, Drogeriemarkt). Im Einzelnen:

Dabei ist bei der Etablierung des Marktes am Standort Krampnitzer Tor (etwa im Jahr 2031) noch nicht die vollständige Ausbaustufe erreicht. Allerdings ist bereits mit etwa 4.000 – 5.000 der Einwohnenden zu rechnen. Die Etablierung des Marktes mit der vorstehenden Größenordnung zum Jahr 2031 ist nachweislich unbedenklich.

Der Standort Nahversorgungszentrum am Hanse-Platz wird etwa in den Jahren 2034 – 2035, also 3 – 4 Jahre vor Fertigstellung des gesamten Quartiers hinzutreten. Auch hier (Zentrum West und Stadtplatz Ost) ist bei kumulativer Sicht die Unbedenklichkeit zu attestieren. Die geplanten Nahversorgungsbetriebe erzielen in der Regel bei einer Neuansiedlungen erst nach 1 – 2 Jahren die volle Marktwirksamkeit. Sodann ist die Entwicklung des Quartiers und die hier untersuchte Prognose im Jahr 2038 erreicht. Durch die Entwicklung am Krampnitzer Tor wird die Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Hanse-Platz nicht gehemmt.

Die vorstehend untersuchte Variante ist maßgeblich von den signifikanten Einwohnenden-Entwicklungspotenzialen im Untersuchungsraum abhängig. Dabei wurde jedoch Eingangs bereits die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Maximalausprägung Krampnitz (Planungsraum 103) dargelegt und zum anderen auch die weiteren Entwicklungspotenziale in den umliegenden Planungsräumen (101, 102, 201) sehr konservativ berücksichtigt (nur knapp drei Viertel der dort anstehenden gesicherten Entwicklungen wurden einbezogen). Demnach würde unter Berücksichtigung der vollständig geplanten Entwicklung ein nochmals deutlichere Unbedenklichkeit des Vorhabens resultieren.

Gleichzeitig rangieren die ermittelten Flächenproduktivitäten allesamt deutlich oberhalb der üblichen Durchschnittswerte. Es wurde dabei auf die Fortschreibung der Teuerungsrate (Inflation) verzichtet, sodass die Flächenproduktivitäten in der untersuchten Höhe eindeutig einen Worst Case-Ansatz darstellen.“

In den Flächen der Lebensmittelvollsortimenter sind Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem Betrieb stehen. Die Festsetzung dient der Sicherung zeitgemäßer Betriebsformen im Einzelhandel und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Moderne Einzelhandelskonzepte beinhalten regelmäßig Konzessionärsflächen (Shop-in-Shop-Systeme), die organisatorisch und funktional in den Hauptbetrieb eingebunden sind. Durch die Festsetzung wird weiterhin garantiert, dass das Angebot des Konzessionärs die Hauptnutzung durch den Einzelhandelsbetrieb ergänzt. Damit können positive ökonomische Synergieeffekte aktiviert werden.

Mit der hiesigen Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente soll ermöglicht werden, dass sich der zentrale Versorgungsbereich am Hanse-Platz entwickeln kann. Eine Mehrzahl von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches könnte seine Entwicklung hemmen. Zugleich wird aber eine gute Nahversorgungssituation ermöglicht. Durch die Dimensionierung des Anlagentyps, wird den Zielen der Raumordnung aber auch der Wohnfunktion des Quartiers Rechnung getragen.

Als integrierter Standort sollen im neuen Stadtquartier Krampnitz verschiedene Nutzungen möglichst koexistieren und räumlich konzentriert werden. Die Nutzung Wohnen ist im Sonstigen Sondergebiet SO 1 durch die textliche Festsetzung 1.1 ab dem 2. Vollgeschoss allgemein zulässig. Entsprechend dem Wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Potsdam (vgl. Kapitel A.3.5.2) ist die Bevölkerungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam durch einen anhaltenden Zuzug geprägt, sodass eine Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote nötig ist. Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 trägt mit der allgemeinen Zulässigkeit für Wohnen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 zur Deckung des Wohnbedarfs bei. Vorgesehen ist die Realisierung von rd. 70 Wohneinheiten im Haus am Krampnitzer Tor.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Sonstige Sondergebiet SO 1 ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in Verbindung mit dem

quartiersübergreifenden Mobilitätskonzeptes Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) zu führen. Die Anzahl der notwendigen Stellplatzbedarfe ergibt sich aus den zulässigen Nutzungen für Verkaufsstätten (Kunden), Gewerbe (Mitarbeitende), Wohnen, Gaststätten (Kunden) sowie der allgemein zulässigen Nutzung für Büroräume (Mitarbeitende). Der Nachweis erfolgt ausschließlich in der Tiefgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 1, in der rd. 100 Stellplätze angeordnet werden können. Der Nachweis von rd. 160 Stellplätzen für Fahrräder erfolgt im Erdgeschoss des Hauses am Krampnitzer Tor.

Weiterhin zulässig sind Potsdamer Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, sodass durch die Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 eine Belebung des Stadtplatzes und des Gebäudes gefördert wird. Bei dem Anlagentyp „Potsdamer Laden“ handelt es sich um einen ortstypischen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der bestimmte siedungsstrukturelle und immobilienwirtschaftliche Voraussetzungen erfüllt und eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten belegt. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Die Herleitung des Potsdamer Ladens ist im STEK Einzelhandel beschrieben (vgl. Seite 147 f.). Mittels der Ansiedlung von Cafés und/oder Restaurants kann so die Attraktivität des Plangebietes als lebendiges Eingangstor zum Entwicklungsbereich gesteigert werden.

Grundsätzlich ist für den Entwicklungsbereich Krampnitz die Entwicklung gemischt genutzter Gebäude vorgesehen, sodass Wohnen, Arbeiten und Kreativwirtschaft koexistieren können. Integrierte Büro- und Dienstleistungen lassen sich aufgrund ihrer wenig störintensiven Tätigkeiten problemlos in das städtebauliche Konzept einordnen. Da an dem Standort ein starker Fokus auf den Einzelhandel gelegt und eine ausgeglichene Nutzung mit dem Wohnen angestrebt wird, sind die Büronutzungen nur ausnahmsweise zulässig. So kann zudem auf Änderungen in den Nutzungsanforderungen reagiert werden. Ebenso können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Die Nutzungen sind den Hauptnutzungen der Nahversorgung und Wohnen untergeordnet und damit nur in begründeten Fällen zulässig.

TF 1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage und Mobilitäts-Hub“ dient der Unterbringung von Kraftfahrzeugen sowie ergänzenden mobilitätsbezogenen Nutzungen.

Zulässig sind:

- *Stellplätze,*
 - *Fahrrad-Stellplätze,*
 - *Fahrradservice und -verleih,*
 - *Elektroladestationen,*
 - *Carsharing-Services,*
 - *Sonstige Mobilitäts-Dienstleistungen,*
 - *Packstationen,*
 - *öffentliche WC-Anlagen,*
 - *Anlagen zur Erzeugung von solarer Energie und Wärme.*
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)*

Im südlichen Teil des Plangebietes soll das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage und Mobilitäts-Hub“ festgesetzt werden. Der Standort am Quartierseingang zum Entwicklungsbereich direkt an der Bundesstraße 2, von der mit der Schwedischen und der Finnischen Allee zwei Straßen des übergeordneten Alleenrings ausgehen, eignet sich aufgrund seiner Lage besonders für den Standort einer Quartiersgarage.

Im Rahmen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ ist eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Stadtquartiers zu Gunsten von sicheren Fuß- und Radwegen vorgesehen (vgl. Kapitel B.2.2 und B.2.3.1). Dies schlägt sich insbesondere in den Maßnahmen zum ruhenden Verkehr nieder. Aus Gründen des Stadtbildes, der Verkehrssicherheit, der Mobilitätswende sowie des Lärmschutzes sollen Kraftfahrzeuge nicht auf Stellplätzen unmittelbar angrenzend an die Wohngebäude untergebracht werden. Stattdessen sollen die benötigten Kfz-Stellplätze wohnortnah an zentralen Orten – überwiegend am Alleenring – in insgesamt neun Quartiersgaragen gebündelt werden. Das Mobilitätskonzept Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 eine Quartiersgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes aus den benachbarten Baugebieten vor. Der Bedarf an notwendigen Stellplätzen errechnet sich gemäß den Richtzahlen aus dem Mobilitätskonzept Krampnitz aus einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit zuzüglich 10 % der nachzuweisenden Stellplätze für Besuchende. Die Quartiersgaragen sollen in einer Entfernung von 300 m vom Wohnstandort liegen, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten (vgl. Kapitel B.2.2.3). Diese dezentrale Verteilung der Quartiersgaragen ist dabei ein wesentlicher Baustein für das verkehrsberuhigte Mobilitätskonzept im gesamten Entwicklungsbereich.

Zusätzlich zu der Funktion als Quartiersgarage sollen der Mobilität dienende Nutzungen innerhalb der Quartiersgarage zulässig sein. Hintergrund ist, dass mit der in der Planfeststellung befindlichen Straßenbahnhaltestelle (samt Trasse) sowie der Bushaltestelle ein Mobilitätshub gebildet wird. Die Hub-Funktion soll durch Fahrradstellplätze erweitert werden. Auch dem Radverkehr oder Kfz-Verkehr dienende Nutzungen, wie Fahrradservice und -verleih, Elektroladestationen, Carsharing-Services sowie sonstige Mobilitäts-Dienstleistungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 zulässig.

Mobilitäts-Hubs eignen sich zudem für Packstationen (Logistik), da beim Umstieg zwischen Verkehrsträgern Postsendungen abgegeben oder angenommen werden können. Zudem wird so der Lieferverkehr aus dem Entwicklungsbereich herausgehalten.

Fahrradservice und -verleih, Packstationen, sonstige Mobilitäts-Dienstleistungen sowie die öffentliche WC-Anlage sollten möglichst im Erdgeschoss nachgewiesen werden, um eine gute Erreichbarkeit und Barrierefreiheit für die Nutzenden zu gewährleisten. Dienstleistungen in höheren Geschossen wären erschwert zugänglich und die Sichtbarkeit der Angebote stark eingeschränkt. Zudem sollen die Erdgeschosszonen durch die Nutzungen belebt werden. Im Sinne einer ausgewogenen und nachhaltigen Mobilitätsstruktur im Entwicklungsbereich Krampnitz wird alternativen Mobilitätsformen zusätzlicher Raum und Sichtbarkeit für deren Nutzung eingeräumt. Insbesondere fahrradbezogene Dienstleistungen und Carsharing-Services profitieren von der Festsetzung, da hierdurch eine bessere Schnittstelle zwischen dem Gebäude und den Funktionen des öffentlichen Raums entsteht.

Zur Gewährleistung der Wärmeversorgung wird die Option zur Mitnutzung der Quartiersgarage als dezentraler Energieerzeugungsstandort erwogen. Dies betrifft einerseits

die Mitnutzung von Räumlichkeiten für Anlagen und Netztechnik der Wärmeerzeugung (Energiezentralen) sowie die Mitnutzung von Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen. Um dies zu gewährleisten, sind Anlagen zur Erzeugung von solarer Energie und Wärme in bzw. auf dem Dach der Quartiersgarage zulässig. Die Regelungen der textlichen Festsetzung 1.3 sind dabei zu beachten (vgl. Kapitel B.3.2.2).

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Baugebieten wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend den konkretisierend fortgeschriebenen Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ und der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“ das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Oberkante der Bebauung (OK) als Maximalhöhe festgesetzt.

B.3.2.1 Zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen (§19 BauNVO)

ZF *Es erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

Für die neu geplanten Baukörper ergeben sich die Grundflächen aus den Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ (vgl. Kapitel B.2.3.2 und H.3) und den hochbaulichen Planungen für das Haus am Krampnitzer Tor (vgl. Kapitel B.2.3.3 und H.4). Für die beiden Sonstige Sondergebiete ergibt sich jeweils eine GRZ von 1,0.

Kapitel B, Tabelle 2: zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet	Größe [m²]	GRZ	zulässige GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (rechnerisch)	zulässige GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (rechnerisch)	zulässige GR gemäß § 19 BauNVO gesamt (rechnerisch)
SO 1	3.740	1,0	3.740	0	3.740
SO 2	1.231	1,0	1.231	0	1.231
141-5A-2	4.927	1,0	4.927	0	4.927

Die Tiefgarage in der Fläche ABCDEA im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist in der vorstehenden Tabelle nicht aufgeführt, da sie nur unterirdisch errichtet wird. Die Fläche ist in der Flächenbilanz der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ zugeordnet (vgl. Kapitel B.5.1, Tabelle B.6). Die Fläche FGHF im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist in der Flächenbilanz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“ berücksichtigt.

Für beide Sonstige Sondergebiete wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8 überschritten. Dies ist für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 der besonderen Gestaltung und Zweckbestimmung des städtebaulichen Konzeptes an dieser Stelle geschuldet. Aufgrund der konkreten Planungen vorangegangener Verfahrensschritte besteht für das Plangebiet bereits ein hoher Detaillierungsgrad. Im Rahmen dessen wurden zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele die Festsetzungen der Sonstigen Sondergebiete sehr eng und konkret gesetzt, sodass die GRZ zur Realisierung der baulichen Vorhaben entsprechend hoch ist. Freiräumliche Funktionen werden stattdessen bereits auf Ebene in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ verlagert. Dies ermöglicht, die Sonstigen Sondergebiete als

hochintegrierte Standorte an zentraler Stelle im östlichen Eingangsbereich des Entwicklungsbereiches an einem städtischen Platz mit hoher Nutzungsintensität anzulegen. Hierbei überwiegen für die Baugebiete die zulässigen Nutzungen der wohnungsnahen Versorgung und des Wohnens in ihren Belangen gegenüber naturräumlich, pflanzlich gestalteten Freiflächen. Der hohe Wert der Versiegelung ergibt sich aus dem hochbaulichen Konzept für das Sonstige Sondergebiet SO 1, wonach sich das erste Vollgeschoss, in dem der Einzelhandel verortet werden soll, über die gesamte Fläche des Baufeldes erstrecken kann. Ab dem 2. Vollgeschoss sieht das Konzept eine Hofausbildung vor. Innerhalb des Hofes wird das Dach des 1. Vollgeschosses teilweise als Gründach mit einer intensiven Begrünung ausgebildet (vgl. Kapitel B.3.6), wodurch den Schutzgütern Boden und Wasser Rechnung getragen wird.

Die Erweiterungsfläche der Tiefgarage erstreckt sich unter die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“. Diese Unterbauung des Stadtplatzes wird bei der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung und der Entwässerungskonzeption gesondert berücksichtigt.

B.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

ZF Es erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (OK).
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Analog zur Festsetzung der Grundflächenzahlen basiert auch die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der Bebauung auf den konkretisierend fortgeschriebenen Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ und der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“ unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Durch die Festsetzung der Oberkante von 50,3 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016 wird gesichert, dass sich der Umfang der Dachaufbauten der Neubauten in das Gesamtbild der denkmalgeschützten „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ einfügt und die Firsthöhen der umliegenden denkmalgeschützten Klinkerbauten K16 und K17 nicht überschritten werden. Homogene Gebäudehöhen im Stadtquartier werden so gewährleistet. Die Festsetzung der Höhen erfolgt in Höhen über NHN. Der Bezugspunkt für die Geländehöhe über NHN ergibt sich aus dem Regenwasserkonzept (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Juli 2026). Die nachstehende Tabelle gibt die zulässigen Gebäudehöhen an, die sich dementsprechend für die Baugebiete ergeben.

Kapitel B, Tabelle 3: zulässige Oberkanten der Neubaupotenziale

Baugebiet	Bezug Geländehöhe [m über NHN]	zulässige Oberkante [m über NHN]	zulässige Gebäudehöhe [m]
SO 1	34,34	50,3	15,96
SO 2	34,5	50,3	15,8

Planerisches Ziel ist, dass die Dachlandschaft einen optisch ruhigen Eindruck vermittelt, um eine Störung der Ansichten der Dachlandschaft – besonders von der bebauten Umgebung aus – zu vermeiden (Stichwort: Dach als „fünfte Fassade“). Daher ist im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die punktuelle Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und technische Einrichtungen im Neubau begrenzt, damit diese Anlagen und Einrichtungen nicht den

Gesamteindruck des Gebäudes bestimmen und sich negativ auf die umliegenden Denkmale und das Stadtbild auswirken.

Um diesem Grundsatz zu entsprechen, ist für die in der textlichen Festsetzung 1.3 genannten Anlagen der Umfang der zulässigen Überschreitung der festgesetzten OK auf 1,5 m begrenzt, zudem müssen die technischen Einrichtungen und Dachaufbauten um ihre Eigenhöhe von der Fassade zurückgesetzt sein und dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der Dachflächen des obersten Geschosses einnehmen. Hiermit ist auch sichergestellt, dass sich die Aufbauten optisch dem Gebäude unterordnen, durch sie keine zusätzlichen Abstandsflächen generiert werden und kein Widerspruch zur anteiligen Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung 3.2 entsteht. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung haben die für die textliche Festsetzung 1.3 relevanten Dachflächen eine Größe von insgesamt rd. 2.345 m², sodass die Fläche für Aufzugsanlagen, Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie technische Aufbauten auf 235 m² begrenzt ist, die jedoch nicht als zusammenhängende Fläche in Anspruch genommen werden soll. Im Rahmen der denkmalfachlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die Überschreitung der zulässigen OK weder das Erscheinungsbild noch die städtebauliche Wirkung der benachbarten Denkmale oder ihres geschützten Umfeldes beeinträchtigt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten OK nicht zulässig.

TF 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist auf maximal 10 % der Dachflächen des obersten Geschosses ein Überschreiten der festgesetzten Oberkanten (OK) durch Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen bis zu 1,5 m zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Für bauordnungsrechtlich erforderliche Anlagen zum Blitzschutz ist ein Überschreiten der festgesetzten Oberkanten (OK) bis zu 2,5 m nur zulässig, wenn sie einen Durchmesser von 4,0 cm nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Auf den Dachflächen des Hauses am Krampnitzer Tor im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind neben den vorgesehenen technischen Anlagen aus Gründen des erforderlichen Blitzschutzes auch sogenannte Fangstangen mit einer Höhe von bis ca. 52,6 m über NHN nachzuweisen. Deren Höhe und die Anordnungen ergeben sich dabei ausschließlich aus den notwendigen Schutzbereichen entsprechend der bauordnungsrechtlichen (§ 46 BbgBO) und normativen (DIN EN 6230 / VDE 0185-305) Regelungen. Diese Blitzschutz-Fangstangen haben am oberen, vom Stadtplatz aus sichtbaren Ende eine Stärke von 10 – 16 mm und sind am unteren Ende im Aufstellbereich bis zu 40 mm stark. Aufgrund des Erfordernisses dieser Fangstangen zum Blitzschutz dürfen diese die festgesetzten Oberkanten (OK) bis zu 2,5 m überschreiten, jedoch nur, wenn ihr Durchmesser kleiner als 4,0 cm ist. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung sind insgesamt neun Blitzschutz-Fangstangen dieser Länge notwendig.

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZF *Es erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)*

Die überbaubaren Grundstücksflächen der beiden Baukörper ergeben sich aus den Baugrenzen entsprechend dem Ergebnis des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ und werden in Form einer Baukörperfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Aus städtebaulicher Sicht sollen klare Kanten zu den bestehenden Gebäuden und dem Stadtplatz gezogen werden, um die Typologie eines Stadtplatzes zu ermöglichen. Insbesondere sollen die städtebaulichen und gestalterischen Freiraumqualitäten der Lindenallee im Zentrum des Geltungsbereiches sowie des Stabsgebäudes K16 nördlich des Geltungsbereiches berücksichtigt werden.

Aufgrund der bereits detaillierten und gebäudebezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung von einer zusätzlichen Festsetzung der Bauweise abgesehen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nur bei geringfügigen Überschreitungen zugelassen werden, sodass die geplanten und städtebaulich signifikanten Loggien nicht zulässig wären. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden die überbaubaren Grundstücksflächen ab dem 2. Vollgeschoss an der östlichen Kante des Sonstigen Sondergebietes SO 1 entsprechend erweitert festgesetzt. Eine gestalterisch ansprechende und durch Vorsprünge geprägte Fassade in Richtung des Stadtplatzes wird dadurch ermöglicht; gleichzeitig übernehmen die Loggien Funktionen des Lärmschutzes zur Bundesstraße 2. Des Weiteren wird ab dem 2. Vollgeschoss die überbaubare Grundstücksfläche derart begrenzt, dass mit der Fläche abcdefa eine gebäudeinterne Hofsituation entstehen kann, die als Aufenthalts- und Spielbereich für das Gebäude dienen kann. So werden die architektonische Qualität planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig hinsichtlich der Ausstattung eine baulich moderne und nachhaltige Struktur ermöglicht.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen für das Sonstige Sondergebiet SO 2 sehen unter Beachtung der Anforderungen an eine Buswende- und -aufstellfläche im Zusammenhang mit der für die Straßenbahn und Busse kombinierte Umsteigehaltestelle Krampnitzer Tor eine Zweiteilung vor. Der östliche Gebäudeteil der Quartiersgarage bildet zur Straßenbahn und zur Bundesstraße 2 eine räumliche Kante. Westlich an die Gebäudefront schließt sich die Buswende- und -aufstellfläche an. Um weitere Flächenpotenziale für die Quartiersgarage zu schaffen, dabei aber gleichzeitig eine Flächeninanspruchnahme zulasten des Stadtplatzes zu vermeiden, soll die Buswende- und -aufstellfläche im Bereich der Fläche FGHF mit der Quartiersgarage überbaut werden können. Somit ist ab einer lichten Höhe von 6 m innerhalb der Fläche FGHF die Überbauung der Buswende- und -aufstellfläche mit der Quartiersgarage zulässig.

Die Flächenabgrenzung zwischen der Buswende- und -aufstellfläche und der Quartiersgarage resultiert aus den Anforderungen des Busverkehrs. Um ein direktes und barrierefreies Umsteigen zwischen Straßenbahn und Bus zu ermöglichen, sollen die Busse auf der Trasse der Straßenbahn in die Haltestelle zeitgleich mit der Straßenbahn in beide Richtungen einfahren können. Da Buslinien künftig an der Haltestelle Krampnitzer Tor einsetzen sollen, müssen die Busse in Zuordnung zur Haltestelle wenden können. Unter

Beachtung dessen und unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven wurde im „Städtebaulichen Workshop Stadtplatz Ost“ die Buswende- und -aufstellfläche westlich der Quartiersgarage an der Schwedischen Allee verortet. An der Busaufstellfläche sollen auch sogenannte Pantografen zum Laden von Elektro-Bussen aufgestellt werden; wofür aufgrund ihrer Eigenhöhe zuzüglich des erforderlichen Arbeitsraums eine lichte Höhe von 6,0 m benötigt wird.

*ZF Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche für eine Tiefgarage „TGa“ als Teil des Sonstigen Sondergebietes SO 1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO).*

Es wird eine Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 für die Erweiterung der Tiefgaragen nördlich des Sonstigen Sondergebiet SO 1 als Unterbauung unter dem Stadtplatz zeichnerisch festgesetzt. Stellplätze sind in einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Der aufgrund der zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 für Einzelhandelsbetriebe, Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Büronutzung und soziale Zwecke erforderliche Nachweis der notwendigen Stellplätze ist gemäß den Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam und dem quartiersübergreifenden Mobilitätskonzept Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) zu führen. Der sich entsprechend der Richtzahlen des Mobilitätskonzeptes ergebende Bedarf an notwendigen Stellplätzen für das Sonstige Sondergebiet SO 1 ist ausschließlich in der Tiefgarage herzustellen und nachzuweisen (vgl. Kapitel B.2.2.3), dies gilt auch für den Nachweis von Stellplätzen für Kunden und Besuchende. Ziel ist es, möglichst viele Autofahrten im Park-Such-Verkehr durch das Quartier zu vermeiden. Eine ausreichende Anzahl der Stellplätze kann auf dem Baugrundstück aufgrund der hohen baulichen Dichte und den Nutzungsanforderungen an den geplanten Baukörper unter- und oberirdisch nicht vollständig erreicht werden, sodass zeichnerisch festgesetzt wird, dass das Sonstige Sondergebiet nördlich, unterhalb des Stadtplatzes, für den Bau einer Tiefgarage erweitert werden kann, um so den Anforderungen an genügend verfügbare Stellplätze für ein sozial gerechtes und barrierefreies Parken, mit Nähe zur Nahversorgung, Wohnung und Arbeitsplatz nachkommen zu können.

B.3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*ZF Es erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

*Es erfolgt die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

*Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Straßenbahntrasse zur Verlängerung der Linie 96 vom Campus Jungferensee bis nach Krampnitz / Fahrland.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)*

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergibt sich aus den bereits realisierten Straßen im Bestand und den rechtsgültigen Festsetzungen des überplanten

Bebauungsplans Nr. 141-5A. Über die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen der Schwedischen und Finnischen Allee wird das Krampnitzer Tor als Stadtplatz an das öffentliche Straßennetz angebunden und die festgesetzten Baugebiete erschlossen. Weiterhin erfolgt hierdurch die direkte Anbindung des Alleenrings als zentrale Erschließung des neuen Stadtquartiers Krampnitz an die Bundesstraße 2 und somit an das übergeordnete Straßennetz (vgl. Kapitel B.2.2).

Im Rahmen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ wird eine Stadtplatzsituation im Geltungsbereich angestrebt. Der Stadtplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll mit seinen publikumsbezogenen Nutzungen, der kombinierten Umsteigehaltestelle Krampnitzer Tor für Straßenbahn und Bus und dem Zugang zur Nahversorgung im Sonstigen Sondergebiet SO 1 besondere Aufenthaltsqualitäten schaffen und als Eingang zum Entwicklungsbereich Krampnitz im Sinne eines multifunktionalen und offenen Raums die Identität des Quartiers nach außen hin prägen.

Über den Stadtplatz wird die zentrale Nahversorgung im Sonstigen Sondergebiet SO 1 für den östlichen Bereich des Stadtquartiers erreicht. Der Stadtplatz soll als offene öffentliche Fläche gestaltet werden, wobei durch diverse Sitzmöglichkeiten, insbesondere für Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft (beispielsweise Cafés), zum Aufhalten eingeladen wird. Gleichzeitig wird eine diverse Mobilitätsstruktur für Anwohnende und Besucher ermöglicht. Durch die Festsetzung als Stadtplatz wird der motorisierte Kfz-Verkehr ausgeschlossen und eine sichere Umgebung für zu Fuß Gehende und Radfahrende ermöglicht. Zudem wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche im bestehenden Baurecht des Bebauungsplans Nr. 141-5A für die Fläche nördlich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 und südlich des Stabsgebäudes K16, überplant. Hierdurch wird der Platzcharakter bestätigt, das historische Ensemble der Kasernenanlagen in seiner Wirkung freigestellt und der motorisierte Individualverkehr begrenzt.

Die konkrete Charakterisierung und Ausgestaltung des Stadtplatzes ist Bestandteil eines dem Verfahren nachgestellten freiraumplanerischen Wettbewerbs unter Einbeziehung der Landeshauptstadt Potsdam und der am Bau beteiligten Akteure.

Die Verlängerung der Straßenbahnline 96 vom Campus Jungfernsee bis nach Krampnitz / Fahrland führt einschließlich der Haltestelle Krampnitzer Tor auch über den Stadtplatz Am Krampnitzer Tor (vgl. Kapitel A.3.4). Die geplante Trasse ist nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 übernommen, sodass gesichert ist, dass die Straßenbahntrasse umgesetzt werden kann. Die Anlagen der Straßenbahn werden derart konzipiert, dass auch Busse auf dieser verkehren können, insbesondere auch um das nahtlos Umsteigen vom Bus in die Straßenbahn zu ermöglichen. Der Stadtplatz dient hierbei als zentraler Umsteigeplatz auch zur Quartiersgarage und zum Mobilitäts-Hub im Sonstigen Sondergebiet SO 2, sodass die Festsetzung zu einer ausgeglichen Mobilitätsstruktur im Entwicklungsbereich beiträgt.

*TF 2.1 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck einer unterbauenden Tiefgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 1 zuzuordnen und für dessen Umsetzung notwendig sind, zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Für die Umsetzung der hochbaulichen Planung im Sonstigen Sondergebiet SO 1 und der dem Zweck des Baugebietes dienlichen Tiefgarage können technische Anlagen in Form von Lüftungsschächten auf bzw. unter dem Stadtplatz nötig sein. Für unterirdische Tiefgaragen können oberirdische Lüftungsausgänge notwendig sein, um die sichere Nutzung der Anlagen im Betrieb zu gewährleisten. Mit der Festsetzung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der untergeordneten Anlagen der Tiefgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 1, die eigentlich Bestandteil der baulichen Hauptanlagen sind und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, abgesichert. Die Planung hat das Ziel, die technischen Bauten auf dem Stadtplatz im Rahmen der Freiflächenplanung in das Stadtbild zu integrieren, sodass die Zweckbestimmung des Stadtplatzes nicht beeinträchtigt wird.

*ZF Es erfolgt die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 nimmt gemäß des Mobilitätskonzeptes für den Entwicklungsbereich Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) eine zentrale Rolle als Eingangsbereich ein. Über das Plangebiet erfolgt eine zentrale Erschließung des neuen Stadtquartiers durch den ÖPNV. Bis zu fünf Buslinien (inklusive der Nachtbuslinie N15) erreichen das Quartier über die für Straßenbahn und Busse kombinierten Haltestelle Krampnitzer Tor. Bestandteil der Planung ist daher eine Wendeschleife für Busse, um das Wenden für die Busse zu ermöglichen, deren Linien an der Haltestelle Krampnitzer Tor enden. Hier sind auch Abstellmöglichkeiten für Busse mit mindestens einem Pantografen vorgesehen (vgl. Kapitel B.2.2.1 und B.3.3).

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“ befindet sich westlich des Sonstigen Sondergebietes SO 2. Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die Möglichkeiten für Busse zum Wenden und Halten zur Umsetzung der ÖPNV-Erschließung im Potsdamer Norden gewährleistet, die Haltestelle Krampnitzer Tor kann somit als Endhaltestelle für Busse fungieren.

TF 2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Fläche FGHF untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Stützen oder Pfeilern zur statischen Sicherung eines zulässigen, die Verkehrsfläche überbauenden Gebäudeteils, allgemein zulässig. Die Verkehrsfunktion der Fläche darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

*Zwischen der Verkehrsfläche und der Unterkante des niedrigsten überbauenden Bauteils ist eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Entsprechend den städtebaulich-architektonischen Überlegungen für die Quartiersgarage im Sonstigen Sondergebiet ist vorgesehen, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“ innerhalb der Fläche FGHF in einer lichten Höhe von mindestens 6,0 m durch einen Gebäudeteil der Quartiersgarage überbaut werden kann (vgl. Kapitel B.2.3.2 und B.3.3). Die textliche Festsetzung 2.2 dient dazu, die statisch erforderlichen Bauteile für diese Überbauung in der Verkehrsfläche planungsrechtlich zulassen zu können. Durch die Überbauung kann die Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“ städtebaulich-architektonisch in den Baukörper der Quartiersgarage integriert werden.

*TF 2.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die Einteilung der Verkehrsfläche (Gehwege, Radfahrwege, Stellplätze, Baumstreifen und Fahrstreifen) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Behörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Der Verzicht auf entsprechende Festsetzungen erleichtert spätere Änderungen der Querschnittseinteilung der Verkehrsfläche aufgrund gegebenenfalls geänderter Bedürfnisse des Verkehrs. So erfolgen die endgültigen Festlegungen zur Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen erst im Zuge der weiteren Konkretisierung der nachfolgenden Erschließungsplanung. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert festgesetzt, sodass verschiedene Ausbauvarianten bestehen, hierbei ist zu beachten, dass die Schwedische Allee bereits hergestellt ist.

B.3.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

*ZF Es erfolgt die Festsetzung einer Versorgungsfläche zur Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerks.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)*

Zur Sicherung der öffentlichen Abwasserbewirtschaftung des Plangebietes und der an das Plangebiet anschließenden Baugebiete wurde im Plangebiet ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Bauwerks wird eine ca. 68 m² große Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schmutzwasserpumpwerk“ festgesetzt. Der Standort ist durch die Schwedische Allee erschlossen und stellt aufgrund seiner Randlage keine Beeinträchtigung für die angestrebten Funktionen des Stadtplatzes dar.

B.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Durchgrünung der Baugebiete ist aufgrund der Festsetzungen der baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt mit einer Fassaden- und/oder Dachbegrünung möglich. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wird der Charakter eines Stadtplatzes angestrebt, sodass öffentliche Grünflächen im Plangebiet nicht vorgesehen sind. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden die Räume sowohl durch die gesetzlich geschützte Lindenallee als auch durch Straßenbäume gegliedert und ein gewisses Maß an Durchgrünung gesichert. Der Erhaltung der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Lindenallee wird durch Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nach § 9 Abs. 6 BauGB planungsrechtlich gesichert (vgl. Kapitel B.3.12.3). Grünflächen sind auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ im Rahmen der Freianlagenplanung dennoch grundsätzlich zulässig.

In Ergänzung dazu sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, um die Beeinträchtigung durch den urban gestalteten Stadtplatz auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zu reduzieren. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141-5A-2 ist hierbei als urban geprägter, jedoch städtebaulich integrierter Teilbereich des Entwicklungsbereichs Krampnitz zu bewerten, in dem sich die öffentlichen Flächen als Ganzes durch eine hohe Durchgrünung charakterisieren.

TF 3.1 In den Straßenverkehrsflächen sowie in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), sind die Befestigungen von Geh- und Radwegen, Platzflächen sowie von Flächen, die nicht unterbaut sind, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Eine Unterbauung der befestigten Flächen mit Rigolen-Systemen ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren. Dies dient vordringlich dem Ziel der Niederschlagswasserversickerung über die teilversiegelten Flächen und damit eines positiven Beitrages zum natürlichen Wasserhaushalt und einer erhöhten Leistung der Entwässerung. Zusätzlich wird die natürliche Bodenfunktion teilweise erhalten. Die Ziele werden dadurch gesichert, dass die Befestigungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Konkret werden Baumaterialien und Bauverfahren ausgeschlossen, die zu einer vollflächigen Versiegelung führen, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen. Somit stellt die Festsetzung von Teilversiegelungen sicher, dass die naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima gemindert werden. Dies gilt nicht für die durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse).

Für die Trasse der Straßenbahn ist die Regenwasserversickerung im Rahmen des eigenständigen Planfeststellungsverfahrens zu klären, sie ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2.

TF 3.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind mindestens 60 % der Dachflächen des obersten Geschosses als Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 3.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind in der Fläche abcdefa mindestens 44 % der Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser intensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Dachbegrünung hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und/oder wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Abflussspitzen werden dabei

reduziert sowie der hydraulische Stress auf Entwässerungsanlagen verringert. Gleichzeitig wird einer Verschmutzung des Regenwassers auf belasteten Flächen vorgebeugt und die Wasserqualität des einzuleitenden Vorfluters (hier der Krampnitzsee) wird weniger beeinträchtigt. Weiterhin wirkt die Dachbegrünung staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potenziellen (Teil-)Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen. Neben der ökologischen Aufwertung wird durch die Dachbegrünung auch eine Erhöhung der Wohnqualität erreicht.

Sogenannte „blaugrüne Dächer“, bei denen die Begrünung mit einer Zurückhaltung des Niederschlagswassers kombiniert wird, sind besonders für die Anpassung an den Klimawandel geeignet. Das Wasser wird auf diesen Dächern über einen längeren Zeitraum gespeichert, sodass es in Trockenperioden die Evapotranspiration der Bepflanzung von Dächern verstärken und damit zur Kühlung der Stadt beitragen kann.

Als extensive Begrünung von flachgeneigten und Flachdächern (< 10 cm Bodensubstrat) gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie beispielsweise Sukkulenten, Gräser und Moose). Diese Art der Dachbegrünung kann kostengünstig hergestellt werden. Erforderliche technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sind in den verbleibenden Dachflächen unterzubringen.

Der Mindestanteil zur Herstellung von Gründächern auf mindestens 60 % der Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 beruht auf dem fortgeschriebenen architektonischen Entwurf für das Haus am Krampnitzer Tor (vgl. Kapitel B.2.3.3), als Bezug dient die Dachfläche des 4. Vollgeschosses ohne die Überdachung der Laubengänge. So kann unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 3.3 eine Dachfläche von insgesamt rd. 1.862 m² begrünt werden. Hierbei entsprechen die 44 % bezogen auf die Fläche abcdefa gemäß der textlichen Festsetzungen 3.3 rd. 40 % der Innenhoffläche insgesamt im 1. Vollgeschoss (rd. 455,6 m²); die nachzuweisenden Flächenanteile der Dachbegründung liegen nach dem gegenwärtigen Stand der Planung überwiegend in der Fläche abcdefa. Dies erscheint vertretbar, da zum Beispiel das „Begrünungsortsgesetz“ des Landes Bremen einen Anteil von insgesamt 30 % für „haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen“ benennt (vgl. § 4 Abs. 2 des Begrünungsortsgesetzes). Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung sind die Flächenanteile für die Dachbegrünung so bemessen, dass keine weitere Drosselung erforderlich ist (vgl. Kapitel B.2.5.).

Die textliche Festsetzung 3.2 steht nicht im Widerspruch zur textlichen Festsetzung 4.1, nach der auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie anzuordnen sind (vgl. Kapitel B.4.2.3). Eine Kombination der beiden Maßnahmen ist möglich, ohne die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Erzeugung von Strom einzuschränken. Die extensive Dachbegrünung wirkt im Sommer kühlend, weil es keine bzw. geringere Wärmerückstrahlung als etwa bei konventionellen Flachdächern gibt und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile für die Photovoltaikmodule, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.

Durch die Sicherung der Begrünung der Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die (teilweise) Rückhaltung bzw. Speicherung des Niederschlagswassers in der Substratschicht und die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Verdunstung des Niederschlagswassers trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Förderung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Die Festsetzung zur Begrünung der Fläche abcdefa im Sonstigen Sondergebiet SO 1 orientiert sich ebenfalls an der Hochbauplanung zum Haus am Krampnitzer Tor (vgl. Kapitel B.2.3.3 und H.4). Demnach wird für den geplanten Baukörper über dem 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ein Innenhof vorgesehen, welcher für die Anwohnenden zugänglich und nutzbar sein soll. Gleichzeitig soll die Aufenthaltsfläche, ähnlich einem Dach, Regenwasser aufnehmen können. Die zusätzliche Rückhaltung innerhalb der Fläche abcdefa reduziert unmittelbare Abflussspitzen. Über die textliche Festsetzung 3.3 wird ein der Nutzung als Innenhof und Spielplatzbereich entsprechendes Maß an intensiver Begrünung für einen belebten Innenhof gesichert. Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme nach der textlichen Festsetzung 4.1 sind in der Fläche abcdefa nicht vorgesehen.

TF 3.4 In den Sonstigen Sondergebieten sind je Gebäude mindestens vier Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie drei Ganzjahresersatzquartiere für Fledermäuse dauerhaft einzurichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nachgewiesenen Reviere von Höhlen- und Nischenbrütern. Der Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude (im Plangebiet Gebäude 277) bedingt jedoch einen Verlust von ganzjährig geschützten Lebens- und Niststätten von höhlen- und nischenbrütenden Brutvögeln sowie von Fledermäusen im Entwicklungsbereich. Daher sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich-Konzeption für den Entwicklungsbereich neue Ersatzniststätten für die vorgenannten Gilden sowie Fassadenquartiere für Fledermäuse als Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen (vgl. Kapitel C.2.2.5 und ANUVA, August 2020).

TF 3.5 Für die Straßenverkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Außenanlagen in den Sonstigen Sondergebieten sind fledermaus- und insektenfreundliche geschlossene Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in einer Höhe von maximal 4,0 m anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Lichtquellen in der Nacht können zu einer Ablenkung der Fledermäuse führen und ein Kollisionsrisiko erzeugen. Kritische Lichtemissionen in der Nacht sind im Zuge der weiter konkretisierten Vorhabenplanung durch geeignete Schutzmaßnahmen zu begrenzen. Die konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Lichtquellen und die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Der Untersuchungsraum ist in Teilen Jagdrevier von Fledermäusen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen geschützter Tierarten durch künstliche Lichtquellen im Sinne des § 44 BNatSchG

soll die Bebauung und die Beleuchtung fledermaus-, vogel- und insektenfreundlich gestaltet werden

Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.

B.3.7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und b BauGB)

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Für die Umsetzung der beschriebenen Energie- und Mobilitätskonzepte stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, so zum Beispiel das Entwicklungsrecht gemäß der §§165 ff. BauGB und Regelungen entsprechender Festsetzungen in Bebauungsplänen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht bei Vorliegen städtebaulicher Gründe auch die verpflichtende Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen für den Anschluss an ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz. Eine – weitergehende – Anschlusspflicht, die eine Verpflichtung zum Bezug von entsprechenden Wärmeprodukten implizieren würde, lässt sich allerdings auf § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB nicht stützen.

Die Landeshauptstadt Potsdam, die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) und der Entwicklungsträger Potsdam streben für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Krampnitz die Schaffung einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung an, welche langfristig ohne den Einsatz fossiler Energieträger auskommt. Hierfür wurde ein Energiekonzept erarbeitet, dass die Wärmeversorgung langfristig mittels regenerativer Ressourcen über ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz vorsieht. Hierzu wurde am 07.11.2018 die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Wärme in der Landeshauptstadt Potsdam, Wohngebiet Krampnitz (Wärmesatzung Krampnitz, DS 18/SVV/0608) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Darauf aufbauend erstellte die EWP das Energiekonzept PLUS für das Stadtquartier Krampnitz (vgl. Kapitel B.4.2.3). Gegenstand des Konzeptes ist die konsequente Versorgung mit verschiedenen erneuerbaren Energien, die sowohl zentral wie auch dezentral stattfinden

soll. Unter anderem sollen auf Flachdachflächen, die nicht dem Aufenthalt oder anderen Nutzungen dienen, Photovoltaikanlagen installiert werden.

TF 4.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen des obersten Geschosses Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren. Diese sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der zulässigen Oberkante (OK) zulässig und müssen mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sein. Alternativ können diese Anlagen anteilig an der Fassade nachgewiesen werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Die textliche Festsetzung 4.1 dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Klimaschutz und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB. Sie entspricht dem städtebaulichen Ziel der Nutzung erneuerbarer Energien nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Umsetzung einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung. Dieses Ziel entspricht auch den Klimaschutzzielen der Landeshauptstadt Potsdam (vgl. Kapitel B.4.1). Die textliche Festsetzung 4.1 regelt, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie im Sonstigen Sondergebiet SO 1 auf 50 % der nutzbaren Dachflächen anzuordnen sind. Als Bezug dient die gesamte Dachfläche des obersten Geschosses bis zu den äußeren Rändern des Daches ohne die Überdachung der Laubengänge. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen Gründen verwendet werden kann. Danach können insbesondere folgende Teilflächen als nicht nutzbar angesehen werden: erheblich verschattete Dachfläche, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sicherheitsbereiche, Attika, sowie Dachaufbauten wie Schornsteine, Fahrstuhlufbauten oder Entlüftungsanlagen. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ergibt sich eine nutzbare Dachfläche von 1.670 m², sodass auf 835 m² Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren sind.

Die textliche Festsetzung 4.1 steht nicht im Widerspruch zur textlichen Festsetzung 3.2 zur Schaffung von mindestens extensiven Gründächern. Beide Maßnahmen sind kombinierbar, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ergeben sich durch die Kombination mit einer Dachbegrünung positive Auswirkungen. Die Pflanzendecke auf dem Dach wirkt im Sommer kühlend, weil es keine bzw. geringere Wärmerückstrahlung als etwa bei konventionellen Flachdächern gibt und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile etwa für Photovoltaikmodule, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.

Die Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie dürfen über die festgesetzte Oberkante hinausragen, müssen aber aus Gründen des Denkmalschutzes mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurücktreten. Die Aufbauten sind dabei auf eine Höhe von maximal 1,5 m oberhalb der zulässigen Oberkante zu begrenzen, um trotzdem weiterhin ein homogenes Stadtbild mit dem umliegenden denkmalgeschützten Gebäudebestand zu gewährleisten.

Da Quartiersgarage in der Regel keine Dach haben, schließt der Regelungsinhalt der textlichen Festsetzung 4.1 für das Sonstige Sondergebiet SO 2 die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf oder am Gebäude nicht aus, jedoch ist diese hier nicht verpflichtend festgesetzt. Sollen Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden, darf die zulässige OK von 50,3 m über NHN nicht überschritten werden.

*TF 4.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 muss das Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz verfügen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)*

Um die Möglichkeiten zum Anschluss der Gebäude im neuen Stadtquartier Krampnitz an das öffentliche Niedertemperatur-Nahwärmenetz zu gewährleisten, ist mit der textlichen Festsetzung 4.2 festgeschrieben, dass alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an dieses Niedertemperatur-Nahwärmenetz verfügen müssen.

*TF 4.3 In den Sonstigen Sondergebieten ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke nicht zulässig. Zu den fossilen Brennstoffen zählen Erdgas, Erdöl, Torf, Braun- und Steinkohle.
(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB)*

Die mit dem Energiekonzept verbundenen Ziele sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB durch flankierende Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Heizstoffe zusätzlich weiter abgesichert. Demnach können Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Dies betrifft unter anderem Heizstoffe wie Braun- und Steinkohle, Erdöl und Erdgas. Diese Festsetzung konkretisiert den Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

B.3.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden in Bebauungsplänen sensible Nutzungen an bestehenden oder planungsrechtlich künftig zulässigen Lärmquellen verortet, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung, dass eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen auf der Planungsebene zu erfolgen hat, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine Verlagerung des Konflikts auf ein nachfolgendes Zulassungsverfahren (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) ist zwar möglich, bedarf aber der Abwägung und entsprechender Begründung. Es ist daher zu prüfen, ob schädliche Umweltauswirkungen, unter anderem durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen, erhebliche Nachteile oder Belästigungen verursachen können.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Bereiche so weit wie möglich vermieden werden. Ferner müssen die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans entstehenden Emissionen so begrenzt werden, dass in ihrem Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

Als wesentliche Immissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind die Emissionen von den bestehenden Verkehrswegen, der Einzelhandelsnutzung, den gemeinschaftlichen

Quartiersgaragen, den wettkampftauglichen Sportanlagen im neuen Stadtquartier sowie der Schießlärm vom Standortübungsplatz Berlin „Döberitzer Heide“ anzusehen.

Da für städtebauliche Planungen keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz existieren, werden zur Beurteilung der Emissionen die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten Orientierungswerte herangezogen. Im Beiblatt 1:1987-05 zur DIN 18005 werden für die aus den Gebietskategorien der BauNVO abgeleiteten Baugebiete Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) anzustreben ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 werden zwei Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind neben Einzelhandelsnutzungen auch Wohnnutzungen vorgesehen, daher sind die folgenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 analog anzusetzen:

Kapitel B, Tabelle 4: Schallleistungspegel Orientierungswerte gemäß DIN 18005

Bauliche Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 – 65 dB(A)	40 – 65 dB(A)

Entsprechend der für das Sonstige Sondergebiet SO 1 geplanten Nutzungsart werden für die Beurteilung der Lärmimmissionen die Orientierungswerte für Misch- bzw. Urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sollten bei der Ausweisung von schutzbedürftigen Nutzungen (zum Beispiel Wohnen) nach Möglichkeit eingehalten werden. Sie können jedoch im Einzelfall überschritten werden. Je weiter im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, umso gewichtiger müssen demgegenüber die städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihm zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (vgl. BVerwG, Urt. V. 22.03.2007 – 4 CN 2.06).

Die Orientierungswerte der Anlage 1 zur DIN 18005-1 stehen neben anderen anlagebezogenen Vorschriften, deren Immissionsrichtwerte zu betrachten sind. Insbesondere betrifft das die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), die verbindliche Immissionsrichtwerte für gewerblichen Anlagenlärm vorgibt. Im Rahmen von städtebaulichen Planungen sollten auch diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden, um Konflikte zwischen der schutzbedürftigen Nutzung und der Anlage zu vermeiden. Hierbei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte am „maßgeblichen Immissionsort“, das heißt, bei bebauten Flächen 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, eingehalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ist im Haus am Krampnitzer Tor eine gemeinsame Nutzung von Einzelhandel und Wohnen mit einer Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen geplant. Da sich diese drei Nutzungen in einem Gebäude befinden, können die Belange des Lärmschutzes in einer Gesamtkonzeption im Rahmen des Bauantrags und der Betriebsgenehmigung gelöst werden.

Als weitere Lärmquelle im neuen Stadtquartier Krampnitz können die wettkampftauglichen Sportplätze im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-8 angenommen werden (zur Lage vgl. Übersichtsplan in Kapitel H.5). Die Entfernung zwischen den beiden Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 141-5A-2 und Nr. 141-8 beträgt rd. 840 m, sodass keine relevanten Lärmimmissionen von den Sportanlagen am Krampnitzer Tor zu erwarten sind, zumal sich zwischen den Plangebieten mit den Klinkerhöfen eine lärmabschirmende Bestandsbebauung befindet.

B.3.8.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind durch schalltechnische Untersuchungen die zu erwartenden Geräuschbelastungen innerhalb des Gebietes zu ermitteln, zu bewerten und zu beurteilen. Als Hauptquellen für Geräuschemissionen sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 die Bundesstraße 2, die geplante Straßenbahntrasse und die Quartiersgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 2 zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung ist unter Berücksichtigung der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ und der Bevölkerungszielzahl von ca. 10.000 Einwohnenden aktualisiert worden (3. Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“, KSZ INGENIEURBÜRO GMBH, Stand 30.08.2023).

Die Lärmimmissionen wurden für die Situation der freien Schallausbreitung (d.h. ohne Bebauung), hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie die Gewerbenutzungen, jeweils getrennt und gemeinsam für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht berechnet.

In den Baugebieten kommt es in der Einzelbetrachtung sowohl beim Straßen- als auch beim Schienenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Hinsichtlich der Gesamtgeräuschsituation ergeben sich bei freier Schallausbreitung maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 57 dB(A) und 69 dB(A), sodass Erhöhungen im „Verkehr Gesamt“ zwischen 4 dB(A) und 9 dB(A) tags sowie zwischen 7 dB(A) und 12 dB(A) nachts zu erwarten sind. Somit werden für das Haus am Krampnitzer Tor Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) erforderlich und durch die Schalltechnische Untersuchung explizit empfohlen. Dessen Dimensionierung richtet sich unabhängig von der Gebietseinstufung nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109-2:2018-01.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden oder -wällen mit dem Ziel, den Verkehrslärm wirkungsvoll abzuschirmen, sind aufgrund der Abstandsverhältnisse und der vorgesehenen Bauhöhen sowie der denkmalrechtlichen Belange nicht zu realisieren. Weiterhin wird das Plangebiet das „Eingangstor“ zum neuen Stadtquartier Krampnitz sein, sodass eine Abschirmung durch Schallschutzmaßnahmen den städtebaulichen Belangen entgegensteht.

Für maßgebliche Außenlärmpegel kleiner gleich 60 dB(A) ergeben sich aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Stichwort: Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung) keine zusätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht. Die geforderten Schalldämm-Maße werden durch die üblichen, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführten Baukonstruktionen ohnehin erbracht.

Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist somit erst ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von größer gleich 61 dB(A) erforderlich. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) der betroffenen Gebäude ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 30 dB (für Bürogebäude 35 dB) zu gewährleisten. Diese Forderung ergibt in der Praxis nur sehr geringfügig höhere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. In vielen Fällen (außer bei sehr großen Fensterflächenanteilen zum Beispiel bei Wintergärten oder ähnliches) sind hierbei normale Fenster mit Zweifachverglasung ausreichend.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und der Umgebung wird folgende Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen:

TF 5.1 In den Baugebieten 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	$= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel}$
mit $K_{Raumart}$	$= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen}$
	$= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Weitere durch die Verkehrswirkungsanalyse empfohlene Maßnahmen zur Reduzierung des schienenbezogenen Lärms fallen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung und müssen im eigenständigen Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn berücksichtigt werden.

Das STEK Verkehr 2014 wird derzeit als STEK Verkehr 2040 fortgeschrieben, es soll im 4. Quartal 2026 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden. Nach der Beschlussfassung ist die Verkehrsentwicklung im Potsdamer Norden im Hinblick auf die Schalltechnischen Auswirkungen zu untersuchen und gegebenenfalls neu zu bewerten.

B.3.8.2 Quartiersgaragen

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist eine Quartiersgarage verortet. Es wird davon ausgegangen, dass diese Quartiersgarage vorwiegend durch Anlieger und Besuchende der umliegenden Gebäude genutzt wird. Da die Geräusche der Quartiersgarage

erschließenden Straßen bereits in der Untersuchung berücksichtigt werden, ist eine separate Betrachtung der Geräusche des Zufahrtsverkehrs zu den Quartiersgaragen nicht erforderlich.

Bei Quartiersgaragen dieser Art wären insbesondere die maximalen kurzzeitigen Geräuschspitzen der Anschlaggeräusche Öffnen/Schließen des Tores sowie der Überfahrtgeräusche für Regenrinnen akustisch auffällig. Diese Maximalpegel haben jedoch keine Auswirkungen auf die Ermittlung der Außenlärmpegel für die Bebauung. Trotzdem müssen die maximalen Spitzen der Anschlaggeräusche Öffnen/Schließen des Tores sowie der Überfahrtgeräusche Gitterrost vor den exponiertesten Fenstern von Aufenthaltsräumen auf Werte kleiner gleich 65 dB(A) begrenzt werden. Gitterroste werden in geräuscharmer Ausführung angeboten. Maßnahmen für Garagentore können als Leistungsbestandteil der technischen Gebäudeausrüstung festgeschrieben werden. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ist eine überirdische Quartiersgarage im südlichen Bereich und eine Tiefgarage unterhalb des nördlichen Baugebietes Bestandteil der Planung.

Ergänzend wird auf Kapitel 10.2.3 „Parkplätze in Wohnanlagen“ der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt verwiesen: *„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (vgl. unter anderem Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94). Trotzdem sollte auch bei Parkplätzen in Wohnanlagen das unter 10.1 und 10.2.1 beschriebene Beurteilungsverfahren zur schallschutztechnischen Optimierung herangezogen werden.“*

B.3.8.3 Schießgeräusche vom Standortübungsplatz Berlin „Döberitzer Heide“, Schießbahn 2

Im Nordosten des Entwicklungsbereichs Krampnitz liegt der Standortübungsplatz Berlin „Döberitzer Heide“; das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt im Südosten des Entwicklungsbereichs in einer Entfernung von ca. 1,48 km zum Standortübungsplatz.

Die Bundeswehr hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 141-5A in ihrer Stellungnahme vom 18.09.2017 darauf hingewiesen, dass der vom Standortübungsplatz Berlin „Döberitzer Heide“ ausgehende Schießlärm die Entwicklung von Wohnungsbau im Entwicklungsbereich Krampnitz beeinträchtigen könnte.

Um die Immissionen auf den Standort Krampnitz zu ermitteln und zu beurteilen, hat die Bundeswehr vom 16. – 20.04.2018 entsprechende Schießgeräuschmessungen durchgeführt; der Messpunkt der Bundeswehr lag am ehemaligen Heizhaus an der nördlichen Grundstücksgrenze des Entwicklungsbereiches Krampnitz. Das KSZ Ingenieurbüro GmbH ist am 17.04.2018 parallel an den Schießgeräuschmessungen beteiligt worden (Vorinformation „Messung von Schießgeräuschen, Überwachungsmessungen der Bundeswehr“, KSZ INGENIEURBÜRO GMBH, Stand 23.04.2018); es hat an der Nordseite des Fähnrichsheim (Meßort „Fähnrichshaus“), in direkte Nachbarschaft zum Heizhaus, sowie im Tove-Jansson-Weg vor dem Stabsgebäude K16 (Meßort „Ortsmitte“) Messungen

durchgeführt. Die Messergebnisse vom KSZ Ingenieurbüro sind mit denen der Bundeswehr vergleichbar.

Nach Nr. 6.1 der TA Lärm werden für das Sonstige Sondergebiet SO 1 als relevante Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden analog zum Urbanen Gebiet 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt. Gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ist zur Ermittlung der Außenlärmpegel ein vereinfachter Summenpegel aller sich möglicherweise überlagernden Geräuschquellen vor Ort zu bilden.

Für den dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 nächstgelegene Messort nördlich des Stabsgebäudes K16 ist für die ungünstigste Übungssituation ein Beurteilungspegel von 42 dB(A) für den Tag ermittelt worden. In Verbindung mit der Verkehrslärmsituation kann es zu einer leichten Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels bzw. des Außenlärmpegels von etwa 2 dB(A) – ohne Beachtung des Gemengelage-Zuschlags nach Nr. 6.7 der TA Lärm – kommen, was keinen Einfluss auf die Schalldämmung der Fassaden von Gebäuden in diesem Bereich hat.

Somit werden unter Berücksichtigung des Gemengelage-Zuschlags von 5 dB die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Stabsgebäude eingehalten. Da das Haus am Krampnitzer Tor rd. 120 m südlich vom Messort am Gebäude K16 liegt, ist davon auszugehen, dass die Lärmimmissionen weiter abnehmen und somit keine Einschränkungen für die Nutzung sowohl des Standortübungsplatzes als auch der geplanten Wohnnutzung im Haus am Krampnitzer Tor anzunehmen sind. Dies begründet sich auch damit, dass sich das Gebäude K16 lärmabschirmend zwischen dem Messort und dem Haus am Krampnitzer Tor befindet.

B.3.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*ZF Es erfolgt die Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

*ZF Es erfolgt die Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich eine gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Allee in Verlängerung der Dänischen Allee. Diese Allee besteht aus 13 Linden (vgl. Kapitel C.2.2.5). Zum Schutz der Lindenallee wird deren Lage nachrichtlich durch die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planung übernommen (vgl. Kapitel B.3.12.3). Die planungsrechtliche Sicherung der Alleeebäume erfolgt über die Festsetzung zur Erhaltung von elf Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Da die beiden Bäume am östlichen Ende der Allee entweder in (Plakette 325401) oder unmittelbar neben (Plakette 325643) der künftigen Straßenbahntrasse vom Campus Jungferensee bis in das neue Stadtquartier Krampnitz und nach Fahrland stehen, kann ein Erhalt der Bäume auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend gesichert werden. Da im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 keine Widersprüche zu den Inhalten des parallelen Planfeststellungsverfahrens getroffen werden sollen, sind die beiden Bäume nicht zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Da ein Alleebaum (Plakette 325405) aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden musste, ist zur Wiederherstellung und Wahrung des

Alleecharakters das Anpflanzen eines Einzelbaumes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Zusätzlich sind im Südosten des Plangebietes zwei Bäume zur Aufwertung der ebenfalls nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Allee entlang der Bundesstraße 2 zu pflanzen. Je Baum ist ein Flächenbedarf von mindestens 8,0 m² und ein Mindestvolumen von 12 m³ für eine offene, unversiegelte Baumscheibe vorzusehen (LANDESHAUPTSTADT POTSDAM, BEREICH GRÜNFLÄCHEN, AG STADTBÄUME, Regelblatt zur Durchführung von Pflanzmaßnahmen mit Großbaumsortimenten, September 2023), dies trägt zur Stärkung und Sicherung des Anwuchses bei.

*TF 6.1 Für jeden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzenden Baum ist ein Flächenbedarf von mindestens 8,0 m² und ein Mindestvolumen von 12 m³ für eine offene, unversiegelte Baumscheibe vorzusehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Im Nordosten am Stabsgebäude K16 steht eine Eiche mit einem Stammumfang von 256 cm (Plakette 330959), die aufgrund ihrer Wertbestimmung als zu erhaltend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt wird.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wurden zudem in der Schwedischen Allee sieben Straßenbäume gepflanzt.

Die Gehölze tragen zur Verbesserung des Naturhaushalts, zur Stadtbildgestaltung und zur Steigerung der Wohnqualität bei. Neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich die Bäume durch Schattenspende und Staubbinding (Filterwirkung) sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

Aufgrund des vorgesehenen Stadtplatzcharakters und des Platzbedarfes der im Planfeststellungsverfahren befindlichen Straßenbahntrasse, wird von weiteren grünordnerischen Festsetzungen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgesehen.

*TF 6.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind die Außenwandflächen der Quartiersgarage unter Beachtung der Anforderungen an den Lärmschutz, den Brandschutz und die Querlüftung zu mindestens 30 % mit standortgerechten, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Je Pflanze ist geeigneter Boden bzw. geeignetes Substrat in ausreichendem Umfang herzustellen, alternativ können in äquivalentem Umfang fassaden- oder troggebundene Systeme verwendet werden. Bei den Pflanzungen wird die Verwendung der in der Pflanzliste 1 genannten Arten empfohlen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Um die Grünanteile in dem Plangebiet, trotz des städtischen Charakters, zu erhöhen, soll ein Teil der äußeren Fassade der Quartiersgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 2 durch Pflanzungen begrünt werden. Analog zu konventionellen Grünflächen tragen vertikale Grünflächen zur Verbesserung der Luftqualität bei und beeinflussen das Mikroklima positiv. Weiterhin wird die Evapotranspiration für einen naturnäheren Wasserhaushalt gefördert und im geringen Maße Lebensraum für Kleinstlebewesen geschaffen. Die Fassadenbegrünung wirkt sich zudem positiv auf die Klimaökologie aus. Dabei bezieht sich der Zeitraum für das Nachpflanzen abgängiger Pflanzen auf den Zeitraum der Entwicklungspflege.

Bei der Festsetzung des prozentualen Anteils für die Fassadenbegrünung sind auch die technischen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz, den Lärmschutz und die Querlüftung bei einer offenen Quartiersgarage unter Beachtung der Fassadenkonstruktion zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäß ist unter Beachtung dessen ein Fassadenbegrünungsanteil von ca. 30 % umsetzbar, sodass gleichzeitig die Anforderungen an den 1/3-Querlüftungsnachweis für eine offene Quartiersgarage erfüllt werden können.

Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung für das Haus am Krampnitzer Tor im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird abgesehen. Hier soll im Erdgeschoss eine durchgehende gewerblich geprägte und publikumsbezogene Nutzung entstehen, sodass bodengebundene Fassadenbegrünungen der geplanten Nutzung entgegenstehen. Der Fassadenbegrünung im Innenhof steht der Laubengangerschließung des Gebäudes entgegen.

B.3.10 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden können. Diese Ermächtigung entspricht der Regelung in § 87 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zu den örtlichen Bauvorschriften.

Mit den Gestaltungsvorschriften wird innerhalb des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, im Plangebiet ein möglichst konsistentes architektonisches Stadtbild zu erreichen und die Belange des Denkmalschutzes zu wahren. Dazu erfolgen gestalterische Festsetzungen zur Dachform und zur baulichen Höhe des 1. Vollgeschosses. Zudem können indirekt auch Belange des Natur- und Klimaschutzes und der Klimaanpassung gesichert werden, zum Beispiel durch die Festsetzung von Flachdächern zur Begrünung.

TF 7.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die Dächer des Gebäudes als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Die Dächer von Neubauten sind einheitlich als Flach- bzw. als flachgeneigte auszuführen und unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 3.2 für das Sonstige Sondergebiet SO 1 zur Dachbegrünung klar zu gestalten, um innerhalb des Gebietes eine Dachlandschaft mit ökologischer Wertigkeit durch die Funktion zur Zurückhaltung von Regenwasser zu erreichen. Auf den Flachdächern sind ebenfalls Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zu errichten (vgl. textliche Festsetzung 4.1); diese Anlagen müssen um ihrer Eigenhöhe von der Außenfassade zurücktreten.

TF 7.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die Räume im 1. Vollgeschoss mit einer Höhe von mindestens 4,2 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im 1. Vollgeschoss bis zur Oberkante Fertigfußboden im 2. Vollgeschoss, zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Die Erdgeschosszonen sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept publikumsbezogen genutzt werden. Mit der Festsetzung der Höhe für das 1. Vollgeschosses wird ein einheitliches und einladendes Straßenbild definiert. Gleichzeitig sollen die dem Publikum dienenden Einzelhandelsnutzungen in ihrer Bedeutung gestärkt werden.

TF 7.3 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), sind bei der Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Die Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten, der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Das Plangebiet ist in der Stadtklimakarte für den Tag als mäßig bioklimatisch belastet ausgewiesen, die Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiflächen ist am Tage ebenfalls als mäßig bewertet, nachts herrscht ein günstiges bis weniger günstiges Bioklima (Wärmeinseleffekt). Es besteht damit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und dementsprechend werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen. Die Grün- und Freiflächen haben eine mittlere bioklimatische Bedeutung. Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur stellen sie wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung dar. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und eine gute Durchströmbarekeit der angrenzenden Bebauung angestrebt werden. Um die Auswirkungen auf die Klimaökologie zu mindern, erfolgt neben der Festsetzung einer anteiligen Begrünung der Fassaden im Sonstigen Sondergebiet SO 2 (textliche Festsetzung 6.2) auch die Festsetzung eines Albedo-Wertes für die Materialien der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), um eine Erhöhung des Rückstrahlvermögens der Oberflächen zu erreichen.

B.3.11 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

TF 8.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und die Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut ist, dürfen einen maximalen Abflussbeiwert nach DWA-A 138-1 von 0,3 nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption für den Stadtplatz am Krampnitzer Tor als Auftakt zum neuen Stadtquartier Krampnitz ist für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 jeweils die Festsetzung einer GRZ von 1,0 Bestandteil der Planung, sodass eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich ist. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 entfällt somit die 1., 2. und 3. Kaskade, im Sonstigen Sondergebiet SO 1 nur die 2. und 3. Kaskade des Regenentwässerungskonzept (vgl. Kapitel B.2.5). Somit ist das anfallende Regenwasser einzuleiten. Dazu liegt für den

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ein Regenwasserkonzept vor (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Juli 2026, vgl. Kapitel B.2.5). In diesem ist konkret beschrieben, wie die Entwässerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet gehandhabt werden soll. Über die Genehmigung der Einleitung entscheidet die Untere Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.

B.3.12 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu vermeiden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.12.1 Denkmalschutz

Im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) ist der Umgang mit Baudenkmalen, Bodendenkmalen und Bodendenkmalverdachtsflächen sowie möglichen Funden, geregelt. Für die betroffenen Grundstückseigentümer ergeben sich daraus unter anderem eine Erhaltungspflicht für die Denkmale sowie die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht für alle Veränderungen an Bau- und Bodendenkmalen gemäß § 9 BbgDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.

Baudenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ist Teil des Einzeldenkmals „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ mit „Offizierssiedlung“ (ID-Nummer: 09156749) als Teil einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, zusätzlich ist das Erschließungssystem mit den gärtnerisch gestalteten Freiflächen als städtebaulicher Gesamtanlage denkmalgeschützt (vgl. Kapitel A.3.8.1). Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 selbst befinden sich keine als Baudenkmal geschützten Bestandsgebäude, jedoch unterliegen die Freiflächen dem Denkmalschutz.

Da das Plangebiet unmittelbar an weitere denkmalgeschützte Gebäude der Gesamtanlage angrenzt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 auch die Belange des Umgebungsschutzes der benachbarten Denkmale zu berücksichtigen; die Regelungen des BbgDSchG sind entsprechend zu beachten. Aus diesem Grund waren die Untere und Obere Denkmalschutzbehörde sowohl im „Städtebaulichen Workshop Stadtplatz Ost“ als auch in der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“ als Sachverständige beteiligt.

Bodendenkmale

Der Bodendenkmalschutz erstreckt sich auf die im Boden befindliche Denkmalsubstanz. Schutzgut sind die unter der Erdoberfläche erhaltenen Reste und Spuren menschlicher Aktivitäten, wie im Boden erhaltene gegenständliche Funde, Befunde und der zwischen ihnen bestehende Kontext.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ist Teil eines in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv genutzten Areals. Aufgrund der Vielzahl bisheriger Funde steht fest, dass das Plangebiet zu einem größeren Areal zählt, das seit der Mittelsteinzeit, die etwa 4300 vor Christus endete, permanent besiedelt war.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich dabei vollumfänglich im Bereich registrierter Bodendenkmale nach § 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 1-2 BbgDSchG. Es handelt sich hierbei um die Bodendenkmale 2029, 2047 und 2052 (vgl. Kapitel A.3.8.1).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt damit den denkmalrechtlichen Schutzvorschriften gemäß BbgDSchG. Bodendenkmale sind nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1-3 und § 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7, § 9 und § 11 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 BbgDSchG).

B.3.12.2 Straßenbahntrasse

Für das neue Stadtquartier Krampnitz sind in der finalen Entwicklungsstufe III bis zu 10.000 Einwohnende vorgesehen. Da das ehemalige Kasernengelände zum Zeitpunkt des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Krampnitz vom 05.06.2013 außerhalb der seinerzeit geltenden raumordnerisch festgelegten Bereiche für die Entwicklung von Siedlungsstrukturen lag und die Planung den Zielen 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und 4.5 Abs. 2 LEP B-B entgegenstand, ist mit Schreiben vom 23.10.2012 von der Landeshauptstadt Potsdam ein Antrag auf Zielabweichung gestellt worden, der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Bescheid vom 29.04.2013 positiv beschieden wurde (vgl. Kapitel A.3.1.2).

Bezüglich dessen ist eine detaillierte Verkehrswirkungsanalyse durchgeführt und eine Konzeption für die Verkehrsanbindung des Standortes Krampnitz mit dem Umweltverbund entwickelt worden. Im Ergebnis hat die GL mit Schreiben vom 19.08.2015 unter anderem die Erfüllung der verkehrlichen Auflagen bis zu 3.800 Einwohnenden bestätigt. Im Rahmen weiterer verkehrlicher Untersuchungen und Erschließungskonzepte hat die GL mit Schreiben vom 22.06.2021 eine mit der Raumordnung vertretbare Entwicklung bis zu 5.000 Einwohnenden bestätigt, für den Ausbau für die Entwicklungsstufe III ist im Sinne einer verkehrsverträglichen Erschließung jedoch eine Straßenbahnanbindung für das Stadtquartier Krampnitz erforderlich.

Um den Vorgaben zu entsprechen, soll mit einem Planfeststellungsbeschluss Baurecht für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 von Campus Jungfernsee geschaffen werden. Die hierfür nötigen Unterlagen wurden im Dezember 2023 durch den Verkehrsbetrieb Potsdam bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde eingereicht; die Beteiligungsverfahren zu den

Planunterlagen für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee über den Entwicklungsbereich Krampnitz bis zur Schule Fahrland wurden von September bis November 2024 durchgeführt. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen (Mai 2026) soll die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 bis Krampnitz West Mitte 2032 in Betrieb genommen werden.

Die in Planung befindliche Straßenbahntrasse verläuft mit der für die Straßenbahn und den Bus kombinierten Haltestelle Krampnitzer Tor durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 von Süd nach Nord, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und quert nördlich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ in Richtung Westen in die Schwedische Allee. Die geplante Trasse der Straßenbahn ist nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 übernommen.

B.3.12.3 Allee

In Verlängerung der Dänischen Allee liegt zwischen den beiden Sonstigen Sondergebieten eine nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Allee, bestehend aus 13 Linden. Die Lage der Allee ist durch die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 übernommen. Die planungsrechtliche Sicherung der einzelnen Alleebäume erfolgt über die Festsetzung zur Erhaltung von elf Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Als Ersatz für einen Alleebaum, der aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden musste, ist ein Baum zur Pflanzung nach § 9 Abs. Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Der Erhalt der Bäume 325401 und 325643 am östlichen Ende der Allee steht im Zusammenhang mit der künftigen Trasse zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee bis in das neue Stadtquartier Krampnitz und nach Fahrland. Die Planung ist noch nicht abgeschlossen, sodass könnten sich hierzu noch während des Planfeststellungsverfahrens Änderungen ergeben. Der Erhalt der beiden Bäume kann nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend gesichert werden, da die Bäume entweder in (Plakette 325401) oder unmittelbar neben (Plakette 325643) der Trasse stehen. Da jedoch im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 keine Widersprüche zu den Inhalten des parallelen Planfeststellungsverfahrens getroffen werden sollen, sind die beiden Bäume nicht zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt (vgl. Kapitel B.3.9 und C.2.2.5).

B.3.13 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Sachverhalte hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

B.3.13.1 Entwicklungsbereich Krampnitz

Da im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung nach § 165 Abs. 6 BauGB alle wesentlichen Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit den betroffenen Grundstücken gemäß

§ 169 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 144 und § 145 BauGB genehmigungspflichtig sind (vgl. Kapitel A.3.6), wird durch folgenden Hinweis die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 im Entwicklungsbereich Krampnitz klargestellt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches Krampnitz. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Krampnitz vom 05.06.2013 ist am 30.10.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 15 bekannt gemacht worden (berichtigt im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16 vom 28.11.2013). Die Satzung wurde aufgrund eines Normenkontrollantrages für die Flurstücke 28, 30 bis 33, 35, 40 bis 51 und 54 der Gemarkung Neu Fahrland, Flur 6, mit den Urteilen OVG 2 A 13.14 und OVG 2 A 11.14 des OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Der aus den Urteilen resultierende Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ist am 01.03.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 29, Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden.

B.3.13.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt vollständig innerhalb von geschützten Bodendenkmalen (vgl. Kapitel A.3.8.1). Darauf und auf das sich daraus ergebende Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde bei Veränderungen an Bodendenkmalen gemäß § 9 BbgDSchG weist der folgende Hinweis hin:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt vollständig in Flächen, in denen Bodendenkmale bekannt sind. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bauvorbereitende archäologische Erkundungen werden empfohlen.

B.3.13.3 Artenschutz

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin (vgl. Kapitel C.2.2.5):

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Tierarten (beispielsweise Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (zum Beispiel keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck- / Farbfolien etc.) zu vermeiden.

B.3.13.4 Überflutungsschutz

Die Starkregengefahrenkarten weisen für einen dreiecksförmigen Teilbereich an der Bundesstraße 2, nördlich der Lindenallee sowie für die Finnische Allee bei Starkregenereignissen ein mäßiges bis hohes Überflutungsrisiko mit einer Wassertiefe von 10 bis teilweise 50 cm aus (vgl. Kapitel B.4.1.3). Daher wird empfohlen zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen Überflutungen erforderlich werden. Dementsprechend erfolgt der nachfolgende Hinweis.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 besteht bei Starkregenereignissen teilweise eine Überflutungsgefahr bzw. ein Überflutungsrisiko, dementsprechend wird empfohlen, das Erfordernis baulicher Vorkehrungen gegen Überflutungen (z.B. Sicherung von Kellerschächten, Verlagerung von empfindlichen Einrichtungen wie Stromverteiler aus dem Kellerbereich, Schutz von Türen und Fenstern) zu prüfen.

B.3.13.5 Kampfmittelbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Gemäß dem Ergänzungserlass zum Verfahren bei Baugenehmigungen in mit Kampfmitteln belasteten Gebieten des Ministeriums des Innern vom 04.10.1999 ist auf Flächen, auf denen eine Kampfmittelsondierung im Vorfeld technisch nicht realisierbar ist, eine baubegleitende Kampfmittelräumung zulässig und erforderlich. Als Ersatz für die Kampfmittelfreigabebescheinigung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde in diesem Fall die Bestätigung des beauftragten gewerblichen Kampfmittelräumunternehmens vorzulegen. Erdarbeiten dürfen nur mit besonderem geschütztem Baugerät und unter Begleitung einer verantwortlichen Person nach § 19 SprengG („Feuerwerker“) durchgeführt werden.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266), ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (§§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

B.3.13.6 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und andere technische Vorschriften

Durch folgenden Hinweis wird klargestellt, dass sich die von den Anforderungen für das barrierefreie Bauen sowie von den zukünftigen Festsetzungen zum Immissionsschutz Betroffenen vom Inhalt der in Bezug genommenen Vorschriften verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und andere technische Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Haus 1, Hegelallee 6 – 10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.

B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

B.4.1 Städtische Konzepte

B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) hat die Landeshauptstadt Potsdam ein Gutachten zum [Integrierten Klimaschutzkonzept](#) 2010 erstellen lassen. Mit dem von einer Arbeitsgemeinschaft (Arge Integriertes Klimaschutzteilkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – einem Zusammenschluss von zehn Projektpartnern unter Federführung des POTSDAM-INSTITUTS FÜR KLIMAFOLGENFORSCHUNG E.V. (PIK)) erstellten Gutachten hat sich die Stadt ambitionierte Ziele zum lokalen Klimaschutz gesetzt. Bis zum Jahr 2020 sollten die CO₂-Emissionen gegenüber denen des Jahres 2005 um 20 % gesenkt werden, bis 2050 sollen sogar nur noch 2,5 t je Einwohner pro Jahr emittiert werden. In einem Gesamtkonzept werden die Ergebnisse von fünf Teilkonzepten in konkreten Handlungsfeldern und einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung eines Energiekonzeptes 2010 – 2030 (Wärmeetlas, Wärmekataster, Energieeffizienz, Potentialanalysen Nutzung Erneuerbarer Energie, Szenarien, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien, Monitoringverfahren). Das Leitbildszenario des Konzeptes bildet den Orientierungsrahmen für die Klimaschutzpolitik der Landeshauptstadt Potsdam.

B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem [Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“](#) steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Maßnahmen zur Klimaanpassung ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (unter anderem Energie, Gebäude / Stadtgrün / Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und federführend von der LUFTBILD PLANUNG UMWELT GMBH und dem POTSDAM-INSTITUT FÜR KLIMAFOLGENFORSCHUNG E.V. unter Mitwirkung von REGIOFUTUR CONSULT und PROJEKTKOMMUNIKATION HAGENAU GMBH erstellt.

B.4.1.3 Stadtklimakarte

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von 2019 bis 2021 als Praxispartner im von der Universität Potsdam geführten Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „ExTrass“ (Urbane Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen – Typologien und Transfer von Anpassungsstrategien in kleinen Großstädten und Mittelstädten) teilgenommen.

Mit der Teilnahme in diesem Projekt sollte in der Landeshauptstadt Potsdam unter anderem die Wissensbasis zu den mikroklimatischen Verhältnissen in der Stadt verbessert, die Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung gelegt bzw. aktualisiert sowie Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt werden. Das Vorhaben fokussierte gleichermaßen auf Hitze- und Starkregenereignisse.

Klimaanpassung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Zum einen muss eine Anpassung mit mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die dann beispielsweise im Rahmen der Grünanlagen- und Gehölzeinrichtung und -pflege oder in einer angepassten Stadtplanung und -entwicklung erfolgt. Bei drohenden Hitzewellen sind jedoch oftmals kurzfristige Maßnahmen wichtig, wenn beispielsweise akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig werden und allgemein das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund tritt.

Im Rahmen des Projekts wurden neben dem ausführlichen Gutachten folgende Karten für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet erarbeitet:

- Mikroskalige Klimaanalyse (**Klimaanalysekarte**) (Raster: 10 x 10 m): Darstellung der Hitzebelastung in den Siedlungsbereichen sowie auf Grünflächen
- Bewertungskarten (**Bewertungskarten Stadtklima**) für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze: betrachtet werden für die Tagsituation die Aufenthaltsqualität auf Siedlungs- bzw. Grünflächen und für die Nachtsituation die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf (bei Temperaturen unter 25°C)
- Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation in Bezug auf Hitze (beispielsweise bei Hitzeinseln): flächenscharfe Darstellung konkreter Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung / Verringerung einer derzeit möglicherweise vorliegenden Hitzebelastung. (**Hinweiskarte Siedlungsraum**)
- Szenariodarstellung einer möglichen Entwicklung des Klimas bis zum Jahr 2050 und die Auswirkungen für die bestehende bzw. geplante Bebauung der Stadt: zugrunde gelegt wird ein Klimamodell, das eine Klimaentwicklung mit höheren Temperaturen vorhersagt, und bei Überlagerung mit einer städtebaulichen Entwicklung Auswirkungen auf die lokale Hitzeentwicklung haben kann. (**Karte Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050**)
- Die **Starkregengefahrenkarte** stellt mögliche Überflutungsbereiche im Stadtgebiet sowie das Überflutungsrisiko für einzelne Gebäude bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis dar: Abgebildet werden Wasserstände von 0,1 – 0,5 m, die durch die vorliegende Topographie und eine Fließwegemodellierung ermittelt wurden.

Am 25.01.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtklimakarte in der Stadtplanung und Bauleitplanung gefasst (DS 22/SVV/0975). Das Gutachten sowie das Kartenmaterial sind unter www.potsdam.de/klima einsehbar.

Der Stadtklimakarte sind für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 folgende Informationen zum Ist-Zustand zu entnehmen:

Die **Klimaanalysekarte** stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte im Siedlungsgebiet sowie das Maß und die Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet ist ein Wärmeinseleffekt von bis zu 5 Kelvin im Bereich des nördlichen Baukörpers und der öffentlichen Verkehrsflächen ermittelt worden. Lokal entstehende Strömungssysteme sind im Bereich des Stadtplatzes eingeschränkt vorhanden und bewegen Luft in Richtung Ost und Südost.

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und – über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes – auch der Luft ableiten.

Entsprechend der *Bewertungskarte Nacht* stellen die Grün- und Freiflächen im Plangebiet für die gegenwärtige Siedlungsstruktur keine relevanten Klimafunktionen bereit und weisen keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Bauliche Eingriffe sollten unter Beachtung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.

Nach der *Bewertungskarte Tag* weist das Plangebiet eine mäßige Aufenthaltsqualität der vegetationsbestandenen Flächen auf, die bioklimatischen Belastungen im Bereich der Siedlungsflächen sind nur schwach ausgeprägt.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet aufgrund einer nicht vorhandenen Bebauung und des Baumbestandes keine Belastung der bioklimatischen Situation dargestellt.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** wird für das Plangebiet entsprechend dem Ist-Zustand mit einer Einzelhausbebauung eine Temperaturzunahme innerhalb des Klimawandelsignals ($< 1,7$ K) dargestellt. Die nächtliche Erwärmung liegt innerhalb der allgemeinen Klimaveränderung.

In den **Starkregengefahrenkarten** wird für einen dreiecksförmigen Teilbereich an der Bundesstraße 2, nördlich der Lindenallee bei Starkregenereignissen ein mäßiges bis hohes Überflutungsrisiko mit einer Wassertiefe von 10 bis teilweise 50 cm dargestellt (vgl. Kapitel B.3.13.4). Daher sind bauliche Vorkehrungen gegen Überflutungen (z.B. Sicherung von Kellerschächten, Verlagerung von empfindlichen Einrichtungen wie Stromverteiler aus dem Kellerbereich, Schutz von Türen und Fenstern) zu treffen.

Im **Gutachten zur Stadtklimakarte** wird für Potsdam ein **Katalog aus 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen** zusammengefasst, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmensets aus dem Portfolio der 19 Einzelmaßnahmen vom Flächentyp und den Bewertungen in den Bewertungskarten (zum Beispiel bioklimatische Belastung in der Nacht und/oder am Tage, Bedeutung für den Kaltfluthaushalt) abhängt. Sie sind als Planungsempfehlungen zu verstehen, die bei Betrachtung einer konkreten Fläche oder spezifischen Maßnahme einer genaueren Überprüfung bedürfen. Die Maßnahmen werden stichpunktartig beschrieben und in verschiedene Cluster aufgeteilt.

Kapitel B, Tabelle 5: Empfehlungen raumeinheitenspezifischer stadtklimatisch wirksamer Maßnahmen der Stadtklimakarte

Empfehlungen der Stadtklimakarte	Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2
Innen- / Hinterhofbegrünung	– Festsetzung einer intensiven Begrünung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (TF 3.3)
Öffentliche Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen	– Herstellung des Nord- und Randparks sowie des Uferparks am Krampnitzsee (jeweils außerhalb des Geltungsbereiches)
Oberflächen im Außenraum klimaoptimiert gestalten	– Festsetzung eines Hellbezugswertes von mindestens 70 für Materialien und Farbtöne des Stadtplatzes (Ausnahme: durch den ÖPNV genutzte Trassen) (TF 7.3)
Entsiegelung	– zwar wurde das Gebäude 277 zurückgebaut, aufgrund von Neuversiegelungen resultiert daraus jedoch keine zusätzliche Entsiegelung
Bäume im Straßenraum erhalten und neu pflanzen	– die geschützte Lindenallee wird erhalten, Nachpflanzung eines Baumes; Pflanzung von 2 Bäumen südöstlich entlang der Bundesstraße 2 (zeichnerisch)
Begrünung und Verschattung von Parkplätzen	– oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig
Öffentliche Grünflächen entwickeln und optimieren	– Sicherung entsiegelter Freiflächen im Bereich der Lindenallee
Schutz bestehender Parks, Grün- und Waldflächen	– im Geltungsbereich bestehen keine Parks, Grün- und Waldflächen
Offene, bewegte Wasserflächen schützen, erweitern und anlegen	– im Plangebiet sind keine Wasserflächen vorhanden und nicht festgesetzt
Ausbau sozialer Infrastruktur und Netzwerke	– für den Entwicklungsbereich Krampnitz liegt eine übergreifende Standortplanung für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor – im Plangebiet sind soziale Infrastrukturen dementsprechend nicht Bestandteil der Planung
Baukörperstellung und Abstandsflächen beachten	– zwischen den geplanten Gebäuden ergeben sich Abstände, die klimatisch wirksame Luftströme erlauben
Entdichtung (Rückbau)	– da im Plangebiet im Bestand nur das Gebäude 277 vorhanden war, erfolgte kein Rückbau im Sinne einer Entdichtung
Vermeidung von Austauschbarrieren	– Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als „Baukörperausweisung“, sodass Austauschbarrieren vermieden werden

Empfehlungen der Stadtklimakarte	Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2
Schutz und Vernetzung für den Kaltlufthaushalt relevanter Flächen	– Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Krampnitzsee, sodass ein ständiger Luftaustausch stattfinden kann, welcher tagsüber die thermische Zusatzbelastung reduziert.
Dachbegrünung	– Festsetzung von Dachbegrünungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit einem mindestens extensiven Gründach (TF 3.2, TF 3.3)
Fassadenbegrünung	– Festsetzung einer Fassadenbegrünung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB von mindestens 30 % für die Quartiersgarage (TF 6.2)
Verschattung von Gebäuden durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen	– Erhalt der geschützten Lindenallee sowie einer Eiche, Festsetzungen von Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (zeichnerisch)
Gebäude energetisch sanieren und klimagerecht kühlen	– Vorgaben zur Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie (TF 4.1) – Wärmeversorgung der Gebäude im Plangebiet über ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz (TF 4.2) – Verbot der Verwendung von fossilen Brennstoffen zu Heiz- und Feuerungszwecken (TF 4.3)
Anpassung des Raumnutzungskonzeptes	– Umsetzung in der konkreten Gebäudeplanung
Starkregenmaßnahmen	– Schaffung von Retentionsräumen (Mulden-Rigolen-Systemen und Regengärten in den Verkehrsflächen, Gründächer im Sonstigen Sondergebiet SO 1) (TF 3.2, TF 3.3) – Berücksichtigung von Notüberläufen

B.4.1.4 Masterplan 100 % Klimaschutz

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz der Landeshauptstadt Potsdam wurde von einer Arbeitsgemeinschaft (BLS ENERGIEPLAN GMBH, POTSDAM INSTITUT FÜR KLIMAFOLGENFORSCHUNG, LUFTBILD UMWELT PLANUNG GMBH, INNOVATIONSZENTRUM FÜR MOBILITÄT UND GESELLSCHAFTLICHEN WANDEL GMBH (INNOZ) sowie AD MODUM GMBH) ein Gutachten zum Masterplan 100 % Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95 % der CO₂-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die nötigen Kernstrategien für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der [Masterplan 100 % Klimaschutz](#) stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO₂-Senken und Anpassung

Insbesondere die Handlungsfelder 01, 02, 03, 04, 06 und 08 werden mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 unterstützt.

1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050“ des BMU wurden mit dem „1. Aktionsplanplan 2018 – Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan vorgenannten acht Handlungsfelder konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt.

B.4.1.5 Klimanotstand

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.08.2019 den Klimanotstand als Resolution beschlossen (DS 19/SVV/0543). Darin wird unter anderem auf die Dringlichkeit des Klimaschutzes hingewiesen und dieser als Aufgabe höchster Priorität definiert. Als Konsequenz aus diesem Beschluss erfolgte eine Reihe von Prüfungen durch die Verwaltung und die Anpassung von Prozessen:

- DS 19/SVV/1362 (Prüfergebnisse Festsetzung von Klimaschutzzielen in städtischen Plänen, Energiemanagement für städtische Gebäude, Stärkung des Baum- und Grünschutzes, Stärkung des Radverkehrsbeauftragten)
- DS 20/SVV/0294 (Ergänzungen zu DS 19/SVV/1362)
- DS 20/SVV/1191 (Prüfergebnisse Verkehrswende in Potsdam einleiten, THG-Potentiale von Mooren und Bäumen, Dekarbonisierungsstrategie der Energie und Wasser Potsdam GmbH, Vermeidung von Einzelheizungen und Einzelfeuerstätten, Graue Emissionen von Neubauten, Berücksichtigung von Klimaauswirkungen in allen Beschlüssen, Verfahren zur Treibhausgasneutralen Energieversorgung von Neubauten sowie der Festsetzung von Klimaschutzzielen im Rahmen von Bebauungsplänen und bei Grundstücksverkäufen),
- DS 20/SVV/1266 (Zusammenführung Klimanotstandsmaßnahmen mit dem 2. Aktionsplan zum Masterplan 100 % Klimaschutz)

B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken,

als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.2.1 erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.2.2 und B.4.2.3 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

B.4.2.1 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, sodass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet worden ist. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte Arbeitshilfe (STADT – LAND – FLUSS, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND STADTPLANUNG, März 2010) zeigt parallel zu den grundsätzlich geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen auf.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind zum Beispiel die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (unter anderem Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz, der Klimaanpassung und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie dem begleitenden Regelwerk der BauNVO zu ziehen. Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG – vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) regelt unter anderem die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien. Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- gegebenenfalls Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;

- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Ferner tragen folgende städtebauliche Faktoren, die für eine energieeffiziente Planung im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 relevant sind, zur Verbesserung der Energieeffizienz bei:

- Die Planung dient der Konversion einer ehemals militärisch genutzten Fläche.
- Die Planung steigert die Gebäudeenergieeffizienz durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung.
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind für die geplanten Baukörper verpflichtend.
- In der Planung wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen ausgeschlossen. Stattdessen ist ein Anschluss an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz erforderlich.

B.4.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 beinhaltet folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung:

- Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO) – Ziel: Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung im Sinne einer Baukörperausweisung; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie; Kompaktheit der Gebäude; maximale Baukörpertiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen; Ermöglichen von Dämmstandards
- Festsetzungen für CO₂-sparende Energieversorgungskonzepte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Photovoltaik auf Dachflächen – Ziel: Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene
- Umgrenzung der Allee als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nach § 9 Abs. 6 BauGB sowie die Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB) – Ziel: Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas
- Festsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet SO 1, Herstellung von Wegen und Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Festsetzung der anteiligen Fassadenbegrünung im Sonstigen Sondergebiet SO 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB) – Ziel: Schaffung von zusätzlichen Grünpotenzialen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts
- Festsetzung, dass in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen, Oberflächenbefestigungen einen Albedo-Wert von 0,3 nicht unterschreiten dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Ziel: Erreichung eines möglichst hohen Rückstrahlvermögens von der Platzfläche

- Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB) – Ziel: Luftreinhaltung
- Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) – Ziel: Einsatz erneuerbarer Energien, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene
- Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO) – Ziel: Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und Dachbegrünung optimieren

Des Weiteren tragen die vorstehend in Kapitel B.4.2.1 genannten Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bei.

B.4.2.3 Energiekonzept

Grundlage für die Schaffung eines klimafreundlichen Quartiers im Entwicklungsbereich Krampnitz ist die Realisierung von energetisch exzellenten Gebäuden, die in einem intelligenten Versorgungsnetzwerk zueinanderstehen. Neben der Wahl besonders energiesparender Baustoffe und Baukomponenten sowie der passenden Gebäudetechnik ist aus energetischer Sicht die Realisierung von kompakten Baumassen und dichten Strukturen sinnvoll, da dadurch der Wärmebedarf der Gebäude und Quartiere automatisch sinkt.

Energieerzeugung und -verbrauch sind Hauptquellen für CO₂-Emissionen und deren negative Auswirkungen für den fortschreitenden Klimawandel. Die Landeshauptstadt Potsdam, die Energie und Wasser Potsdam GmbH und der Entwicklungsträger Potsdam streben für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Krampnitz die Schaffung einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung, welche langfristig ohne den Einsatz von fossilen Energieträgern auskömmlich ist. Im Energiekonzept ist die Errichtung eines Niedertemperatur-Nahwärmenetzes vorgesehen, an das sowohl die Bestandsgebäude als auch die Neubauten angeschlossen werden. Hierzu ist am 07.11.2018 die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Wärme in der Landeshauptstadt Potsdam, Wohngebiet Krampnitz (Wärmesatzung Krampnitz) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden (DS 18/SVV/0608).

Das Energiekonzept PLUS der Energie und Wasser Potsdam für das Stadtquartier Krampnitz setzt konsequent auf erneuerbare Energien, die zu großen Teilen aus der Luft und dem Erdreich der unmittelbaren Umgebung gewonnen und über kurze Wege verteilt werden. 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 Photovoltaikanlagen, Photovoltaikthermieranlagen, Solarthermieranlagen 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 klimaneutrale Wärmeversorgung verfolgt. Dies ist zum Beispiel durch den weiteren Ausbau geothermischer Anlagen möglich. Die Nutzung von grünem Wasserstoff ist gegenwärtig nicht geplant.

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

- Grundwassergeothermie als regenerative Wärmequelle

- 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
- Photovoltaikanlagen zur Unterstützung der Stromerzeugung
- Sonden-geothermie
- Flüssigeis-Vakuum-Wärmepumpen

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

Die dezentrale Erzeugung regenerativer Energie für Strom- und Wärmebedarf ist eine wichtige Grundlage von klimafreundlichen Quartieren. Daher ist für alle Flachdachflächen, die nicht dem Aufenthalt oder anderen Nutzungen dienen sollen, eine Kombination aus Begrünung und der Installation von Photovoltaik Bestandteil der Planung. Auch für flachgeneigte Dächer sowie für ausgewählte Fassadenbereiche ist die Installation von gebäudeintegrierter Photovoltaik umsetzbar.

Innovative und kreative Lösungen wie Solarschirme und -installationen erhöhen nicht nur die Sichtbarkeit und Akzeptanz von Maßnahmen, sondern steigern auch die Attraktivität des Stadtteils. Zur Nachhaltigkeit eines Quartiers zählen auch die Berücksichtigung von Flächeninanspruchnahme, Erschließungsaufwand und das Verhältnis von privaten zu öffentlichen Grundstücken. Eingriffe in den Naturhaushalt sind möglichst gering zu halten.

Weiterhin soll das Thema Mobilität bei der Planung klimafreundlicher Quartiere einen großen Stellenwert einnehmen. Die Verknüpfung von ÖPNV mit dem Rad- und Fußverkehr wird gefördert. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden an geeigneten Stellen (Eingangsbereichen von Gebäuden, Haltestellen der Straßenbahn) sichergestellt, idealerweise wettergeschützt. Darüber hinaus sollen Anreize und Alternativen wie Carsharing-Angebote sowie die Nutzung von Elektromobilität durch die Installation von Ladeinfrastruktur berücksichtigt werden. Standorte für Carsharing-Angebote und die Ladeinfrastruktur für Elektromobilität werden mit ausreichenden Flächen wohnungs- und siedlungsnah ausgewiesen. Eine gute Sichtbarkeit an strategisch günstigen Punkten kann dabei nicht nur die Nutzung und den Erfolg dieser Angebote, sondern auch das Image des Quartiers bestimmen.

Vorgesehen ist entsprechend der Mitteilungsvorlage DS 18/SVV/0607 eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung. CO₂-Neutralität heißt, dass kein – neues, zusätzliches – CO₂ ausgestoßen wird oder die CO₂-Emissionen vollständig ausgeglichen werden. Die Konzentration des Treibhausgases CO₂ in der Atmosphäre wird also nicht erhöht. Ab 2045 wird angestrebt, die Energie gänzlich ohne fossile Brennstoffe zu erzeugen.

Die Umsetzung des Energiekonzeptes wird durch die textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2 und 4.3 unterstützt (vgl. Kapitel B.3.7).

B.5 Flächen- und Grünbilanzierung

B.5.1 Flächenbilanzierung

Kapitel B, Tabelle 6: Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße [m²]
Baugebiete		4.927
	Sonstiges Sondergebiet SO 1	3.740
	<i>Zusatz: Sonstiges Sondergebiet SO1 „TGa“ (nicht Teil der Flächenbilanz)</i>	968
	<i>Zusatz: Sonstiges Sondergebiet SO 1 II – IV VG (nicht Teil der Flächenbilanz)</i>	97
	Sonstiges Sondergebiet SO 2	1.187
	<i>Zusatz: Sonstiges Sondergebiet SO 2 II – IV VG (nicht Teil der Flächenbilanz)</i>	493
Verkehrsflächen		12.964
	Straßenverkehrsflächen	3.226
	<i>davon Schwedische Allee</i>	2.960
	<i>davon Finnische Allee</i>	266
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“	9.304
	<i>davon Teilfläche Stadtplatz westlicher Bereich</i>	9.058
	<i>davon Teilfläche Stadtplatz östlicher Bereich</i>	354
	<i>Zusatz: Schutzgebiet Lindenallee (nicht Teil der Flächenbilanz)</i>	1.534
	<i>Zusatz: Straßenbahn (nicht Teil der Flächenbilanz)</i>	2.486
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“	434
Versorgungsflächen		68
	Schmutzwasserpumpwerk	68
Geltungsbereich gesamt		17.959

Kapitel B, Tabelle 7: Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet	Flächen- größe [m²]	davon überbaubar gemäß GR/GRZ [m²]	zulässige Überschrei- tung der GR/GRZ [m²]	maximal überbaubare Fläche gesamt [m²]	unversiegelte Freiflächen [m²]
SO 1	3.740	3.740	0	3.740	0
SO 2	1.187	1.187	0	1.187	0
141-5A-2	4.927	4.927	0	4.927	0

Anmerkung: Die Tiefgarage in der Fläche ABCDEA im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist in der Tabelle nicht aufgeführt, da sie nur unterirdisch errichtet wird, sie ist in der Flächenbilanz der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ zugeordnet (vgl. vorstehende Tabelle B.6). Die Fläche FGHF im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist in der Flächenbilanz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“ berücksichtigt.

B.5.2 Grünbilanzierung

Kapitel B, Tabelle 8: festgesetzte Grünstrukturen

Bezeichnung	Größe	Zugänglichkeit	Funktion
nachrichtliche Übernahme der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Lindenallee (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	983 m² mit 10 Bäumen	öffentlich	Baumerhalt, Klimaschutz, Klimaanpassung naturschutzrechtlicher Ausgleich, Versickerung
Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB	4 Bäume		

Kapitel B, Tabelle 9: Dachbegrünung

Bezeichnung	Größe
Sonstiges Sondergebiet SO 1	1.862 m²

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Im Norden der Landeshauptstadt Potsdam liegt direkt an der Bundesstraße 2 die ehemalige „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“. Auf dem ca. 140 ha großen Areal wird ein neuer Potsdamer Stadtteil entwickelt werden. Um eine geordnete und zusammenhängende städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Kaserne zu gewährleisten, hat die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen, für das Areal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Krampnitz (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.06.2013, DS 13/SVV/0253) ist am 30.10.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 15 bekannt gemacht worden (berichtigt im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16 vom 28.11.2013). Die Satzung wurde aufgrund eines Normenkontrollantrages für die Flurstücke 28, 30 bis 33, 35, 40 bis 51 und 54 der Gemarkung Neu Fahrland, Flur 6, mit den Urteilen OVG 2 A 13.14 und OVG 2 A 11.14 des OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Der aus den Urteilen resultierende Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ist am 01.03.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 29, Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwicklungsbereich Krampnitz umfasst neben der ehemaligen Kasernenanlage weitere Siedlungs-, Straßen- und Waldflächen im Umfeld der Kaserne.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele Bebauungspläne aufzustellen. Zudem war der Entwicklungsbereich im Bestand vor der Entwicklung als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 02.04.2014 für den Bereich der Entwicklungssatzung Krampnitz die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und mit demselben Beschluss den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ (OT Fahrland) vom 30.08.2006 aufgehoben (DS 14/SVV/0164). Der Bebauungsplan Nr. 141 wird schrittweise in Abhängigkeit der geplanten Umsetzungsschritte in mehreren eigenständigen Teil-Bebauungsplänen aufgestellt.

Infolgedessen ist auch der Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ aufgestellt worden (Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2019, Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019). Aufgrund der weiteren Konkretisierungen der Erschließungsplanung für die Bundesstraße 2 (vgl. auch Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“) und der ÖPNV-Anbindung mit der kombinierten Straßenbahn- und Bushaltestelle Krampnitzer Tor, welche zudem eine Bus-Wendeschleife erforderlich macht, ergeben sich Änderungsbedarfe für die bisherigen Festsetzungen der P+R-Anlage und der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche. Aus diesen geänderten Nutzungsanforderungen ergibt sich die Notwendigkeit zur Verlagerung von Büronutzungen in den nördlichen Gebäudekomplex.

Zur Findung der neuen städtebaulichen Konzeption wurde im Juni 2022 der „Städtebauliche Workshop Stadtplatz Ost“ durchgeführt. Ziel der Weiterentwicklung des Stadtplatzes war dabei, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes der umliegenden Bestandsgebäude, die Schaffung eines identitätsstiftenden Eingangsbereiches mit einer klaren städtebaulichen Fassung, der durch verschiedene Mobilitätsangebote die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes für den Entwicklungsbereich Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) unterstützt. Publikumsbezogene Nutzungen wie Einzelhandels- und Gewerbeflächen sowie Wohnungen sollen entstehen. Auf dieser Grundlage wurde zur Konkretisierung der Gebäudekubatur des nördlichen Baukörpers im 2. Halbjahr 2024 die „Hochbauliche Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“ durchgeführt. Gegenüber der vorherigen Planung wurde eine neue, kompaktere Konfiguration mit flexibleren Nutzungsmöglichkeiten entwickelt. Mit dieser neuen städtebaulichen Konzeption sind der Städtebau und die Gebäudekomposition, Verkehrsführung, Freiraumzonierung sowie die Nutzungskonzeption- und Verteilung definiert, welche die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 bilden.

Dementsprechend wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.01.2024 der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ (Krampnitzer Tor) gefasst (DS 23/SVV/1242); die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 35, Nr. 2 vom 29.02.2024. Den beschriebenen Anforderungen und Erwägungen folgend werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans für den Eingangsbereich zum neuen Stadtquartier Krampnitz an der Bundesstraße 2 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Stadtplatzes mit einem nördlich gelegenen gemischt genutzten Gebäude mit Einzelhandelsflächen sowie Gewerbe- und Wohnnutzungen und einer Tiefgarage geschaffen, ergänzt wird die Planung durch ein südlich gelegenes Gebäude als Quartiersgarage.

Des Weiteren führt die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 mit der Haltestelle Krampnitzer Tor über den Stadtplatz Am Krampnitzer Tor, zu deren planungsrechtlicher Sicherung derzeit parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird (vgl. Kapitel A.3.4). Die geplante Trasse zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee bis nach Krampnitz / Fahrland ist nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

C.1.1.2 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Potsdam direkt an der Bundesstraße 2. Das Plangebiet war im Bestand vor der Entwicklung bis auf den Anbau einer Sporthalle an das Bestandsgebäude K17 (Gebäude 277) und ein kleines Gebäude unbebaut und setzte sich aus brachliegenden und ruderal geprägten Freiflächen zusammen. Eine gepflasterte Platzfläche war zentraler Bestandteil des Geltungsbereiches, welche den Eingangsbereich zur im Norden anschließenden ehemaligen Kaserne Krampnitz markierte. Der Eingangsbereich wird im Wesentlichen geprägt durch eine nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Allee, bestehend aus 13 Linden.

Zwischen November 2021 und Ende 2024 wurden im Bereich der historischen Klinkerhöfe die Maßnahmen zur verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung des neuen Stadtquartiers umgesetzt. Diese umfassen unter anderem auch den Straßen- und Leitungsbau in der Dänischen, Schwedischen und Finnischen Allee sowie die – provisorische – Anbindung des neuen Stadtquartiers über die Schwedische Allee an die Bundesstraße 2. Von den vorgenannten Straßen befinden sich Abschnitte der Schwedischen und Finnischen Allee im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Des Weiteren verläuft im Plangebiet am östlichen Rand des Stadtplatzes und nördlich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 nach Westen in die Schwedische Allee abknickend die Trasse für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee nach Krampnitz und Fahrland. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den Arten- und Baumschutz durch die geplante Trasse ist Gegenstand eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens. Die hierfür nötigen Unterlagen sind im Dezember 2023 durch den ViP Verkehrsbetrieb Potsdam bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde eingereicht worden; die Beteiligungsverfahren wurden von September bis November 2024 durchgeführt.

C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 sollen im Plangebiet zwei Sonstige Sondergebiete, Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und ein Schmutzwasserpumpwerk festgesetzt werden. Die mit der Planung verbundene Flächeninanspruchnahme ist in der folgenden Tabelle aufgezeigt (vgl. Kapitel B.5.1 und C.2.2.2):

Kapitel C, Tabelle 10: geplante Nutzungen und Flächengrößen

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Fläche teil- und vollversiegelt [m²]
Baugebiete		4.927
	Sonstiges Sondergebiet SO 1	3.740
	Sonstiges Sondergebiet SO 2	1.187 m²
Verkehrsflächen		12.964
	Straßenverkehrsflächen	3.226
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“	9.304
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“	434
Versorgungsflächen		68
	Schmutzwasserpumpwerk	68
Geltungsbereich gesamt		17.959

Anmerkung: Die Tiefgarage in der Fläche ABCDEA im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist in der Tabelle nicht aufgeführt, da sie nur unterirdisch errichtet wird, sie ist der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ zugeordnet (vgl. Kapitel B.5.1, Tabelle B.6). Die Fläche FGHF im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist in der Flächenbilanz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“ berücksichtigt.

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Kasernennutzung vorgeprägt, woraus im Bestand vor der Entwicklung teil- und vollversiegelte Flächen mit einer Gesamtgröße von 6.216 m² resultieren, nach dem geltenden Baurecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 141-5A ist eine Versiegelung von 15.790 m² zulässig. Unter der Annahme, dass das mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 anvisierte Baurecht voll ausgeschöpft wird, bewirkt die Planung im Ergebnis einen zusätzlichen Zuwachs an versiegelter Fläche von bis zu 761 m², dies entspricht einem Anstieg des Versiegelungsgrades von 34,37 % im Bestand auf bis zu 92,16 % nach den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2. Bestandteil dieser Versiegelung ist auch die Trasse für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee nach Krampnitz und Fahrland mit einem Anteil von 2.486 m² (13,84 % der Gesamtfläche). Als unversiegelte Flächen sind die Regengärten in der Schwedischen Allee und die Muldenflächen in der Lindenallee mit einem Flächenanteil von 7,84 % in die Bilanz eingegangen.

C.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

C.1.2.1 Fachgesetze

Verschiedene Fachgesetze enthalten Ziele und Vorgaben, die im Zusammenhang mit der Erstellung eines Umweltberichts von Belang sind. In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die entsprechenden Rechtsvorschriften und deren Bezug zu den im Umweltbericht behandelten Schutzgütern zusammengefasst. Dabei steht ein „x“ für schutzgutrelevant und ein „o“ für nicht von Bedeutung für das Schutzgut.

Kapitel C, Tabelle 11: rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan geplante Nutzungen und Flächengrößen

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Baugesetzbuch (BauGB): § 1 Abs. 5: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	x	x	x	x	x	x	x	x
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 1-3; 7c: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Bevölkerung sowie der Belange von Freizeit und Erholung	o	o	o	o	o	o	x	o
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 5: Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der	o	o	o	o	o	x	o	x

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Denkmalpflege sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei Aufstellung von Bauleitplänen								
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	o	x	x	x	x	x	x	x
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7b: Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten bei der Erstellung von Bauleitplänen	x	o	o	o	o	o	o	o
BauGB: § 1 a Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	o	x	x	x	x	x	o	o
BauGB: § 1 a Abs. 3: Vermeidung / Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung)	o	x	x	x	x	x	o	o
BauGB: § 1a Abs. 4: Anwendung der Vorschriften des BNatSchG bei Entscheidung über Zulässigkeit von Eingriffen in Natura 2000-Gebiete einschließlich Einholung einer Stellungnahme der Europäischen Kommission	x	o	o	o	o	o	o	o
BauGB: § 1a Abs. 5: Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	o	o	o	x	o	o	o	o
BauGB: § 2 Abs. 4: Durchführung einer Umweltprüfung bei der Erstellung von Bauleitplänen	x	x	x	x	x	x	x	x
BauGB: § 2a Abs. 1 Nr. 2: Erstellung eines Umweltberichts für Bauleitpläne	x	x	x	x	x	x	x	x
BauGB: § 3 und 4: Einstellung des Umweltberichts in den Verfahrensablauf von Bauleitplänen	x	x	x	x	x	x	x	x
BauGB: § 4c: Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	x	x	x	x	x	x	x	x
BauGB: § 9 Abs. 1, 1a und 5: Darstellung von Schutzausweisungen und Restriktionen im Bebauungsplan im Sinne des Umweltschutzes	x	x	x	x	x	x	x	x

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): § 1 Abs.1: Schutz von Natur und Landschaft, aufgrund ihres eigenen Wertes, als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und in Verantwortung für die künftigen Generationen	x	x	x	x	x	x	x	x
BNatSchG: § 1 Abs. 3 Nr. 2: Erhalt von Böden, Förderung der natürlichen Bodenentwicklung, Entseelung und Renaturieren	o	x	x	o	x	o	o	o
BNatSchG: § 1 Abs. 3 Nr. 3: Erhalt, Entwicklung, Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Gewässer und natürliche Rückhalteflächen, Vermeidung der Änderungen des Grundwasserspiegels, Naturnaher Ausbau von Gewässern	o	o	x	o	o	o	o	o
BNatSchG: § 1 Abs. 4 Nr.1: Kultur-, Bau- und Bodendenkmale sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren	o	o	o	o	o	o	o	x
BNatSchG: § 1 Abs. 4-6: Bereitstellung von Flächen für die Erholung inklusive solcher für eine landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur	o	o	o	o	o	o	x	o
BNatSchG: § 1 Abs. 3 Nr. 4: Schutz von Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	x	o	o	o	o
BNatSchG: § 1 Abs. 3 Nr. 5: Erhalt wild lebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten	o	o	o	o	x	o	o	o
BNatSchG: § 13-18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	o	x	x	x	x	x	o	o

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
BNatSchG: § 30 Abs. 2 und 3: Bestimmung geschützter Biotop, Unzulässigkeit von Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotop führen können, Ausnahmegenehmigung von den Verboten	o	o	o	o	x	o	o	o
BNatSchG: § 34: Verpflichtung zur Prüfung der Verträglichkeit eines Projektes oder Plans mit den festgelegten Erhaltungszielen umgebener Natura 2000-Gebiete	x	o	o	o	o	o	o	o
BNatSchG: § 44: Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	o	o	o	o	x	o	o	o
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG): § 18: Ergänzende Bestimmungen zum Schutz bestimmter Biotop	o	o	o	o	x	o	o	o
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG): § 1 Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 9, § 11: Einbeziehung der Denkmale in die städtebauliche Entwicklung und Landespflege, sinnvolle Nutzung der Denkmale, Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei Eingriffen bzw. Festlegung der erlaubnispflichtigen Maßnahmen, Umgang mit Funden	o	o	o	o	o	o	o	x
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): § 1: Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens und deren Wiederherstellung, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen, Vermeidung der Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen bei Einwirkungen auf den Boden	o	x	x	o	o	o	o	o

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV): § 1: Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen	o	x	o	o	o	o	o	o
Wasserhaushaltsgesetz (WHG): § 6: Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften und solche in einem natürlichen oder naturnahen Zustand sind zu erhalten, nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sind so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen, mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sind zu vermeiden sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen	o	o	x	o	o	o	o	o
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG): § 3 und § 3a: Schrittweise Minderung von Treibhausgasemissionen und Vorgaben zur Verbesserung der Emissionsbilanz durch die Erhöhung des Kohlendioxidäquivalent im Sektor Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft	o	x	o	x	x	o	x	o
KSG: § 4: Festlegung jährlicher Minderungsziele für Treibhausgasemissionen unter anderem für den Sektor „Verkehr“	o	x	o	x	x	o	x	o
Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG): § 3: Festlegung einer Klimaanpassungsstrategie mit messbaren Zielen bis zum Ablauf des 30. September 2025 für unterschiedliche Cluster und ihnen zugeordnete Handlungsfelder	o	x	o	x	x	o	x	o
KAnG: § 3: Aufnahme unter anderem folgender Handlungsfelder in die Klimaanpassungsstrategie; Verkehr und Verkehrsinfrastruktur, biologische Vielfalt, Boden, Wald, menschliche Gesundheit, Stadt- und Siedlungsentwicklung, Wasserhaushalt und Wasserwirtschaft	o	x	x	x	x	o	x	o

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
WHG: § 27, § 31 und § 47: Verschlechterungsverbote und Verbesserungsgebote für Oberflächen- und Grundwasserkörper zur Umsetzung der Zielvorgaben der Wasserrahmenrichtlinie	o	o	x	o	o	o	o	o
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG): § 54: Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern	o	o	x	o	o	o	o	o
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): § 1: Schutz des Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen	o	x	x	x	x	x	x	x
BImSchG: § 50: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind Nutzungen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sensible Nutzungen und schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden	x	x	x	x	x	x	x	x
DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau: Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes auch durch städtebauliche Maßnahmen als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung	o	o	o	o	o	o	x	o
TA Lärm: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	o	o	o	o	o	o	x	o
TA Luft: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren	o	o	o	x	o	o	x	o

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Vorsorge, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen als Beurteilungsmaßstab für die Beeinträchtigung								
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (BWaldG): § 9: Vorschriften für eine Genehmigung zur Waldumwandlung, Ausschlussgründe können u.a. dann vorliegend, wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist	o	o	o	o	x	o	o	x
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG): § 8 Abs. 3 und 4: Nachteilige Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen und so weit nicht ausgleichbar durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zu kompensieren.	o	o	o	o	x	o	o	x
Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG): § 8: Regelung der waldrechtlichen Kompensationserfordernisse	o	o	o	o	x	o	o	x
Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG): § 27: Schutz von Straßenbäumen aufgrund ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen und als Lebensstätten	o	x	x	x	x	x	x	x
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG): § 1 Abs.1 und 3: Denkmale sind zu schützen, zu erhalten und pflegen sowie in städtebauliche Entwicklungen einzubeziehen und sinnvoll zu nutzen	o	o	o	o	o	o	o	x
Landschaftsschutzgebietsverordnung „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (LSG): Ziel 1 (Z1): Erhaltung und Wiederherstellung der	o	o	x	o	x	o	o	o

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Bewahrung der Vielfalt mit besonderem Schwerpunkt auf Gewässer und Wasservögel, naturnahe Mischwälder, Trockenrasen, Feuchtgebiete, Extensiväckern und Ruderalflächen als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Pflanzen- und Tiergemeinschaften								
EU-Wiederherstellungsverordnung: langfristige Erhaltung der biologischen Vielfalt in Europa, Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme und Wahrung eines guten Zustandes, Erhöhung der Größe von Bestäuberpopulationen und deren Vielfalt, Erhöhung der Widerstandsfähigkeit der Natur gegenüber dem Klimawandel und anderen Belastungen, Klimaschutz; relevante Ziele zu städtischen Ökosystemgebieten: steigender Trend an Grünflächen, steigender Trend zum Baumüberschirmungsgrad	o	o	o	x	x	o	x	o
LSG: Z2: Bewahrung von Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mit Schwerpunkt auf einer reich strukturierten Kulturlandschaft sowie Mooren und Feuchtgebieten, ausgedehnten Waldflächen und der Seenlandschaft einschließlich der Feuchtgebiete	o	o	o	o	o	x	o	o
LSG: Z3: Erhalt des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin-Potsdam	o	o	o	o	o	o	x	o
LSG: Z4: Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen für den städtischen Ballungsraum Berlin-Potsdam	o	x	x	x	x	o	o	o

C.1.2.2 Fachpläne

Neben den gesetzlichen Vorgaben sowie allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, sind weiter konkretisierte Ziele in den unten genannten Fachplänen zu finden. Nachfolgend werden die Ziele für die entsprechenden Fachpläne zusammengefasst, sofern diese Aussagen auf das

Plangebiet zutreffen. Dabei steht ein „x“ für schutzgutrelevant und ein „o“ für nicht von Bedeutung für das Schutzgut.

Kapitel C, Tabelle 12: relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR): Ziel 6.2: Verbundflächen des überregionalen Freiraumverbunds nach LEP HR befinden sich nördlich und südlich der als „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ dargestellten ehemaligen Kaserne Krampnitz	o	x	x	x	x	x	x	x
Landschaftsprogramm (LaPro): Teilplan „Arten und Lebensgemeinschaften“: Erhalt und Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente sowie Reduzierung von Stoffeinträgen im Entwicklungsbereich Krampnitz und den umgebenen landwirtschaftlichen genutzten Bereichen	o	o	o	o	x	x	o	o
LaPro: Teilplan „Wasser“: Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit im Bereich der ehemaligen Kaserne	o	o	x	o	o	o	o	o
LaPro: Teilplan „Landschaftsbild“: Verstärkte räumliche Gliederung der Landschaft, Vermeidung zusätzlicher Zerschneidungen durch Verkehrswege und landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege, Verhinderung weiterer Zersiedlung und Schaffung klarer Raumgrenzen	o	o	o	o	o	x	o	o
LaPro: Teilplan „Erholung“: Entwicklung siedlungsnaher Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung im Entwicklungsbereich Krampnitz und dessen weiträumigem Umfeld	o	o	o	o	x	o	o	o
LaPro: Teilplan „Landesweiter Biotopverbund“: Herstellung eines Verbundsystems von Klein- und Stillgewässern im Entwicklungsbereich Krampnitz	o	o	x	o	x	o	o	o

Fachpläne und Ziele	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Land- schaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Regionalplan Havelland-Fläming 3.0: „Festlegungskarte“: Darstellung des Entwicklungsbereiches Krampnitz als Vorbehaltsgebiet für Siedlung	o	o	o	o	o	o	x	o
Flächennutzungsplan (FNP) Potsdam: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 wird durch die wirksame FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17A) geringfügig berührt. Das Gebiet südlich der Schwedischen Allee wird im FNP als Gemischte Baufläche M2 (GFZ 0.5 – 0.8) sowie südlich der Dänischen Allee als Wohnbaufläche W3 (GFZ 0.2 – 0.5) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar. Dem Entwicklungsgebot gemäß 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen	o	o	o	o	o	o	x	o
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan: Textkarte (TK) 2.4: Darstellung von Teilflächen des Plangebietes als Grünland trockener Standorte mit erhöhter Bedeutung für den Biotopverbund	o	o	o	o	x	o	o	o
LP: TK 2.5: Darstellung wertvoller Kleinstrukturen im Plangebiet für den Biotopverbund wie Baumreihen und Hecken	o	o	o	o	x	o	o	o
LP: Kartenteil 6 „Zielkonzept“ (K6): Erhalt, Pflege und Wiederherstellung sowie planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen	o	x	x	x	x	x	x	x
Integriertes Klimaschutzkonzept (IK): Maßnahme M3-1 bis M3-4, M3-8, M3-21: Förderung kompakter Siedlungsstrukturen, Verhinderung nicht integrierter Strukturen mit zusätzlicher Verkehrserzeugung, Festlegung von Klimazielen in Bebauungsplänen, Förderung von Integrierten Stadtteilentwicklungs-	o	x	x	x	x	o	x	o

Fachpläne und Ziele	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Land- schaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
konzepten zur Optimierung klima-relevanter Aufwertungen, klimagerechte Bebauungspläne mit GVZ-Vorgaben, Erhaltungsmaßnahmen für vorratsreichen Wald als Kohlenstoffspeicher								
Strategie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (StrK): Erhalt des Verkehrs-Bestandsnetzes und bedarfsgerechte Bepflanzung und Begrünung von Straßen bspw. durch Alleen	o	o	x	x	x	x	x	o
Klimaschutzteilkonzept Anpassung an den Klimawandel (KAK): Maßnahme M-4-4: Verwendung von klimaresistenten Arten für Straßenbäume und städtische Grün- und Parkanlagen	o	o	o	o	x	o	o	o
1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050: Maßnahme 1.1, 1.1.2, 1.3.2: Festlegung von Klimazielen in Bauleitplanung und Stadtentwicklung / Klimagerechte Stadtentwicklung, Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in der Bebauungsplanung, Umsetzung des Energiekonzeptes für das Entwicklungskonzept Krampnitz	o	o	o	x	o	o	x	o
Stadtklimakarte (KiK): Bewertungskarte Hitze Nacht: Grün- und Freiflächen im Plangebiet stellen für die gegenwärtige Siedlungsstruktur keine relevanten Klimafunktionen bereit und weisen keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Bauliche Eingriffe sollten unter Beachtung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen	o	o	o	x	x	o	x	o
KiK: Bewertungskarte Hitze Tag: Mäßige Aufenthaltsqualität der vegetationsbestandenen Flächen, bioklimatische Belastung im Bereich der Siedlungsflächen nur schwach ausgeprägt	o	o	o	x	x	o	x	o

Fachpläne und Ziele	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Land- schaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
KiK: Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050: Temperaturzunahme innerhalb des Klimawandelsignals (< 1,7 K), nächtliche Erwärmung liegt innerhalb allgemeiner Klimaveränderung	o	o	o	x	x	o	x	o
KiK: Maßnahmenkonzept zur Stadtklimakarte: Innen- / Hinterhofbegrünung, Herstellung von Grünräumen im Wohn- und Arbeitsumfeld, Entsiegelung, Erhalt / Neupflanzung von Straßenbäumen, Schutz und Vernetzung kältlufthaushaltsrelevanter Flächen, Dachbegrünung	o	x	x	x	x	x	x	o
KiK: Starkregengefahrenkarte zur Stadtklimakarte: Schaffung von Retentionsräumen, dazu eignen sich Retentionsdächer, Retentionsmulden auf Grünflächen und ein temporäres Einstauen von Straßen, Stellplatzanlagen oder Sportflächen, durch multifunktionale Flächen kann optimale Flächennutzung gelingen	o	x	x	x	x	o	x	o
Lärmaktionsplan Potsdam: Vermeidung, Verlagerung und Bündelung von Verkehren, die Verstetigung von Verkehrsabläufen, die Verbesserung von Fahrbahnoberflächen sowie Abschirmungen und passive Schallschutzmaßnahmen	o	o	o	o	o	o	x	o

C.1.2.3 Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Gelände der ehemaligen Kaserne Krampnitz wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ umschlossen. Des Weiteren grenzt im Nordosten das Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“ an den Kasernenstandort an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich vollständig außerhalb dieser Schutzgebiete. (zur Lage vgl. Kapitel A.3.8.3, Abbildung A.4)

Das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ umfasst die Landschaftsräume der Döberitzer Heide, des Ferbitzer Bruchs, der Seeburger Agrarlandschaft, große Teile der Gemarkungen Fahrland, Groß Glienicke und Neu Fahrland sowie den Fahrlander See und angrenzende Bereiche, den Sacrower See mit dem ihn

umgebenden Königswald und Teile der Havel. Die Schutzgebietsausweisung ist auf die Erhaltung und Wiederherstellung der Qualität der Gewässer und Uferbereiche sowie ihrer Lebensgemeinschaften mit Schwerpunkt auf der Bedeutung des Fahrlander Sees als Brut- und Winteraststätte für zahlreiche Wasservogelarten ausgerichtet. Darüber hinaus sollen naturnahe Mischwälder, Trockenrasen, Feuchtgebiete, Extensiväcker und Ruderalflächen insbesondere bei Eignung als Lebensraum gefährdeter Pflanzen- und Tiergemeinschaften erhalten und entwickelt werden und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes der reich strukturierten Grund- und Endmoränenlandschaft bzw. reich gegliederten Agrarlandschaft einschließlich kleinflächiger Waldgebiete, Flurgehölze, Moore und Feuchtgebiete bewahrt werden. Ein weiterer Schuttschwerpunkt liegt auf den ausgedehnten Waldflächen und der von den Havelseen, dem Sacrower See und dem Fahrlander See gebildeten Seenlandschaft einschließlich des großflächigen Feuchtwiesenkomplexes der havelländischen Luchlandschaft. Zudem zählt auch die besondere Bedeutung des Gebietes für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin-Potsdam zu den Schuttszwecken. Das LSG soll ferner der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen für den städtischen Ballungsraum Berlin-Potsdam dienen.

Die Grenze des LSG verläuft östlich der Bundesstraße 2 in einer Entfernung zwischen 20 – 50 m zum Plangebiet und damit in dessen unmittelbarer Nähe. Daher werden in der nachfolgenden Tabelle die Schuttszwecke des LSG als weitere Ziele des Natur- und Landschaftsschuttses mit potenzieller Bedeutung für die Planung aufgeführt. Dabei steht ein „x“ für schuttsgutrelevant und ein „o“ für nicht von Bedeutung für das Schuttsgut.

Kapitel C, Tabelle 13: Schuttszwecke und Ziele des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und deren Bedeutung für die Schuttsüter

	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
LSG-Verordnung Ziel 1: Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Bewahrung der Vielfalt mit besonderem Schwerpunkt auf Gewässern und Wasservögeln, naturnahe Mischwälder, Trockenrasen, Feuchtgebiete, Extensiväcker und Ruderalflächen als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Pflanzen- und Tiergemeinschaften.	o	o	x	o	x	o	o	o
LSG-Verordnung Ziel 2: Bewahrung von Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mit Schwerpunkt auf einer reich strukturierten Kulturlandschaft sowie Mooren und Feuchtgebieten, ausgedehnten	o	o	o	o	o	x	o	o

	Natura 2000- Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft	Tiere und Pflanzen	Orts- und Land- schaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Waldflächen und der Seenlandschaft einschließlich der Feuchtgebiete.								
LSG-Verordnung Ziel 3: Erhalt des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin-Potsdam.	o	o	o	o	o	o	x	o
LSG-Verordnung Ziel 4: Erhalt und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen für den städtischen Ballungsraum Berlin-Potsdam.	o	x	x	x	x	o	o	o

Das naturräumlich zur Nauener Platte gehörige NSG „Döberitzer Heide“ weist überwiegend sandig und sandig-lehmigen Bildungen und vermoorten Rinnen und Hohlformen, Sandoffenlandschaften, Ruderalfluren, Heiden und Niederwäldern und Waldgebieten sowie Mooren und Gewässern auf. Zu den Schutzzwecken des NSG zählt die Erhaltung und Entwicklung als Lebensstätte seltener, in ihrem Bestand bedrohter wildlebender Pflanzengesellschaften insbesondere der Schilfröhrichte, Moore und eng miteinander vernetzten Kleingewässer mit überdurchschnittlich vielen seltenen und bestandsbedrohten Pflanzenarten, der Niederwälder und aufgelassenen Hutewälder, trockenen Eichen-Birken-Wälder und naturnahen Vorwälder sowie Trockenrasen, Heiden, offenen Sandflächen und nährstoffarmen Ruderalfluren. Darüber hinaus soll das Gebiet als Lebensstätte bestandsbedrohter wildlebender Tierarten dienen, insbesondere als Brut-, Nahrungs- und Rastgebiet für zahlreiche Vogelarten (zum Beispiel Wasser- und Watvögel) sowie als Rückzugsgebiet für bestandsbedrohte Arten der Wirbellosenfauna (zum Beispiel Libellenarten, Kurzflügler, Zweiflügler, Hautflügler, Krebsarten). Weiterer Schutzzweck ist die besondere Eigenart des Gebietes aufgrund seiner mosaikartigen, eng miteinander vernetzten Biotopstrukturen, weshalb es auch aus ökologischen und wissenschaftlichen Gründen zur Einrichtung von Biotop-Monitoringflächen bedeutsam ist.

Das NSG „Döberitzer Heide“ ist weitgehend mit den Ausweisungen der europäischen Schutzgebiete als FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet (*special protection area*, SPA) identisch, die Erhaltungsziele des NSG stimmen mit denen des FFH-Gebietes „Döberitzer Heide“ überein. Die zahlreichen Vorkommen von Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie die Bedeutung des Areals als Rastgebiet für Zugvögel waren maßgeblich für die Ausweisung als SPA (vgl. Kapitel C.2.1.1).

Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 zum NSG von rd. 430 m kann eine planungsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgebietes von vorneherein ausgeschlossen werden.

C.1.3 Methodik der Umweltprüfung

C.1.3.1 Zweck und Inhalte der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer sogenannten Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist hierbei nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Untersuchungsgegenstände. Diese sind insbesondere:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Die Bestandteile und Gliederung des Umweltberichts richten sich nach der Anlage 1 des BauGB.

C.1.3.2 Vorgehensweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Zur Ermittlung von voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung die in § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter einschließlich möglicher Wechselwirkungen untersucht.

Hierzu wird zunächst der derzeitige Umweltzustand anhand der Schutzgüter und ihrer Funktionen beschrieben (Basissszenario). Für die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima / Luft, Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung und das Teilschutzgut Pflanzen wird der Bestand maßgeblich auf Grundlage der Biotopkartierung aus dem Jahr 2014, ergänzt 2016, 2019 und 2024 (NATUR + TEXT GMBH, PESCHEL ÖKOLOGIE & UMWELT), beschrieben.

Mit den Bekanntmachungen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 141-5A im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 am 02.05.2019 ist dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und Festlegungen rechtsgültig. Alle bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von bauvorbereitenden Beeinträchtigungen auf diese Schutzgüter werden in die Umweltprüfung einbezogen. Auf diese Weise dient die Umweltprüfung auch dem Nachweis, dass den gesetzlich formulierten Anforderungen an einen fach- und sachgerechten Umgang mit dem vorhandenen Baum- und Waldbestand sowie den Arten nicht nur zukünftig entsprochen werden kann, sondern auch bisher entsprochen wurde. Die Einstufung der Empfindlichkeit erfolgt für alle Schutzgüter maßgeblich auf Grundlage der vorliegenden Biotoptypenkartierungen sowie den im Jahr 2024 durchgeführten faunistischen Kartierungen. Hierdurch ist sichergestellt, dass auch in Bezug auf den Baum- und Waldbestand sowie das Arteninventar der Zustand vor Beginn der Baufeldfreimachung und damit die höchste Schutzwürdigkeit als Maßstab für die Umweltprüfung herangezogen wurde.

Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Hierfür werden gegebenenfalls auch relevante Grenz- oder Richtwerte herangezogen. Im Anschluss an die Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen werden Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie, soweit erforderlich, zum Ausgleich der Beeinträchtigungen dargelegt. Zudem werden eventuell notwendige Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt.

Als Grundlage für die Beschreibung des Bestands und dessen Empfindlichkeit dienen die im Kapitel C.3.4 aufgeführten Datengrundlagen. Maßgeblich für die Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sowie sonstigen Ausführungen in dessen Planzeichnung und Begründung.

C.1.3.3 Untersuchungsräume für die Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planinhalte auf die Umwelt werden im Folgenden schutzgutbezogene Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richten sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen, durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen (Wirkfaktoren), den an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sollen zwei Sonstige Sondergebiete, Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und ein Schmutzwasserpumpwerk realisiert werden. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,8 ha. Es ist davon

auszugehen, dass die temporär während der Bauphase benötigten Flächen vollständig innerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden können.

Die Planung bedingt eine verstärkte bau- und anlagebedingte Überprägung der Flächen. Dabei ist der Versiegelungsgrad des Plangebietes jedoch bereits nach geltendem Planungsrecht mit 15.790 m² bzw. 87,92 % der Gesamtfläche als hoch einzustufen. Mit den angestrebten Nutzungen ergibt sich auch eine Intensivierung des Verkehrsaufkommens innerhalb des überwiegend brachliegenden Plangebietes. Hiermit verbunden sind erhöhte stoffliche und nichtstoffliche Emissionen unter anderem durch Luftschadstoffe, Schall und Licht. Die Auswirkungen dieser Emissionen beschränken sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, sondern können auch über das Plangebiet hinaus Beeinträchtigungen der Umwelt verursachen. Hierzu gehört auch der Abfluss schadstoffbelasteten Niederschlags von den Verkehrsflächen. Die neuen Gebäude können darüber hinaus auch die Wahrnehmung des Landschafts- und Ortsbildes im Umfeld des Plangebietes beeinflussen.

Den Ausführungen folgend, beziehen sich die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Fläche und Boden, Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über diese Flächen hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Beim Schutzgut Wasser wird zusätzlich der Krampnitzsee in die Betrachtung einbezogen, da in diesen eine Einleitung von Niederschlägen unter anderem aus dem Plangebiet vorgesehen ist. Mögliche Auswirkungen des geplanten Städtebaus im neuen Stadtquartier Krampnitz und damit auch des Bebauungsplans auf den Krampnitzsee und den Fahrlander See als nächstgelegene Oberflächenwasserkörper wurde zudem im Rahmen einer wasserrechtlichen Prüfung betrachtet (FUGMANN JANOTTA PARTNER, Mai 2026). Die Ergebnisse der wasserrechtlichen Prüfung sind in den Umweltbericht übernommen worden.

Die Umsetzung der Planung ist mit einer deutlich erhöhten menschlichen Präsenz im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbunden. Für das Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt erstreckt sich der Untersuchungsraum daher 100 m in die umliegenden Flächen des Plangebietes hinein. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass insbesondere planungsbedingte Störreize wie Lärm und Licht durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auch auf das Umfeld des Plangebietes einwirken und so eine Beeinträchtigung der genannten Teilaspekte beispielsweise durch Vergrämungen verursachen können.

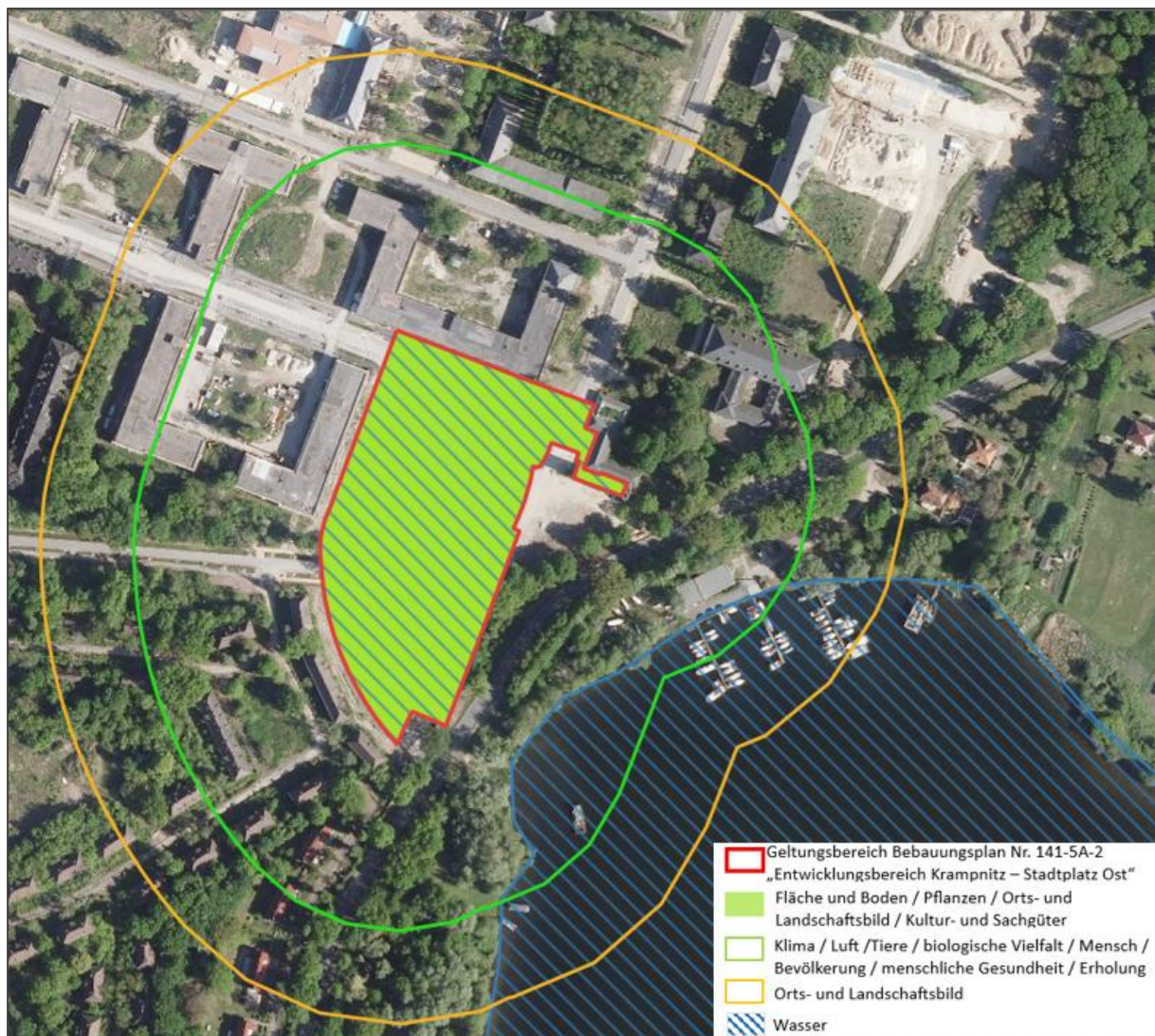
Für Pflanzen ergibt sich eine mögliche Beeinträchtigung dagegen maßgeblich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, da nur hier eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme durch die Planung erfolgt.

Für die Schutzgüter Klima und Luft / Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung wird ebenfalls ein Radius von 100 m veranschlagt. Auf diese Weise umfasste der Untersuchungsraum neben dem Plangebiet selbst auch die existierende und im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Kasernenstandorts zukünftig vorhandene Wohnbebauung angrenzender Flächen als gegenüber den zu erwartenden Emissionen sensible Nutzungen.

Da sich die geplante Bebauung in ihrer Dimensionierung und Höhe an der vorhandenen Bebauung im Umfeld orientiert, und die südlich verlaufende Potsdamer Chaussee einen dichten straßenbegleitenden Bestand an alten Bäumen aufweist, ist die Fernwirkung der Bebauung stark begrenzt. Die Veränderungen sind daher im Wesentlichen im Umfeld des

Plangebietes wahrnehmbar. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird daher mit einem Radius von 150 m um das Plangebiet angesetzt.

Kapitel C, Abbildung 6: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume für die Umweltprüfung



Somit werden für die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes insbesondere die Begriffe „Plangebiet“ und „Untersuchungsraum“ verwendet. Hierbei bezieht sich der Begriff „Plangebiet“ auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2; der Begriff „Untersuchungsraum“ umfasst sowohl Flächen im Plangebiet als auch, wie vorab beschrieben, in den 100- bzw. 150-m-Radien.

C.1.3.4 Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG im Rahmen der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG auch die Anforderungen der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft. Dies gilt auch für Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder

Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hervorgerufen werden.

Die Flächen mit Ausnahme der Bundesstraße 2 des mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2019 im Amtsblatt der Landeshauptstadt, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ werden vom vorliegenden Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ überplant. Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befinden sich dabei vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A.

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 141-5A sind daher maßgeblich für die im Bestand zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 zulässige Nutzungsmaß ist in diesem Zusammenhang nur dann im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichen, wenn dieses über das festgesetzte zulässige Nutzungsmaß des Bebauungsplans Nr. 141-5A hinausgeht. Unter der Voraussetzung, dass die Ausgleichsverpflichtungen nach geltendem Planrecht bereits erfüllt worden sind, ist nur die zusätzliche Beanspruchung von Natur und Landschaft durch den neuen Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 ausgleichspflichtig.

Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 ist daher eine Gegenüberstellung seiner textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit denen des Bebauungsplans Nr. 141-5A.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in den Umweltbericht integriert (vgl. Kapitel C.2.6.2), sie erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ für die Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam.

Räumlich übergreifende Wechselbezüge und Wirkungszusammenhänge, wie der Biotopverbund oder klimatische Ausgleichsfunktionen zwischen Ent- und Belastungsgebieten oder die Bedeutung von Landschafts- und Siedlungsräumen für die Erholung lassen sich mit den Naturhaushalts- und Landschaftsbildwertmethoden nicht ausreichend erfassen. Diese Funktionen werden daher – sofern erforderlich – mit geeigneten methodischen Ansätzen bewertet, die raumübergreifende und wirkungskomplexe Zusammenhänge abbilden können, und das Umfeld des Plangebietes in die Betrachtung einbeziehen. Hierfür wird gegebenenfalls auf eine verbal-argumentative Bewertung in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) zurückgegriffen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Plans mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Nordöstlich des Entwicklungsbereiches Krampnitz befinden sich das FFH-Gebiet DE 3444-303 „Döberitzer Heide“ sowie das gleichnamige SPA (*special protection area*, europäisches Vogelschutzgebiet) DE 3444-401 „Döberitzer Heide“. Die Grenzen der beiden Natura 2000-Schutzgebiete „Döberitzer Heide“ verlaufen nördlich und nordöstlich in ca. 430 m Entfernung vom Plangebiet. Darüber hinaus liegt in einer Entfernung von etwa 2 km südöstlich vom Plangebiet das FFH-Gebiet DE 3544-304 „Sacrower See und Königswald“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 selbst umfasst keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Kapitel C, Tabelle 14: Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes

Gebiets-ID, Gebietskategorie und Bezeichnung	Landes-Nr.	Gebietsgröße [ha]	Lage und Entfernung zum Plangebiet
DE 3444-401 SPA „Döberitzer Heide“	7011	3.946	ca. 430 m nordöstlich
DE 3444-303 FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“	115	2.790	ca. 430 m nordöstlich
DE 3544-304 FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“	29	801	rd. 2,0 km südöstlich

FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“

Die FFH-Gebiete „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und „Ferbitzer Bruch“ (DE 3544-303) sind mit der 12. Erhaltungszielverordnung vom 19.09.2017 (bekannt gemacht im GVBl. II/17 [Nr. 50] am 25.09.2017) zusammengelegt worden. Daher erfolgt im Weiteren keine Einzelbetrachtung des ehemaligen FFH-Gebietes „Ferbitzer Bruch“.

Das FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ wird geprägt durch ausgedehnte Trockenrasen, Heiden, Sukzessionswälder (Stiel- und Traubeneiche) sowie Moore unterschiedlicher Trophie in enger Vernetzung auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz. Der „Ferbitzer Bruch“ wird als ein reich strukturierter Komplex aus Schilfröhrichten, Pfeifengraswiesen, Frischwiesen, Halbtrockenrasen mit Weißdornbeständen, offenen Sandflächen, Trockenrasen, extensiven Äckern, Kleingewässern und trockenen Eichen-Birkenwäldern und Vorwäldern beschrieben.

Für das FFH-Gebiet gilt § 2 der 12. Erhaltungszielverordnung. Ziel ist dementsprechend die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der für das Gebiet genannten natürlichen Lebensraumtypen oder Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.

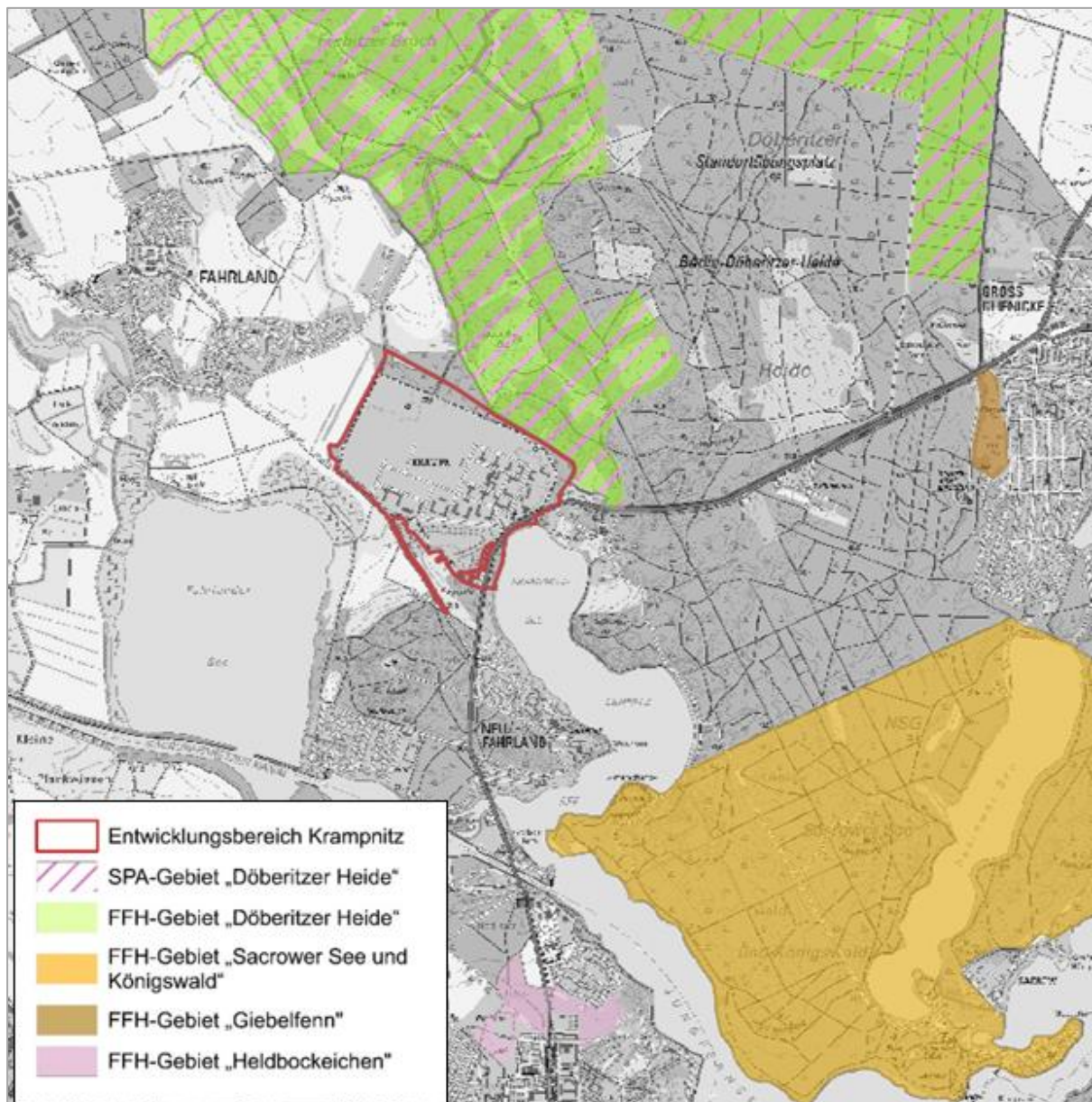
SPA „Döberitzer Heide“

Laut Standarddatenbogen vereint das SPA „Döberitzer Heide“ die Naturschutzgebiete „Döberitzer Heide“ und „Ferbitzer Bruch“ mit ausgedehnten Trockenrasen, Heiden, Sukzessionswäldern und Feuchtbiotopen.

Die zahlreichen Vorkommen von Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie die Bedeutung des Areals als Rastgebiet für Zugvögel waren maßgeblich für die Ausweisung als SPA. Für das SPA „Döberitzer Heide“ ergeben sich die Erhaltungsziele aus den Schutzzwecken des NSG „Döberitzer Heide“ (vgl. Kapitel C.1.2.3 und C.2.2.5).

Eine mögliche Betroffenheit der Schutzziele des FFH-Gebietes und des SPA „Döberitzer Heide“ als zum Entwicklungsbereich Krampnitz nächstgelegene Natura 2000-Gebiete wurde im Rahmen einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung beurteilt (vgl. Kapitel C.2.2.1).

Kapitel C, Abbildung 7: Lage der FFH-Gebiete zum Entwicklungsbereich Krampnitz



FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“

Das FFH-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ umfasst den schwach eutrophen Rinnensee, welcher von Kiefernforsten, Eichen- und Buchenwäldern umgeben ist. Die Schutzziele beziehen sich auf die Erhaltung der vorkommenden Waldgesellschaften und das natürliche bzw. naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer des Sacrower Sees mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften (Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie).

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiet Sacrower See und Königswald durch den geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz konnte im Ergebnis der Natura 2000-

Verträglichkeitsprüfung von vornherein ausgeschlossen werden. Das FFH-Gebiet wird daher im weiteren Verlauf der Umweltprüfung nicht weiter betrachtet.

C.2.1.2 Fläche und Boden

Fläche

Das Schutzgut Fläche unterstreicht die besondere Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen für die ökologische Dimension einer nachhaltigen Entwicklung. Durch eine quantitative Betrachtung des Flächenverbrauchs wird folglich der Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Bewertungskriterien

- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch
- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzungshistorie und dem unmittelbaren Zusammenhang mit der ehemaligen Kaserne Krampnitz durch eine intensive Flächeninanspruchnahme geprägt. Durch die südlich in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesstraße 2 war/ist der Geltungsbereich zudem verkehrsbedingten Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffen ausgesetzt. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines zusammenhängenden unzerschnitten Freiraumverbundes.

Empfindlichkeit

Aufgrund der hohen anthropogenen Vorbelastung und fehlender zusammenhängender unzerschnittener und unversiegelter Flächen verfügt das Schutzgut Fläche im Plangebiet über eine nur geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Intensivierung der Inanspruchnahme von Flächen.

Boden

Der Boden als Schutzgut bestimmt aufgrund seines natürlichen Ertragspotenzials und seines Puffer- und Filtervermögens gegenüber Schadstoffen neben anderen Schutzgütern wie Wasser und Klima maßgeblich das Leistungsvermögen des Naturhaushalts. Der Boden steht in enger Verbindung mit dem Wasserhaushalt eines Standortes und bildet mit ihm zusammen eine essenzielle Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere.

Bewertungskriterien

- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Lebensraumfunktion
- Puffer- und Filterfunktion
- Vorbelastungen / Altlasten
- Archivfunktion für die Naturgeschichte

Der Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen ist im Bereich des Plangebietes als Teil der Nauener Platte von den Havelseen und den anschließenden Grundmoränen geprägt. Das Relief ist relativ strukturarm und als schwachwellig zu bezeichnen. Das unterlagernde Gestein der Nauener Platte besteht aus Geschiebemergel, auf dem vorrangig Tieflehm-Fahlerden- und Sand-Braunpodsol-Bodengesellschaften entstanden. Bei den im Raum Krampnitz natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um Braunerden (teilweise lessiviert) sowie Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, der Oberboden weist sandige bis stark lehmig-sandige Substrate auf.

Da Sand das prägende Ausgangssubstrat der Böden im Plangebiet ist, besitzen diese eine überwiegend hohe Wasserdurchlässigkeit, ein schlechtes Nährstoffspeichervermögen und eine geringe Nährstoffnachlieferung. Hieraus ergibt sich insgesamt eine eingeschränkte Lebensraumfunktion für diese Böden. Vor der Durchführung der umfangreichen Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet seit November 2021 standen aufgrund der hohen Versickerungsraten der Landschaft zudem weniger Wasser durch Evapotranspiration zur Verfügung, wodurch die Regelungsfunktion sandiger Böden für den Wasserhaushalt gering ausfiel. Durch die hohe Austauschhäufigkeit war bzw. ist die Verweilzeit des Wassers zudem kurz, wodurch sich die Abbauphase für Schadstoffe reduziert und die Qualität des Sickerwassers verringert wird. In Verbindung mit der eingeschränkten Abbaurate infolge der reduzierten Lebensraumfunktion verfügen die sandigen Böden im Untersuchungsraum daher auch nur über eine eingeschränkt wirksame Puffer- und Filterfunktion. Der teilweise noch vorhandene Lehmanteil in den Böden des Untersuchungsraums bedingt eine günstigere Korngrößenverteilung und verbessert so deren ökologischen Eigenschaften. Diese besitzen gegenüber sandigen Böden eine erhöhte Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Das Nährstoffspeichervermögen und die Nährstoffnachlieferung waren bzw. sind im Vergleich ebenfalls erhöht und bedingen bessere Lebensraumbedingungen als sandige Böden. Die Fähigkeit lehmiger Böden, Stoffe durch physiko-chemische Adsorption und Reaktion sowie biologischen Stoffumbau im Boden festzuhalten oder zu neutralisieren, war bzw. ist ebenfalls stärker ausgeprägt.

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen im Plangebiet ist den Beschreibungen folgend insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Aufgrund der militärischen Nutzungsgeschichte sind die Böden zudem überwiegend als deutlich anthropogen überprägt einzustufen. Ursächlich hierfür sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen sowie Bodenverunreinigungen. Dies bewirkt eine starke Störung der Bodenfunktionen und eine Verringerung ihrer Leistungsfähigkeit. Abgeleitet aus der Biotop- und Nutzungskartierung (NATUR + TEXT GMBH, PESCHEL ÖKOLOGIE & UMWELT, 2014, 2016, 2019 und 2024) belief sich der Anteil an voll- und teilversiegelten Flächen im Bestand vor der Entwicklung auf 34,37 % bzw. 6.172 m² sowie nach geltendem Planungsrecht auf 87,92 % bzw. 15.790 m² der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Für die Versiegelung im Bestand sind die anteilig im Plangebiet befindliche historische Pflasterfläche des Eingangsbereiches zur Kaserne mit 2.013 m² sowie die im Plangebiet vorhandenen Straßenabschnitte maßgeblich.

Das ehemalige Kasernengelände Krampnitz insgesamt wird im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als Altstandort nach § 2 Abs. 5 BBodSchG geführt. Im Plangebiet selbst sind Altlasten oder Kampfmittelbelastungen jedoch nicht bekannt, da die Flächen keiner intensiven Kasernennutzung unterlagen.

Da das Plangebiet im Bestand vor der Entwicklung keiner aktiven Nutzung durch den Menschen unterlag, entstanden im Bestand weder allgemeine Siedlungsabfälle noch ungewöhnliche Abfallarten. Belastungen des Naturhaushaltes durch im Plangebiet anfallende Abfälle können im Bestand daher ausgeschlossen werden.

Über eine Archivfunktion für die Naturgeschichte verfügt der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht. Es existieren jedoch drei Bodendenkmale im Plangebiet. Diese werden unter dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Kapitel C.2.1.8 beschrieben.

Empfindlichkeit

Insgesamt sind die natürlichen Funktionen der mineralischen Böden im Untersuchungsraum stark durch die ehemalige Kasernennutzung beeinträchtigt. Aufgrund der Vorbelastungen und damit einhergehendem ökologischen Wertverlust verfügen die Böden daher großflächig über eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme.

Ungeachtet ihrer standortbezogenen Empfindlichkeit sind Böden jedoch generell durch ihre übergeordneten Funktionen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen zu schützen und zu erhalten. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind daher zu berücksichtigen und es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

C.2.1.3 Wasser

Das Wasser stellt eine lebenswichtige Ressource für den Menschen sowie die Tier- und Pflanzenwelt und damit einen entscheidenden Faktor im Naturhaushalt dar. Dabei sind die Größen Grundwasser und Oberflächengewässer maßgeblich. Die Empfindlichkeit des Grundwassers stellt sich grundsätzlich in der Verringerung der Neubildungsrate (zum Beispiel durch Versiegelung) und damit einhergehend in der Veränderung des Grundwasserstandes dar. Darüber hinaus besteht eine Verschmutzungsgefährdung durch oberflächlich eingetragene Schadstoffe oder Auswaschungen aus dem Boden. Oberflächengewässer sind ebenfalls gegenüber derartigen Beeinträchtigungen empfindlich. Die Betrachtung beider Größen in der Umweltprüfung erfolgt somit einerseits hinsichtlich der Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt sowie andererseits bezogen auf mögliche bestehende bzw. durch die Planung entstehende Gefährdungen des Schutzguts.

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt im Grundwasserkörper „Untere Havel 4“.

Die Funktion des Schutzgutes Wasser lässt sich für das Grundwasser anhand der drei Parameter Grundwasserschutzfunktion, Grundwasserneubildungsfunktion und Abflussregulationsfunktion bewerten. Als Messgröße für die Grundwasserschutzfunktion gelten neben den Eigenschaften des Bodens der Grundwasserflurabstand, die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten und die Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser ist im Bereich Krampnitz durch die vorhandenen Oberböden mit einem überwiegend geringen Anteil bindiger Bestandteile nur mäßig vor flächigen Schadstoffeinträgen geschützt. Im Plangebiet ist mit einer frei ausgespiegelten, weitestgehend ungespannten Grundwasseroberfläche zwischen rd. 33,5 m und ca. 34,5 m über NHN zu rechnen, sodass das Grundwasser hier einen Flurabstand von ca. 2,5 m –

3,0 m hat. In Verbindung mit der vorherrschenden Bodenart Sand ist die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone trotz der hohen Lehmanteile flächendeckend als sehr kurz einzustufen. Die Wechselwirkung der Schadstoffe mit den Medien in der ungesättigten Zone findet somit nur in einem kurzen Zeitraum statt, wodurch die Wahrscheinlichkeit ihrer Neutralisation sinkt. Aus den Bodenverhältnissen in Verbindung mit dem Grundwasserflurabstand resultiert insgesamt eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebietes, eines Gebietes mit signifikantem Hochwasserrisiko oder Hochwasserrisikogebietes. Eine direkte oder indirekte Wechselbeziehung zwischen diesen Gebieten und den Flächen des Plangebietes kann somit ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Rund 2 km südlich bzw. rd. 4 km südwestlich des Geltungsbereiches beginnen die Trinkwasserschutzzonen der Wasserwerke Nedlitz bzw. Wildpark.

Bewertungskriterien

- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Grundwasserneubildungsrate
- Grundwasserqualität

Das Plangebiet weist im Bestand vor der Entwicklung durch Wege, Plätze und Straßen teil- und vollversiegelte Flächen von 6.172 m² (34,37 %) auf, auf der die Grundwasserneubildung stark reduziert wird. Der hohe Gehölzanteil über 68,72 % der Gesamtfläche des Plangebietes ist darüber hinaus mit einer erhöhten Transpiration verbunden, wodurch die Grundwasserneubildung zusätzlich verringert wird. Zugleich ist die Wasserdurchlässigkeit der unversiegelten Böden jedoch hoch, was die Neubildung begünstigt. Insgesamt kann die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet daher als mittel eingestuft werden.

Das ehemalige Kasernengelände Krampnitz ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als Altstandort nach § 2 Abs. 5 BBodSchG ausgewiesen; im Plangebiet selbst sind Altlasten jedoch nicht bekannt. Beeinträchtigungen der Beschaffenheit des gebildeten Grundwassers liegen somit absehbar nicht vor. Die Qualität der Grundwasserspende ist demgemäß als gut einzustufen.

Empfindlichkeit

Aus dem geringen Grundwasserflurabstand in Verbindung mit der hohen Durchlässigkeit des Bodens resultiert insgesamt eine hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber einer Etablierung von Nutzungen, die mit Grundwassergefährdungen einhergehen. Die Grundwasserneubildung ist als mittel einzustufen, woraus eine erhöhte Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber einem Anstieg des Versiegelungsgrades und einer damit verbundenen zusätzlichen Reduzierung der Grundwasserneubildung resultiert.

Oberflächengewässer

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 40 – 80 m Entfernung der Krampnitzsee als nächstgelegenes Oberflächengewässer. Beim Krampnitzsee handelt es sich um einen polymiktischen Tieflandsee mit relativ großem Einzugsgebiet, der als eiszeitlich geformte

Abflussrinne entstanden ist. Als weiteres, für den Entwicklungsbereich relevantes Oberflächengewässer liegt der Fahrlander See ca. 1.100 m südwestlich des Plangebietes. Er ist ein kalkreicher, ungeschichteter Flachlandsee und gehört zu einer Rinne von mindestens vier Seen. Beide Seen sind damit von naturräumlicher Bedeutung.

Bewertungskriterien

- Beschaffenheit von Oberflächengewässern
- Vorhandensein von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten

Empfindlichkeit

Der Krampnitzsee verfügt über eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Verschlechterung durch direkte Einleitungen oder diffuse Einträge, da sein ökologischer Zustand als unbefriedigend und sein chemischer Zustand als nicht gut zu bewerten sind.

Beeinträchtigungen durch Überschwemmungen oder Hochwasser können entsprechend den Darstellungen in den Starkregengefahrenkarten zur Überflutungsgefahr und zum Überflutungsrisiko für den Untersuchungsraum nicht von vornherein ausgeschlossen werden, da für den künftigen Stadtplatz nördlich der Lindenallee bei Starkregenereignissen ein mäßiges bis hohes Überflutungsrisiko mit einer Wassertiefe von 10 bis teilweise 50 cm dargestellt ist. Es wird daher empfohlen zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen zum Überflutungsschutz erforderlich werden können (vgl. Kapitel B.3.13.4).

C.2.1.4 Klima(-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch topographische Faktoren beeinflusst, wozu insbesondere Relief, Bebauung, Vegetation und Gewässer zu zählen sind. Größere zusammenhängende Vegetationseinheiten wie Offenland- oder Waldbereiche und Wasserflächen können zudem eigene Funktionen für das Klima und die Lufthygiene übernehmen. Offenlandflächen tragen in Abhängigkeit von der Witterung zur nächtlichen Kaltluftentstehung bei und können insbesondere im Zusammenhang mit dicht bebauten Siedlungsflächen für den Temperatúrausgleich von Bedeutung sein. Wasserflächen heizen sich deutlich langsamer auf und bilden tagsüber kühle Flächen im Stadtgefüge. Gehölzbestände haben allgemein eine höhere Staubbindekapazität mit positiven Auswirkungen auf die lufthygienische Situation als andere Vegetationsstrukturen und tragen durch die Sauerstoffproduktion am Tage sowie ihre Verdunstungsleistung zur Luftverbesserung bei.

Für die Luftqualität in einem Plangebiet ist neben der Durchlüftungssituation und den vorhandenen Vegetationsstrukturen vor allem die Art und Menge der lokal emittierten Stoffe sowie das großräumige Belastungsniveau entscheidend.

Auch nichtstoffliche Emissionen wie Strahlung, aber auch Lärm und Lichtverschmutzung, können zu erheblichen Umweltbelastungen führen. So können Lichtquellen die Störungen von Tieren und deren Verhaltensweisen sowie Habitatnutzungen auslösen oder akustische Signale jeglicher Art als Lärm wahrgenommen werden, der das körperliche, seelische und soziale Wohlbefinden von Menschen beeinträchtigt.

Der Klimawandel wird erhebliche Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie die Leistungs- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter haben. Mögliche Folgen des Klimawandels für das Plangebiet müssen daher im Rahmen der Umweltprüfung identifiziert

und durch geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zum Klimaschutz in ihren Auswirkungen reduziert werden.

Bewertungskriterien

- Klimatische Be- und Entlastungspotenziale
- Luftqualität
- Luftaustausch
- nichtstoffliche Einwirkungen (Licht / Strahlung / Schall)
- Klimawandel

Der Untersuchungsraum ist naturräumlich den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen und damit makroklimatisch dem immer noch maritim beeinflussten Binnenland zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur lag zwischen 1991 und 2021 bei 10,3°C, der jährliche Niederschlag beträgt 666 mm. Im Plangebiet befinden sich Teilflächen mit unterschiedlichen Versiegelungsgraden und Arten des Bewuchses.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entfielen im Bestand vor der Planung 68,72 % der Gesamtfläche auf – teilversiegelte – Wälder, sonstige Gehölze sowie die gesetzlich geschützte Allee. Teil- und vollversiegelte Freiflächen und kleinflächige Bebauungen existierten auf 34,37 % der Fläche des Plangebietes (19,67 % vollversiegelt). Offenlandbereiche in Form von Gartenbrachen und Pionierrasen umfassten die restlichen Flächen mit 10,01 %.

Im Untersuchungsraum ergaben sich im Bestand vor der Durchführung der Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen unterschiedliche lokalklimatische Verhältnisse, die sich aus den Charakteristika von Freiland-Klimatopen, Wald-Klimatopen und Stadtrand-Klimatopen speisten. Die Freiland-Klimatope wurden bestimmt durch Windoffenheit, einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie starker Frisch- und Kaltluftproduktion. Auf den mit Bäumen bestandenen Flächen näherten sich die klimatischen Verhältnisse dagegen leicht einem Wald-Klimatop an. Diese Flächen wiesen eine etwas niedrigere Windgeschwindigkeit und einen geringeren Tagesgang für Temperatur und Feuchte auf. Zudem besaßen diese eine Filterfunktion für Luftschadstoffe, vor allem Aerosolteilchen. Die Stadtrand-Klimatope wiesen einen stärkeren Tagesgang der Temperatur auf. Eine bei Stadtrand-Klimatopen typische Verringerung der Windgeschwindigkeit wurde durch die Bebauung der ehemaligen Kasernen im Umfeld bedingt. Der umgebene Landschaftsraum wies zudem weitestgehend natürliche mesoklimatische Freilandverhältnisse auf, welche auch das Klima im Untersuchungsraum entscheidend beeinflussten. Nennenswerte klimatische Belastungen durch die vorhandenen Klimatope lagen somit insgesamt nicht vor. Der hohe Gehölzanteil von 68,72 % der Gesamtfläche des Plangebietes wirkte sich positiv als Kühleffekt aus.

Durch die anteilige Frisch- und Kaltluftproduktion in den Freiland-Klimatopen und den Gehölzbereichen sowie der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Krampnitzsee verfügte dieses über klimatische Entlastungspotenziale für das Umfeld. Im Bestand vor der Entwicklung fiel diese Entlastung jedoch gering aus, da die Bausubstanz im Umfeld überwiegend nicht genutzt wurde.

Im Untersuchungsraum wurden zwischen November 2021 und Ende 2024 Maßnahmen zur Erschließung des Quartiers durchgeführt. Somit existierte im Bestand vor der Entwicklung

als lokaler Emittent von stofflichen oder nichtstofflichen Immissionen lediglich der Kraftfahrzeugverkehr auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße 2. Zugleich befanden sich im Untersuchungsraum dichtere Wald- und Gehölzbestände, die durch Filterung von Stäuben und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff die Lufthygiene verbesserten. Darüber hinaus unterlag der Luftaustausch des Plangebietes mit den angrenzenden Flächen keinen Einschränkungen und wurde durch die Nähe zum Krampnitzsee stark begünstigt. Die Luftqualität war daher insgesamt als gut bis sehr gut zu beurteilen. Die Belastung durch nichtstoffliche Immissionen war somit sehr gering.

Das Plangebiet konnte somit überwiegend als lufthygienisch gering belastet bezeichnet werden. Exemplarisch lag die durchschnittliche Stickoxidbelastung im Bereich von 2 – 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und war damit als eher gering einzustufen, ebenso die Feinstaubbelastung (0,3 – 0,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Lediglich entlang der Bundesstraße 2 war eine höhere lufthygienische Vorbelastung durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen zu erwarten. Diese trat jedoch aufgrund des dichten Gehölzbewuchses bei Entfernung vom Straßenverlauf schnell zurück, sodass das Gebiet insgesamt überwiegend als gering bis im Osten als mittel vorbelastet einzustufen ist.

Die Lärmkartierung im Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam wies entlang der Bundesstraße 2 Lärmbelastungen von bis zu 65 dB(A) tags und von bis zu 60 dB(A) nachts aus. Weiteren nichtstofflichen Einwirkungen von außerhalb, wie beispielsweise Licht, war das Plangebiet nur in sehr geringem Maße ausgesetzt. Aufgrund der Nutzungsauslassung gingen auch keine derartigen Belastungen von den Flächen im Geltungsbereich für das Umfeld aus.

Eine erhöhte Anzahl von Hitzetagen und Hitzewellen sowie vermehrte Starkregenereignisse und Trockenperioden sind als Wettervariable Ergebnisse des Klimawandels. Da das Plangebiet im Bestand keiner Nutzung unterlag und maßgebliche Emissionsquellen für Treibhausgase fehlten, leistete dieses im Bestand keinen Beitrag zur Intensivierung des Klimawandels oder einer Verstärkung der genannten Wettervariablen.

Die Stadtklimakarte weist für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 folgende Informationen zum Ist-Zustand aus (vgl. Kapitel B.4.1.3):

- Die Klimaanalysekarte stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte im Siedlungsgebiet sowie das Maß und die Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das Plangebiet ist ein Wärmeinseleffekt von bis zu 5 Kelvin im Bereich des nördlichen Baukörpers und der öffentlichen Verkehrsflächen ermittelt worden. Lokal entstehende Strömungssysteme sind im Bereich des Stadtplatzes eingeschränkt vorhanden und bewegen Luft in Richtung Ost und Südost.
- Die Bewertungskarten Stadtklima stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und – über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes – auch der Luft ableiten.
- Entsprechend der Bewertungskarte Nacht stellen die Grün- und Freiflächen im Plangebiet für die gegenwärtige Siedlungsstruktur keine relevanten Klimafunktionen bereit und weisen keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf.

Bauliche Eingriffe sollten unter Beachtung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.

- Nach der Bewertungskarte Tag weist das Plangebiet eine mäßige Aufenthaltsqualität der vegetationsbestandenen Flächen auf, die bioklimatischen Belastungen im Bereich der Siedlungsflächen sind nur schwach ausgeprägt.
- In der Hinweiskarte Siedlungsraum wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet aufgrund einer nicht vorhandenen Bebauung und des Baumbestandes keine Belastung der bioklimatischen Situation darstellt.
- In der Karte Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050 wird für das Plangebiet entsprechend dem Ist-Zustand mit einer Einzelhausbebauung eine Temperaturzunahme innerhalb des Klimawandelsignals ($< 1,7\text{ K}$) dargestellt. Die nächtliche Erwärmung liegt innerhalb der allgemeinen Klimaveränderung.
- In den Starkregengefahrenkarten wird für einen dreiecksförmigen Teilbereich an der Bundesstraße 2, nördlich der Lindenallee bei Starkregenereignissen ein mäßiges bis hohes Überflutungsrisiko mit einer Wassertiefe von 10 bis teilweise 50 cm dargestellt (vgl. Kapitel B.3.13.4). Daher sind bauliche Vorkehrungen gegen Überflutungen (z.B. Sicherung von Kellerschächten, Verlagerung von empfindlichen Einrichtungen wie Stromverteiler aus dem Kellerbereich, Schutz von Türen und Fenstern) zu prüfen.

Empfindlichkeit

Das Lokalklima im Plangebiet wird auf seiner Gesamtfläche von anthropogen weitestgehend unbelasteten Klimatopen geprägt. Menschlich beeinflusste mikroklimatische Verhältnisse durch Teil- und Vollversiegelung und kleinflächig durch Bebauung liegen bei 34,37 % der Fläche im Plangebiet vor. Auf den anthropogen unbelasteten Flächen verfügt das Schutzgut über eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dauerhaften Veränderungen der natürlichen Verhältnisse.

Die Belastung der Luft im Untersuchungsraum mit Schadstoffen ist gering, woraus sich eine gute Luftqualität ergibt. Nichtstoffliche Einwirkungen sind ebenfalls nur in geringem Maße vorhanden. Dementsprechend hoch ist damit insgesamt auch die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber einer Nutzungsintensivierung mit erhöhten Emissionen bei paralleler Etablierung immissionssensibler Nutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld.

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die wild lebenden Pflanzen und Tiere eines Gebietes und ihre meist auf vielfachen Wirkbeziehungen fußenden Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Damit im Zuge einer Bebauung mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Funktionen des Lebensraums des Untersuchungsraums für die Pflanzen- und Tierwelt notwendig. Dabei gilt bestehenden schutzwürdigen Strukturen besondere Aufmerksamkeit. Anhand der vorhandenen Standortfaktoren (unter anderem Boden, Wasser, Klima sowie insbesondere menschliche Nutzung und Biotopausstattung) lassen sich zumeist bereits grob die Typen der voraussichtlich zu erwartenden Lebensgemeinschaften eingrenzen.

Eine ausgewogene und funktionierende Umwelt gründet auf der Vielfalt der Ökosysteme, der genetischen Vielfalt und dem Reichtum an Arten bei Tieren, Pflanzen, Pilzen und Mikroorganismen. Über den Begriff „biologische Vielfalt“ werden diese drei Aspekte in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit / Gefährdung von Tieren, Pflanzen und Biotopen
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen
- Vielfalt an Arten einschließlich ihrer Wechselbeziehungen zu den Lebensräumen und anderen Arten
- Vielfalt an Lebensräumen und Biotopen
- Biotopverbundfunktion
- Waldeigenschaften der Gehölzbestände

Biotopstrukturen

Im Jahr 2014 sowie ergänzend 2016, 2019 und 2024 erfolgte im Entwicklungsbereich Krampnitz während der Vegetationsperiode eine flächendeckende terrestrische Biotoptypenkartierung. Dabei wurden auch gefährdete Pflanzenarten, Einzelbäume sowie eine nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Allee erfasst (NATUR + TEXT GMBH, PESCHEL ÖKOLOGIE & UMWELT).

Im Plangebiet ist die Biotopkulisse im Bestand vor der Entwicklung maßgeblich von Gehölzbiotopen geprägt worden. Insgesamt entfielen 68,72 % der Gesamtfläche auf Wälder (Biotope-Code 082828 und 08390) sowie Baumreihen und eine Allee (Biotope-Code 71411 und 07142), die anteilig teilversiegelt sind. Die gesetzlich geschützte Lindenallee wird aufgrund der geschlossenen Ausprägung und des Erhaltungszustandes sowie ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild um 0,5 NHW-Punkte aufgewertet. Vollversiegelte Bereiche durch befestigte Freiflächen, vorhandenen Straßenabschnitte (Biotope-Code 12643, 12653 und 12654) sowie kleinflächig durch baufällige Gebäude (Biotope-Code 12831) nahmen 21,27 % der Fläche des Plangebietes ein. Für die Versiegelung maßgeblich war die anteilig im Plangebiet befindliche historische Pflasterfläche des Eingangsbereiches zur Kaserne mit 2.013 m² (Biotope-Code 12643). Die restlichen Flächen mit 10,01 % entfielen auf Offenlandbereiche in Form von Gartenbrachen und Pionierrasen (Biotope-Code 03220 und 10113).

Kapitel C, Tabelle 15: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2

Biotoptyp		Fläche [m ²]	NH-Wert	Schutz- status
03: Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
03220	ruderaler Pionierrasen, ruderaler Halbtrockenrasen und Queckenfluren (Agropyretea repensis)	1.717	1,5	-

Biotoptyp		Fläche [m²]	NH-Wert	Schutz- status
07: Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen				
071411	Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten_aufgewertet	862	2,1	§§
071411x	Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten_versiegelt_aufgewertet	672	1,4	§§
07142	Baumreihen	903	1,8	-
071421	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	364	1,8	-
08: Wälder und Forste				
082828	sonstiger Vorwald frischer Standorte	2.403	1,8	-
082828x	sonstiger Vorwald frischer Standorte_versiegelt	183	1,1	-
08390	Laubholzforste aus mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen	5.476	1,7	-
08390x	Laubholzforste aus mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen_versiegelt	1.479	1,0	-
10: Biotope der Grün- und Freiflächen				
10113	Gartenbrachen	62	1,5	-
10113x	Gartenbrachen_versiegelt	18	1,0	-
12: Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12643	Parkplätze, versiegelt	2.013	0,0	-
12653	teilversiegelter Weg (inklusive Pflaster)	288	0,5	-
12654	versiegelter Weg	1.157	0,0	-
12831	Ruinen	362	0,4	-
Summe Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 141-5A-2		17.959		

Erläuterungen

NH-Wert: 0 - 0,5 ohne naturschutzfachlich Bedeutung
0,5 - 1,0 naturschutzfachlich geringe Bedeutung
1,0 - 1,5 naturschutzfachlich mittlere Bedeutung
1,5 - 2,0 naturschutzfachlich hohe Bedeutung
2,0+ naturschutzfachlich sehr hohe Bedeutung
§ geschütztes Biotop nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG
§§ geschützt nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG

Kapitel C, Abbildung 8: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2

Empfindlichkeit

Die Gehölzbiotope im Plangebiet verfügten über eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit. Diese setzten sich aus Bäumen überwiegend heimischer Arten mittleren bis erhöhten Alters zusammen. Da die wertgebenden Gehölzbestände zugleich mit 68,37 % der Gesamtfläche den höchsten Flächenanteil einnahmen, besaß das Schutzgut großflächig eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die vorhandene Allee ist nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützt, wodurch diese eine sehr hohe Empfindlichkeit aufweist.

Die Offenlandflächen sind eher artenarm und werden von konkurrenzstarken Gräsern dominiert. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Die

Offenlandflächen verfügen daher über eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung und damit auch Empfindlichkeit.

Die vollversiegelten, befestigten und kleinflächig bebauten Bereiche mit 19,67 % der Gesamtfläche sind vegetationslos und daher für das Schutzgut ohne Bedeutung. Eine Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen existiert für diese Bereiche nicht.

Einzelbaumbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ist eine flächendeckende Einzelbaumkartierung durchgeführt worden. In die Umweltprüfung einbezogen wurden alle Einzelbäume, die sich außerhalb der als flächige Baumbestände erfassten Biotop- und Flächen befinden, die als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) i.V.m. dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) eingestuft worden sind. Der Abbruch des Gebäudes 277, die Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung, die Maßnahmen der Bodenarchäologie sowie die Erschließungsmaßnahmen bedingten umfangreiche Rodungsarbeiten, wodurch die überwiegend als Wald eingestuft Gehölzbestände im Plangebiet reduziert worden sind.

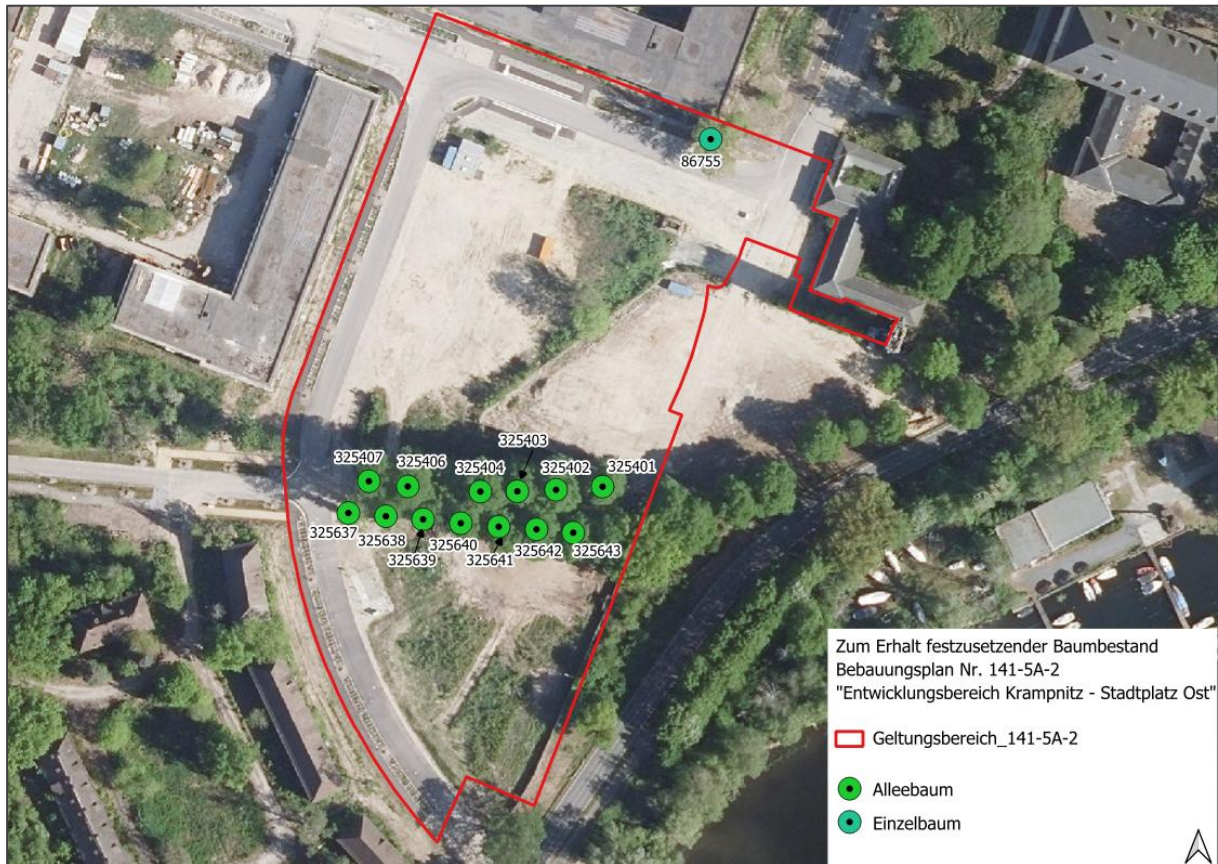
Im Plangebiet bleiben die 13 Linden einer nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Allee sowie eine Eiche mit einem Stammumfang von 256 cm (Plakette 330959) am südöstlichen Ende des Stabsgebäudes K16 erhalten. Die Alleebäume weisen ein hohes bis sehr hohes Alter auf und sind als Biotopbäume zu charakterisieren, welche besondere Lebensräume für andere Lebewesen anbieten.

Kapitel C, Tabelle 16: Alleebäume im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2

lfd. Nr.	Plakette	Baumart	Stammumfang* [cm]
1	325407	Winterlinde	216
2	325406	Winterlinde	221
3	325404	Winterlinde	223
4	325403	Winterlinde	204
5	325402	Winterlinde	216
6	325401	Winterlinde	220
7	325643	Winterlinde	201
8	325642	Winterlinde	211
9	325641	Winterlinde	207
10	325640	Winterlinde	152
11	326539	Winterlinde	158
12	325638	Winterlinde	168
13	325637	Winterlinde	188

* Stammumfänge Stand Januar 2026

Kapitel C, Abbildung 9: Alleebäume und zu erhaltender Baum im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2



Die flächigen Gehölzbestände im Plangebiet, die nach BWaldG i.V.m. LWaldG Brandenburg als Wald einzustufen waren, sind unter dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Kapitel C.2.1.8 beschrieben.

Empfindlichkeit

Die ehemals im Plangebiet in erhöhter Anzahl vorhandenen markanten Altbäume innerhalb der flächigen Gehölz- und Waldbestände wiesen aufgrund ihres hohen Alters und dem damit verbundenen Biotopbaumcharakter in Verbindung mit der heimischen Zusammensetzung der Arten eine sehr hohe Wertigkeit auf. Die Wertigkeit der 13 Linden, welche Bestandteil der gesetzlich geschützten Lindenallee sind, wird zusätzlich durch ihren gesetzlichen Schutz verdeutlicht.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber einer Beeinträchtigung des Einzelbaumbestandes ist somit insgesamt als hoch bis sehr hoch einzustufen.

Tiere

Im Folgenden wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 eine Einschätzung des Plangebietes hinsichtlich seiner Lebensraumeignung für die Fauna allgemein vorgenommen. Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, das heißt die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden,

deren Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag (FUGMANN JANOTTA PARTNER, März 2026) dokumentiert sind.

Der größte Teil des Plangebietes setzte sich aus flächigen Gehölzbeständen zusammen. Daneben existierten im kleineren Umfang Offenlandbereiche sowie befestigte Freiflächen und eine Ruine, die von der ehemaligen Kasernennutzung zeugten. Die Biotopkulisse wies somit einen erhöhten Strukturreichtum auf. Darüber hinaus war das Plangebiet aufgrund seiner langjährigen Nutzungsauslassung und Unzugänglichkeit weitestgehend frei von anthropogenen Störeinflüssen, welche die Lebensraumeignung der Biotope mindern würden.

Innerhalb des Untersuchungsraums bestanden bzw. bestehen Lebensräume für ein breites Spektrum an unterschiedlichen Tiergruppen und -arten, deren Erfassung erstmals im Jahr 2014 und erneut im Jahr 2019 sowie letztmalig zwischen Januar und Oktober 2024 erfolgte (ÖKOPLAN (2024a, b), TEIGE (2024), SCHARON (2024), SCHEFFLER (2024) und BIOM (2024)). Da sich das Artenspektrum und die Anzahl der Quartiernachweise der Fledermausfauna aufgrund bereits erfolgter Abriss- und Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsraum des unmittelbar westlich angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 141-11 teilweise stark verändert haben, werden im Folgenden nicht nur die aktuellen Untersuchungsergebnisse aus 2024 beschrieben, sondern auch auf die Erfassungsergebnisse aus 2019 vor Beginn der Baumaßnahmen eingegangen.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte anhand verschiedener Methoden (TEIGE, 2024). In und an den Gebäuden wurde eine visuelle und akustische Erfassung/Kontrolle der Gebäude hinsichtlich vorhandener Fledermausquartiere am Tag und teilweise in der Dämmerung unter Einsatz von Taschenlampe (Modell LUPINE Wilma TL) und Wärmebildkamera (PULSA Helion XP 50) durchgeführt und erreichbare Baumhöhlen/-spalten (ca. 5 m) mittels Endoskop untersucht. Die Quartiersuche erfolgte bei allen Gebäuden, die aus Sicht der Arbeitssicherheit begehbar waren (Dachböden, Keller). Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte zusätzlich durch den Fang mit einem gespannten Japan- oder Puppenhaarnetz. In Bereichen von Gebäuden, die kaum begehbar waren und bei denen der Verdacht auf Fledermausquartiere bestand, erfolgte eine Kartierung mittels Fledermausdetektor (Batlogger). Bei Begehungen am Tag wurde der Entwicklungsbereich auf geeignete Quartiermöglichkeiten (Sommer- und Winterquartiere) untersucht. Für die Erfassung von Quartieren nachgewiesener Fledermausarten wurden Individuen besendert.

Im Ergebnis konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 141-5A-2 weder 2019 noch 2024 Fledermäuse nachgewiesen werden. Einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen ist lediglich das Braune Langohr, dessen Einzelquartier am Gebäude BV.7 im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzt. Im Gebäude BV.7 sowie auch im Gebäude BV.10 wurden zudem Kotfunde nachgewiesen, die *Pipistrellus spec.* zugeordnet werden und auf eine Nutzung als Sommerquartier hindeuten.

In der folgenden Tabelle sind die im Untersuchungsraum nachgewiesenen prüfrelevanten Fledermausarten aufgeführt.

Kapitel C, Tabelle 17: im Jahr 2024 im Untersuchungsraum nachgewiesene prüfrelevante Fledermausarten mit Angaben zu Schutzstatus und Gefährdungssituation

Art	wissenschaftlicher Name	BASV BNatSchG	FFH- RL	RL BB	RL D	Nachweis
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	§§	IV	3	V	UR
Pipistrellus, unbestimmt	<i>Pipistrellus spec.</i>	§§	IV	n.b.	n.b.	UR

Erläuterungen
FFH-Richtlinie

II = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen, IV = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

RL D Gefährdung nach Roter Liste Deutschland (Meinig et al. 2020)

RL BB Rote Liste gefährdeter Tiere im Land Brandenburg (Dolch et al. 1992)

Gefährdungssstatus 0 = ausgestorben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potenziell gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, R = durch extreme Seltenheit gefährdet, n.b. = nicht bekannt, * = ungefährdet

§§ = streng geschützt, § = besonders geschützt

UR = Untersuchungsraum

Kapitel C, Abbildung 10: im Jahr 2024 im Untersuchungsraum erfasste Fledermausvorkommen



Europäische Vogelarten

Auch ein breites Spektrum an Vogelarten wurde im Untersuchungsraum nachgewiesen, welches von Gehölz- und Bodenbrütern über Höhlenbrütern bis zu Schilf- und Röhrichtbrütern reicht. Insgesamt wurden im Untersuchungsraum 26 verschiedene Vogelarten erfasst, unmittelbar im Plangebiet waren es sieben verschiedene Arten.

Da es sich bei der Tiergruppe der Brutvögel um eine artenreiche Wirbeltierklasse handelt, deren Vertreter sehr unterschiedliche Positionen in den Nahrungsketten einnehmen, nahezu alle Lebensräume besiedeln und in hohem Maße strukturabhängig sind, unterstreichen die Erfassungsergebnisse im besonderen Maße die Vielgestaltigkeit des Plangebietes als Lebensraum für Tiere. Dabei werden die ungefährdeten und ubiquitären Arten in ihren ökologischen Gilden (Baumbrüter) zusammengefasst beurteilt. Für gefährdete (Rote Liste Deutschland) bzw. auf der Vorwarnliste befindliche (Rote Liste Brandenburg), nach § 7 BNatSchG streng geschützte und Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie erfolgt eine Art-für-Art-Betrachtung. Dies betrifft die Arten Girlitz und Heidelerche (fett dargestellt).

In der folgenden Tabelle sind die prüfrelevanten Brutvogelarten aufgeführt.

Kapitel C, Tabelle 18: im Jahr 2024 im Untersuchungsraum nachgewiesene prüfrelevante Vogelarten mit Angaben zu Schutzstatus und Gefährdungssituation

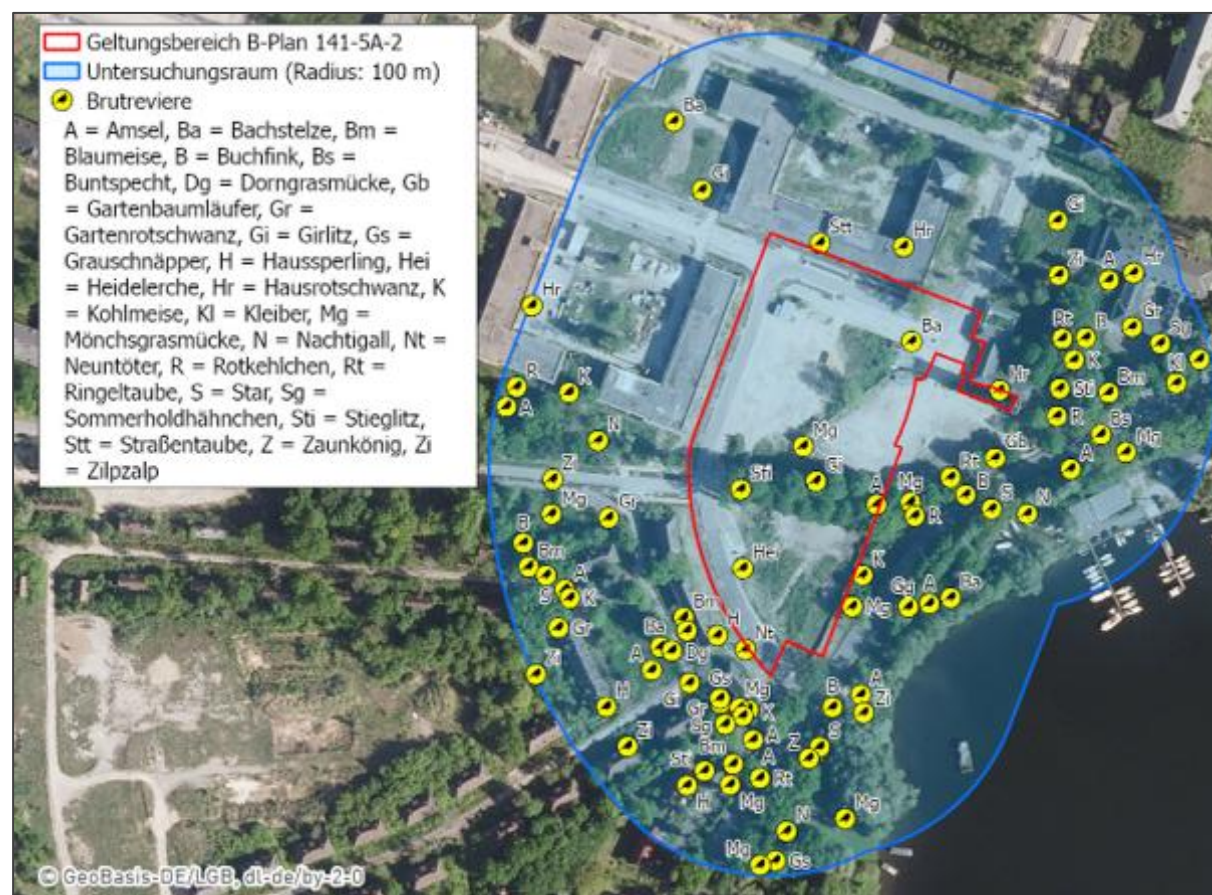
Art	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EU-VSR	gesetzlicher Schutz	Nachweis
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>		V		b	PG/UR
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	V	V	Anh. I	s	PG/UR
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				b	PG/UR

Erläuterungen

S = streng geschützt, b = besonders geschützt

PG = Plangebiet, UR = Untersuchungsraum

Kapitel C, Abbildung 11: im Jahr 2024 im Untersuchungsraum erfasste Vogelarten



Darüber hinaus wurde vorwiegend die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützte Kahlrückige Waldameise (*Formica polycenta*), auch Kleine Rote Waldameise genannt, auf Flächen des ehemaligen Kasernengeländes nachgewiesen. Zwar gelang kein unmittelbarer Nachweis im Plangebiet selbst, da dieses jedoch ebenfalls über geeignete Habitate im Bereich der besonnten Gehölzränder verfügt, kann eine Präsenz der Art auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden.

Zudem wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 keine Tagfalter-Arten nachgewiesen.

Empfindlichkeit

Durch die Struktur- und Artenvielfalt in Verbindung mit der Störungsarmut besaß das Plangebiet insgesamt eine hohe Lebensraumeignung für Tiere. Entsprechend hoch ist daher auch die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Veränderungen, welche durch Nutzungsintensivierung und Erhöhung der menschlichen Präsenz die Zerstörung der Lebensräume und eine Vergrämung der Tiere durch Störungen zur Folge haben.

Biotopverbund

Das diverse Biototypenspektrum im Plangebiet bot einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen einen relativ störungsarmen Lebensraum. Zusammen mit der Lage des Plangebietes zwischen dem FFH-, SPA- und Naturschutzgebiet Döberitzer Heide im Norden, der offenen Feldlandschaft im Westen sowie dem Krampnitzsee und dem Fahrlander See im Südosten und Südwesten erfüllte das Plangebiet insbesondere für wandernde Tiere eine wichtige Trittsteinfunktion.

Empfindlichkeit

Aufgrund der erhöhten Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund, besitzt es auch eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen, die durch die Inanspruchnahme von Flächen und Nutzungsintensivierung eine Beeinträchtigung dieser Funktion verursachen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt der Ökosysteme, die Artenvielfalt sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Innerhalb des Geltungsbereiches dominierten überwiegend in Folge von Sukzession gehölzgeprägte Biotopstrukturen sowie befestigte Flächen, die aus der ehemaligen Kasernennutzung resultieren. Das Tierartenspektrum setzte sich aus Arten zusammen, die halboffene Landschaften besiedeln und solche, der Vorwälder und Wälder.

Als Indikator für die biologische Vielfalt können Vögel herangezogen werden, da diese Tiergruppe nahezu alle Lebensräume besiedelt, zugleich im hohen Maße strukturabhängig ist und viele Arten beinhaltet. Das Brutvogelspektrum im Plangebiet war mit sieben verschiedenen Vogelarten eingeschränkt. Grund hierfür waren die großflächig vorhandenen Gehölzbestände und die versiegelten Bereiche, welche das Plangebiet maßgeblich prägten. Eingeschränkt wurde bzw. wird die biologische Vielfalt zugleich auch durch die geringe Größe des Plangebietes sowie Störreize durch Licht, Schall und Bewegungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 2.

Insgesamt verfügt das Umfeld des Plangebietes über eine erhöhte biologische Vielfalt, während diese im Plangebiet selbst eher gering ausgeprägt war bzw. ist.

Empfindlichkeit

Aufgrund der eher gering ausgeprägten biologischen Vielfalt weist das Schutzgut im Plangebiet auch nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf, welche diese weiter verringert.

C.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der Begriff des Orts- und Landschaftsbildes bezieht sich auf die durch den Menschen wahrgenommene Ausprägung der örtlichen Gegebenheiten und umfasst das Gesamtgefüge des natürlichen und bebauten Raums. Die Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt anhand von Merkmalen, die zum einen die rein optische Erscheinung der Landschaft prägen, zum anderen auch auf naturräumliche Einheiten schließen lassen. Dies sind die Parameter Relief, Strukturvielfalt, Bewuchs, Nutzung, aber auch anthropogene Überprägung. Für die Bewertung lassen sich Landschaftsbildeinheiten abgrenzen, die ähnliche Strukturmerkmale aufweisen.

Die Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt entsprechend dem BNatSchG anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert. Dabei lässt sich die Vielfalt durch Vorkommen unterschiedlicher Reliefs, Nutzungen, Formen, Vegetation und Gewässer bewerten. Die Bewertung der Eigenart erfolgt anhand des Erfüllungsgrades von Leitbildern und lässt sich durch das Vorhandensein von prägenden Elementen wie Naturnähe, Seltenheit, Relief, Siedlungsgestalt und Kulturgüter beschreiben. Die Schönheit ist ein subjektives Kriterium und macht sich am Gesamteindruck, den Übergängen und den Störungen fest. Der Erholungswert umfasst Aspekte wie die Einsehbarkeit und Sichtbezüge, Sinnesreize wie Geruch und Lärm, die Zugänglichkeit und das Vorhandensein von infrastrukturellen Angeboten.

Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraums
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Das Relief des Entwicklungsbereiches ist naturraumtypisch relativ strukturarm und schwach wellig. Das Plangebiet ist vermutlich auch aufgrund der umfangreichen Planier- und Verfüllungsmaßnahmen nahezu eben (rd. 33,5 m – ca. 34,5 m über NHN). Insgesamt ist die durchweg anthropogene Prägung als optisch dominanter Faktor der Landschaftsformung im Plangebiet festzustellen. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind jedoch noch geomorphologische Besonderheiten des Naturraums zu erkennen: Der Krampnitzsee im Osten des Plangebietes ist als eiszeitlich geformte Abflussrinne entstanden und damit von naturräumlicher Bedeutung.

Das Landschaftsbild des Gesamtareals der ehemaligen Kasernenanlage Krampnitz wird durch Erscheinungsformen menschlicher Tätigkeit und einer intensiven Sukzession nach Auslassung der Nutzungen geprägt. Dies gilt auch für das Plangebiet, welches mit der großen Pflasterfläche und einem Pförtnerhaus den Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne markiert hat. Die im Umfeld anschließende Bausubstanz der Kaserne wies deutliche Verfallserscheinungen auf. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches sind zusammen mit dem Eingangsbereich der Kaserne selbst aber

dennoch als Teil eines baulichen Ensembles mit historischer Bedeutung und hohem Wiedererkennungswert zu charakterisieren.

Deutlich aufgewertet wird der Stadtplatz durch die alten Bäume der Lindenallee, die in Verlängerung der Dänischen Allee eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Kulturhistorie besitzt und von hohem landschaftlichem Wert ist.

Im Osten befindet sich jenseits der Bundesstraße 2 der Krampnitzsee mit seinen abschnittsweise naturnah ausgebildeten Uferbereichen innerhalb des Untersuchungsraums. In diesem Bereich ist das Landschaftsbild vielfältig und charakteristisch ausgeprägt. Der Blick über den See gewährt identitätsstiftende Sichtbeziehungen.

Empfindlichkeit

Aufgrund seiner historischen Bedeutung besitzt das Ortsbild innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung, welche die Wahrnehmung des Ensemblecharakters des Platzes mit den umgebenen Gebäuden des Kasernenstandortes einschränkt.

Alleen haben im Land Brandenburg eine kulturhistorische Bedeutung und sind von hohem landschaftlichem Wert. Daher ist auch die Bedeutung der im Plangebiet befindlichen gesetzlich geschützten Allee für das Landschaftsbild und deren Empfindlichkeit als sehr hoch zu bewerten. Das gilt ebenso für das Ortsbild im Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne als Bestandteil eines baulichen Ensembles mit historischem Charakter.

Gleiches gilt im Südosten des Untersuchungsraums für die Wahrnehmbarkeit des Krampnitzsee mit seinen naturnahen Uferbereichen.

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind in einer Umweltverträglichkeitsprüfung neben den bisher behandelten Schutzgütern auch mögliche direkte sowie indirekte Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden zu untersuchen. Da der Mensch seine Umwelt nicht nur prägt, sondern auch in hohem Maße von einem leistungsfähigen Naturhaushalt abhängig ist, können sich Beeinträchtigungen der Naturgüter direkt oder indirekt auf den Menschen auswirken, beispielsweise über die Nahrungskette, durch Luftverschmutzung oder Verunreinigungen des Trinkwassers. Neben direkten Auswirkungen auf den menschlichen Organismus, zum Beispiel auf das Herz-Kreislauf-System, können Veränderungen der Umwelt auch psychische Auswirkungen haben und damit das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen belasten, etwa durch Lärm oder geruchliche Störungen oder die identitätsstiftende Ortswirkung signifikant mindernde Veränderungen des Umfeldes.

Bewertungskriterien

- Veränderung der lufthygienischen Belastungssituation
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen
- Veränderung nichtstofflicher Einwirkungen (Licht / Strahlung / Schall)
- Erholungsfunktion, Versorgungsgrad und Aufenthaltsqualität
- Hitzebelastung

Im Untersuchungsraum existierte lediglich mit dem Kraftfahrzeugverkehr auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße 2 ein lokaler Emittent von stofflichen oder nichtstofflichen Immissionen. Der hohe Gehölzanteil im Umfeld des Plangebietes verbesserte jedoch durch die Filterung von Stäuben und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff die Lufthygiene im Geltungsbereich des Bebauungsplans. In Verbindung mit dem uneingeschränkten Luftaustausch des Plangebietes mit dem Umfeld war die Luftqualität insgesamt als gut bis sehr gut zu beurteilen. Das Plangebiet war im Bestand auch weder nennenswerten Belastungen durch nichtstoffliche Einwirkungen ausgesetzt noch entstehen diese auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die ehemalige Nutzung des Geländes als Kaserne und den vielfältig vorhandenen Spuren der ehemaligen Nutzung besaß das Gelände eine hohe Anziehungskraft für Menschen, die in ihrer Freizeit das Plangebiet aus Abenteuerlust durchstreiften. Das Plangebiet stellte sich zu Beginn der Planungen im Jahr 2014 als stark verwildert und überwiegend verwahrloste Brachfläche dar, die größtenteils nur schwer zugänglich war und aufgrund der vorhandenen und teilweise einsturzgefährdeten Bausubstanz ein hohes Verletzungsrisiko barg. Der Erholungswert des Plangebietes war somit im Bestand nur für eine kleine illegale Nutzergruppe hoch, für die Allgemeinheit jedoch sehr gering. Auch bei einer verbesserten Zugänglichkeit wäre der Erholungswert aufgrund des verwahrlosten Zustandes der Flächen gering bis nicht gegeben und zudem aufgrund der maroden Bausubstanz mit einer hohen Unfallquote und teilweise Lebensgefahr verbunden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich zahlreiche Möglichkeiten der landschaftsbezogenen Erholung. Beispielsweise verläuft entlang der Bundesstraße 2 der Fontanewanderweg zwischen Neu-Fahrland und der Döberitzer Heide. Am Nordwest- und Westufer des Krampnitzsees sind vielfach Stege und Uferzugänge zu finden, zudem wird der See intensiv für den Sportbootverkehr genutzt.

Empfindlichkeit

Die Immissionsbelastungen im Plangebiet waren gering. In Verbindung mit der geringen menschlichen Präsenz existierte keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit im Bestand. Aufgrund der flächendeckenden unbelasteten Ausgangssituation besitzt das Schutzgut daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Etablierung von Nutzungen, die mit erhöhten stofflichen und nichtstofflichen Emissionen einhergehen und zugleich die Präsenz und Aufenthaltsdauer von Menschen im Plangebiet erhöhen.

Aufgrund der – ehemals – sehr stark eingeschränkten Zugänglichkeit und Begehrbarkeit der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besaß dieses im Bestand eine nur sehr geringe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung gegenüber Veränderungen, welche den Erholungswert weiter reduzieren würden, ist daher ebenfalls sehr gering. Es werden mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz neue Flächen für die Erholung notwendig.

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter geht es insgesamt um die Betrachtung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, um den Erhalt von Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmalen. Kulturgüter sind unter anderem Denkmale und

vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von prägendem Wert für die Gesellschaft sind. Unter die Definition der Kulturgüter fallen demnach Bau- und Gartendenkmale, Denkmalsbereiche, archäologische Kultur- und Flächendenkmale (Bodendenkmale) und Naturdenkmale.

Wald ist als Sachgut Bestandteil des Schutzgutes. Die Auswirkungen der Planung auf existierende Waldbestände sind daher Gegenstand der Umweltprüfung.

Bewertungskriterien

- Vorhandensein von Kultur-, Bau oder Bodendenkmalen
- Existenz von Waldbeständen nach BWaldG i.V.m. LWaldG

Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt innerhalb des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG eingetragenen Denkmals „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ mit „Offizierssiedlung“ (ID-Nummer 09156749). Für das Plangebiet werden in der Denkmalliste keine Gebäude als Baudenkmale aufgeführt, jedoch unterliegen die Freiflächen im Plangebiet dem Denkmalschutz.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet folgende in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene geschützte Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 4 BbgDSchG:

- 2029 Siedlung Steinzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld
- 2047 Siedlungen der Bronzezeit, der Eisenzeit, des slawischen und frühdeutschen Mittelalters
- 2052 Siedlungen der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit und des slawischen Mittelalters

Empfindlichkeit

Die Böden, welche im Untersuchungsraum Bestandteil der ausgewiesenen Bodendenkmale sind, verfügen über eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Abgrabungen, die zu einer Zerstörung der in ihnen verborgenen ur- und frühgeschichtlichen Spuren führen kann.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans zudem unmittelbar an denkmalgeschützte Gebäude der Gesamtanlage angrenzt, sind die Belange des Umgebungsschutzes der benachbarten Denkmale zu berücksichtigen.

Wald nach Landeswaldgesetz

Für den Entwicklungsbereich Krampnitz inklusive dem Plangebiet erfolgte eine mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg abgestimmte Abgrenzung der Waldflächen, die kartografisch dokumentiert worden ist. Demnach waren im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A insgesamt 1.088 m² als Waldfläche im Sinne des LWaldG anzusehen. Da diese Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A nicht planungsrechtlich gesichert sind, war eine dauerhafte Umwandlung dieser Waldflächen in eine andere Nutzungsart erforderlich. Diese 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. Die beiden Bescheide sind mittlerweile in Anspruch genommen. Der Waldverlust ist im Naturraum Mittlere Mark, Gemarkung Kasel-Golzig, mit einem Faktor von 1:0,75 in Form einer Erstaufforstung mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen ausgeglichen worden. Bei dem Ausgleichsfaktor waren Auf- und Abschläge für die Waldfunktionen Bodenschutz und Altlasten aufgrund der militärischen Vornutzung berücksichtigt worden. Die Erstaufforstungsmaßnahme ist abgeschlossen und erfolgte mit einem Laubholzanteil von 90 % standortgerechter und einheimischer Baumarten, der Anteil von Nadelgehölzen durfte maximal 10 % betragen. Somit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 keine Waldflächen nach LWaldG mehr vorhanden.

Kapitel C, Abbildung 12: Waldflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A



C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 bleibt das geltende Planungsrecht des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 141-5A bestehen. Auch die Planung für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernssee über Krampnitz bis nach Fahrland bliebe davon unberührt, da die Trasse über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren gesichert wird.

Natura 2000-Gebiete

In den Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 141-5A und Nr. 141-5A-2 befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die in der Umgebung liegenden Natura 2000-Gebiete würden bei einer Nichtdurchführung der Planung somit nicht beeinflusst.

Fläche und Boden

Auch bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Plangebiet ein bereits stark durch die bereits hergestellten Erschließungsanlagen geprägtes Areal. Aufgrund der hohen Vorbelastung ergeben sich auch bei Nicht-Umsetzung der Planung keine signifikant erhöhten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Flächenaufteilung bestehen bleiben. Aufgrund der intensiven historischen Flächennutzung sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes jedoch bereits im Bestand erhöht, unabhängig davon, ob die Planung umgesetzt wird oder nicht.

Wasser

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine Flächen über das gemäß dem Bebauungsplan Nr. 141-5A zulässige Maß neu versiegelt werden. Der Wasserhaushalt würde gleichbleiben und das Regenwasser weiterhin entsprechend der bestehenden Entwässerungskonzeption mit Stand 2019 versickert werden.

Klima(-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine Flächen über das gemäß dem Bebauungsplan Nr. 141-5A zulässige Maß neu versiegelt werden. Insgesamt entspräche das Lokalklima weiterhin den Verhältnissen eines Stadtplatzes mit Einzelhandel und der Straßenbahnhaltestelle. Bezüglich der Lufthygiene wären ebenfalls keine Veränderungen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Kulisse entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A im Bestand mit den bereits hergestellten Erschließungsanlagen bestehen bleiben bzw. sich entwickeln. Die Allee würde weiterhin bestehen bleiben und altern. Das reduzierte Artenvorkommen würde sich weiterhin auf ubiquitäre Brutvogelarten belaufen. Die Biotopverbundfunktion würde weiterhin durch Störreize durch den Menschen und die Barrierefunktionen eingeschränkt bleiben.

Orts- und Landschaftsbild

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das entwickelte ehemalige Kasernengelände weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich und die Zeugnisse der Vergangenheit wären weiterhin sichtbar. So würde eine landschaftsgerechte Nachnutzung des Konversionsstandortes und die Schaffung von Raumkanten zwischen dem Siedlungsraum und der Landschaft erreicht und bestehen bleiben. Die Errichtung eines Baukörpers an der Schwedischen Allee gegenüber dem Bestandsgebäude K17 wäre weiterhin zulässig.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Durch die gleichbleibende Nutzung der bereits hergestellten Erschließungsanlagen und der weiterhin zulässigen Entwicklung eines Stadtplatzes würden sich die stofflichen und nichtstofflichen Einwirkungen auf das Plangebiet und für die Umgebung beispielsweise durch Lärm oder Luftschadstoffe nicht ändern.

Kultur und Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Stadtplatz Krampnitzer Tor auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 141-5A entwickelt werden. Die gesetzlich geschützte Lindenallee würde weiterhin bestehen bleiben.

C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die planungsbedingten Auswirkungen auf den in Kapitel C.2.1 hergeleiteten IST-Zustand (Bestand) der Schutzgüter prognostiziert. Dabei wird die Umsetzung der Planung (Vorhaben) in drei Phasen mit jeweils spezifischen Wirkungen unterschieden, die zeitlich voneinander abweichen: baubedingte Wirkungen, anlagebedingte Wirkungen (Vorhandensein des geplanten Vorhabens) und die betriebsbedingten Wirkungen.

Dabei sind bei den anlagebedingten Auswirkungen auch die Auswirkungen unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 141-5A zu betrachten. Dazu sind in der folgenden Tabelle die relevanten Festsetzungen zusammen- und gegenübergestellt sowie nachfolgend die anlagebedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter im Bestand vor der Entwicklung, entsprechend des geltenden Baurechts gemäß des Bebauungsplans Nr. 141-5A sowie der Planung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 beschrieben. Auf die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen hat diese Unterscheidung keine Auswirkungen.

Kapitel C, Tabelle 19: Zusammenstellung der für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung relevanten Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 141-5A und Nr. 141-5A-2

zeichnerische (ZF) und textliche (TF) Festsetzungen	Bebauungsplan Nr.	
	141-5A	141-5A-2
zulässige GR gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	ZF 5.233 m ²	ZF 5.939 m ²

zeichnerische (ZF) und textliche (TF) Festsetzungen	Bebauungsplan Nr.	
	141-5A	141-5A-2
Erhalt der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Lindenallee	ZF und TF 3.1 Einzelfestsetzung und Fläche zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Sonstigen Sondergebiet	ZF Festsetzung zur Erhaltung der Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und nachrichtliche Übernahme der Allee in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“
Herstellung der Befestigung von Flächen wie Wege, Stellplätze, Plätze etc. nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	TF 2.1	TF 3.1 Ausnahmen: Fläche mit Tiefgarage unterbaut und Trasse für die Straßenbahn
mindestens extensive Begrünung der Dachflächen	TF 3.3 70 % der Dachflächen (mindestens 2.442 m ²)	TF 3.2 60 % der Dachflächen (mindestens 1.407,6 m ²)
anteilige intensive Begrünung der Fläche abcdefa im Sonstigen Sondergebiet SO 1		TF 3.3 44 % der Fläche abcdefa (mindestens 454,4 m ²)
anteilige Fassadenbegrünung	keine Festsetzung zur Fassadenbegrünung	TF 6.2 (mindestens 30 % des Baukörpers im Sonstigen Sondergebiet SO 2)
Pflanzung von einem Laubbaum je vier Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet, Einfassung von Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen mit Hecken	TF 3.2	oberirdische Stellplätze sind im Plangebiet nicht zulässig
Schaffung von Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie Ganzjahresersatzquartiere für Fledermäuse an den Gebäuden	keine Festsetzungen zu Nisthilfen und Ersatzquartieren	TF 3.4 je Gebäude mindestens vier Nisthilfen für Vögel und drei Quartiere für Fledermäuse
Schaffung der baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz	TF 6.1	TF 4.2
Verbot der Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke	TF 6.2	TF 4.3
Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet SO 1		TF 4.1

zeichnerische (ZF) und textliche (TF) Festsetzungen	Bebauungsplan Nr.	
	141-5A	141-5A-2
Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	nutzungsbedingt keine Festsetzungen zum Lärmschutz	TF 5.1
Herstellung der Dächer als Flach- oder flachgeneigte Dächer	TF 5.1	TF 7.1
Einfriedungen sind im Sonstigen Sondergebiet nur in Kombination mit Hecken zulässig, die Einfriedung ist auf der von der Straße abgewandten Seite der Hecke zu errichten	TF 5.1	aufgrund der städtebaulichen Konzeption ist ein Ausschluss von Einfriedungen nicht erforderlich
Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung, ausnahmsweise Ableitung, wenn gutachterlich-nachweislich eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist	keine Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers	keine Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der städtebaulichen Konzeption (GRZ 1,0)
Waldumwandlung	Umwandlung mit Genehmigungen LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal und LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal/Ä22	keine Waldumwandlung mehr erforderlich
Straßenbahn	Nachrichtliche Übernahme der Straßenbahntrasse	Nachrichtliche Übernahme der Straßenbahntrasse

Die vorstehende Gegenüberstellung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 141-5A einerseits und Nr. 141-5A-2 andererseits verdeutlicht, dass sich die Versiegelung aufgrund der größeren Versiegelungsanteile sowohl in den Baugebieten als auch bei den Verkehrsflächen insgesamt um 761 m² erhöht.

Die Flächenabgrenzung für die Trasse der Straßenbahn hat sich im Vergleich zum geltenden Baurecht weiter konkretisiert. Nachrichtlich übernommen in die Planung ist die derzeit bekannte Fläche einschließlich der Haltestelle Krampnitzer Tor mit einer Größe von 2.486 m² (13,84 % der Gesamtfläche).

Die für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung relevanten textlichen Festsetzungen wurden inhaltlich im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 beibehalten, jedoch teilweise dem aktuellen Planungsstand angepasst, insbesondere zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und zum Artenschutz.

Eine Waldumwandlung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 nicht mehr erforderlich, da diese bereits vollumfänglich mit den Genehmigungen LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal vom 16.04.2019 und LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal/Ä22 vom 19.05.2022 vom Landesbetrieb Forst Brandenburg vollzogen worden ist (vgl. Kapitel C.2.1.8).

C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (FUGMANN JANOTTA PARTNER, Juli 2025) für die beiden planungsrelevanten Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und SPA (*special protection area*, Europäisches Vogelschutzgebiet) „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401) zum geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz zusammengefasst wiedergegeben und dargelegt, wie der vorliegende Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 diese berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Plans mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Schutzgebietes vor.

Zu diesem Zweck ist für Pläne und Projekte zunächst im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob diese prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes führen können. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren.

Grundsätzlich ist es dabei jedoch nicht relevant, ob der Plan oder das Projekt direkt Flächen innerhalb des Natura 2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung aus (BFN, 2017).

Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erfolgt auf der Basis der für das jeweilige Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Zentrale Frage ist, ob ein Projekt oder Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Prüfgegenstand einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung sind somit die:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten,
- Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats bzw. Standorte sowie
- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietsspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die vorgenannten Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.

Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete führt, ist dieses zunächst unzulässig. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist dabei in Bezug auf die besonderen Merkmale und Umweltbedingungen des Gebietes zu beurteilen (EuGH mit Urteil vom 07.09.2004, Rechtssache C-127/ 02 „Herzmuschelurteil“). Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass die Erheblichkeitsschwelle von

vornherein unterschritten werden kann, wenn Beeinträchtigungen durch Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen bereits im Vorfeld verhindert werden (BVerwG, a.a.O., S. 23 f.).

Gehen von einem Projekt erhebliche Beeinträchtigungen auf die maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete aus, so kann dieses ausnahmsweise unter folgenden, kumulativen Tatbestandsmerkmalen trotzdem zulässig sein:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art und
- fehlende zumutbare Alternativen, die es erlauben, den mit dem Projekt verbundenen Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sowie
- wirksame Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

Soweit für ein Vorhaben zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses gegeben sind, stellt sich nicht mehr die Frage nach der Nullvariante, also ob auf das Vorhaben insgesamt verzichtet werden kann. Es bleibt unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit jedoch nach wie vor zu prüfen, ob es dem Vorhabenträger nicht zumutbar ist, auf Standort- oder Ausführungsalternativen auszuweichen (BVerwG, Urteil vom 17.01.2007 – 9 A 20.05, S. 66).

Die Verwaltungsvorschrift des MLUL vom 17.09.2019 unterstützt eine einheitliche Anwendung der §§ 32 bis 36 BNatSchG im Land Brandenburg. Sie ist auf alle von der Brandenburgischen Landesregierung gemeldeten Natura 2000-Gebiete anzuwenden und dient einer zweckmäßigen und einheitlichen Prüfung der Verträglichkeit von Projekten und Plänen mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.

„Erhaltungszielverordnungen (ErhZV) dienen der Festsetzung der Gebietsabgrenzung und der Erhaltungsziele für die von der EU-Kommission bestätigten FFH-Gebiete [...] Sie umfassen kurze allgemeine Bestimmungen zu den Erhaltungszielen und zur Gebietsabgrenzung [...] Die Verordnungen regeln als Erhaltungsziel für FFH-Gebiete die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG“.

Analog führt die Anlage 1 des BbgNatSchAG i.V.m. § 15 BbgNatSchAG die Europäischen Vogelschutzgebiete auf, die nach Maßgabe des § 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG besonders geschützt sind. Das SPA „Döberitzer Heide“ ist nicht in der Anlage 1 des BbgNatSchAG aufgeführt.

Rechtlich gesichert wird das FFH-Gebiet DE 3444-303 „Döberitzer Heide“ durch die 12. Erhaltungszielverordnung vom 19. September 2017 (GVBl. II/17, [Nr. 50]). Gemäß dieser ErhZV sind die beiden FFH-Gebiete „Döberitzer Heide“ und „Ferbitzer Bruch“, DE 3544-303, zusammengelegt, weshalb derzeit eine Aktualisierung der Standarddatenbögen vorgenommen wird.

Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen zur Durchführung der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für die beiden planungsrelevanten Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ und das SPA „Döberitzer Heide“ bestand aus drei aufeinanderfolgenden Schritten.

1. Ermittlung prüfungsrelevanter Lebensraumtypen und Arten

Da derzeit aufgrund der Zusammenlegung der FFH-Gebiete „Döberitzer Heide“ und „Ferbitzer Bruch“ eine Aktualisierung der Standarddatenbögen vorgenommen wird, werden zur Beurteilung der maßgeblichen Gebietsbestandteile der beiden FFH-Gebiete die Standarddatenbögen der Gebietsmeldungen verwendet. Für die Beurteilung des SPA „Döberitzer Heide“ werden ebenfalls die Angaben im Standarddatenbogen herangezogen.

Lebensräume nach Anhang I FFH-Richtlinie einschließlich ihrer charakteristischen Arten

Die Ermittlung von Lebensraumtypen im FFH-Gebiet, die potenziell durch die Planung beeinträchtigt werden, findet innerhalb eines Untersuchungsraums statt. Der Untersuchungsraum wird in Abhängigkeit von den Gegebenheiten auf den an den Entwicklungsbereich Krampnitz angrenzenden Flächen der Schutzgebiete in Verbindung mit den zu erwartenden planungsbedingten Wirkfaktoren sowie deren Reichweite und Intensität in einem 500 m breiten Korridor entlang der Grenze des Entwicklungsbereiches in das FFH-Gebiet hineingewählt.

Innerhalb des Untersuchungsraums werden die Ergebnisse der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) mit den Angaben des Landesamtes für Umwelt zur Charakterisierung der Lebensraumtypen in Brandenburg und den für diese zu verwendenden Biotopschlüssel abgeglichen. Neben der Erfassung von Lebensraumtypen mit Hilfe der BTLN wird parallel auch die Kartenanwendung des Landesamts für Umwelt zum Thema „Naturschutzfachdaten“ genutzt, um die Lage bereits klassifizierter Lebensraumtypen im Untersuchungsraum zu identifizieren.

Für die Identifizierung möglicher Lebensraumtypen mit Relevanz für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und des SPA im Entwicklungsbereich Krampnitz selbst wird die terrestrisch und flächendeckend im Entwicklungsbereich durchgeführte Biotopkartierung von 2014, ergänzt 2016, 2019 und 2024, auf das Vorkommen von Lebensraumtypen ausgewertet.

Für die auf Grundlage der beschriebenen Vorgehensweise insgesamt ermittelten potenziellen und vorhandenen Lebensraumtypen in den Schutzgebieten und im Entwicklungsbereich kann eine planungsbedingte Beeinträchtigung nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Diese sowie deren charakteristische Arten sind daher Gegenstand der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung.

Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie

Die in den Standarddatenbögen verzeichneten FFH-Arten werden abgeglichen mit den Ergebnissen der umfassenden faunistischen Untersuchungen, die im Entwicklungsbereich durchgeführt worden sind. Diese Untersuchungen hatten auch Arten des Anhangs IV bzw. II der FFH-Richtlinie zum Gegenstand. Der Abgleich gibt somit Auskunft darüber, welche für die Schutzgebiete gemäß den Standarddatenbögen relevanten FFH-Arten über Populationen im Entwicklungsbereich Krampnitz verfügen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ ist davon auszugehen, dass die FFH-Arten welche unmittelbar im Entwicklungsbereich erfasst wurden, eine schutzgebietsübergreifende Gesamtpopulation bilden oder zumindest in engem Austausch mit den Populationen in den Schutzgebieten stehen.

Zur Ermittlung möglicher Vorkommen von maßgeblichen Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ selbst wird analog zur Identifizierung potenzieller Lebensraumtypen ein Untersuchungsraum in das Schutzgebiet hinein hergeleitet. Innerhalb

des Untersuchungsraums werden die Ergebnisse der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) mit den Habitatansprüchen der einzelnen FFH-Arten gemäß Anlage 4 der 12. ErhZV abgeglichen.

Zusätzlich werden die Angaben des Landesamts für Umwelt zur Präsenz von Biber und Fischotter im FFH-Gebiet in die Verträglichkeitsprüfung einbezogen.

Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie

In Bezug auf die Erhaltungsziele des SPA „Döberitzer Heide“ werden alle Brutvögel des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG) als prüfungsrelevant angesehen, die im Entwicklungsbereich selbst sowie auf den angrenzenden Flächen im Untersuchungsraum innerhalb des europarechtlichen Vogelschutzgebietes im Rahmen der Gebietskartierungen 2024 erfasst wurden.

2. Bestimmung planungsrelevanter Umweltauswirkungen

Im zweiten Schritt werden die planungsbedingten Wirkfaktoren ermittelt, die potenziell geeignet sind, Beeinträchtigungen der beiden Natura 2000-Gebiete hervorzurufen. Die Herleitung der Wirkfaktoren erfolgt anhand der Darstellungen folgender städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanungen, die jeweils zur Konkretisierung der Entwicklungsziele für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden sind:

- „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ vom BÜRO MACHLEIDT STÄDTEBAU + STADTPLANUNG mit SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, SHP INGENIEURE, WINKELMÜLLER.ARCHITEKTEN und P.A. PERFORMATIVE-ARCHITEKTUR (Stand April 2019), beschlossen am 03.04.2019 (DS 19/SVV/0205)
- „Bergviertel – Potsdam Krampnitz“ von CITYFÖRSTER ARCHITECTURE +URBANISM mit MAN MADE LAND BOHNE LUNDQVIST MELLIER GBR, INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. DR. SIEKER MBH und SHP INGENIEURE GBR (Stand Juni 2021), beschlossen am 07.09.2022 (DS 22/SVV/0238)
- „Krampnitz – Nachverdichtung Klinkerhöfe“ von BOLLINGER + FEHLING ARCHITEKTEN und NOLTE | GEHRKE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (Stand September 2022), beschlossen am 24.01.2024 (DS 23/SVV/1240)

In den genannten Masterplanungen wird der geplante Städtebau im Entwicklungsbereich dargestellt. Hierzu gehören Vorgaben zu Wohntypologien und der Gestaltung von Straßen- und Freiräumen sowie die Verortung sozialer Infrastruktur und Gewerbeflächen. Die Inhalte der drei Masterplanungen dienen als Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ebenfalls als Grundlage für die weitere Entwicklung des neuen Stadtquartiers, deren Inhalte entsprechend zu beachten sind.

Die Sicherung der in den drei Masterplänen formulierten Ziele erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Bebauungspläne Nr. 141-1 bis Nr. 141-11. Die Darstellungen und Inhalte dieser Bebauungspläne beziehen sich entsprechend auf die Masterplanungen und sind auf deren Umsetzung ausgerichtet. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine genaue Abschätzung von kumulierenden Auswirkungen und Wechselwirkungen der Gesamtplanung mit beeinträchtigender Wirkung auf die Natura 2000-

Gebiete, die bei der Prüfung der Inhalte eines einzelnen Bebauungsplans – wenn überhaupt – nur unzureichend erfassbar wären.

Ergänzend wird zur Ermittlung und Gewichtung möglicher planungsbedingter Wirkfaktoren das Fachinformationssystem des Bundesamts für Naturschutz (BFN) zur FFH-Verträglichkeitsprüfung herangezogen.

3. Prüfung möglicher planungsbedingter Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten

Die mit Hilfe der drei Masterplanungen ermittelten Wirkfaktoren werden im dritten Schritt den maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten der beiden Natura 2000-Gebiete gegenübergestellt. Hierzu wird zunächst die Relevanz der Wirkfaktoren für die einzelnen Lebensraumtypen bzw. Arten mit Hilfe der Angaben des Fachinformationssystems des BFN tabellarisch ausgewertet. Hierdurch lassen sich zum einen solche Auswirkungen auf bestimmte Lebensraumtypen und Arten herausfiltern, bei denen von vornherein keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und daher nicht weiter betrachtet werden müssen. Zum anderen werden so gegenüber der Planung besonders empfindliche Lebensraumtypen und Arten in den Schutzgebieten ermittelt.

Für die Kombinationen aus Wirkfaktoren und Lebensraumtypen bzw. Arten, für die eine Relevanz nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, wird im Anschluss zusammenfassend verbal-argumentativ die Erheblichkeit der möglichen Beeinträchtigungen abgeschätzt. Die Intensität der Wirkfaktoren wird unter Berücksichtigung vorliegender Fachgutachten sowie möglicher zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung planungsbedingter negativer Umweltauswirkungen bewertet.

Auf Grundlage der ermittelten Wirkfaktoren wird darüber hinaus verbal-argumentativ abgeprüft, inwieweit die Planung Wechselbeziehungen zwischen den maßgeblichen Arten der beiden Natura 2000-Gebiete und anderen Natura 2000-Gebieten sowie Austauschbeziehungen der Arten zu gebietsexternen bedeutenden Funktionsräumen bzw. essenziellen Teilhabitaten innerhalb des Entwicklungsbereiches beeinträchtigen können.

Sind mögliche Festsetzungen oder gutachterlich hergeleitete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung maßgeblich für den Ausschluss von ansonsten erheblichen Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile der Natura 2000-Gebiete, so sind diese in die Bebauungspläne Nr. 141-1 bis Nr. 141-11 aufzunehmen. Alternativ können in einem solchen Fall auch andere Festsetzungen mit vergleichbarer Wirkung in die Pläne integriert werden.

Wenn nach Abschluss der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erhebliche Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile der Natura 2000-Gebiete nicht ausgeschlossen werden können, werden die Voraussetzungen für eine abweichende Zulassung im Rahmen einer Ausnahmeprüfung nach § 34 Abs. 3-5 BNatSchG ermittelt.

Ergebnisse der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung

Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz keine erheblichen Beeinträchtigungen bei den maßgeblichen Bestandteilen der beiden planungsrelevanten Natura 2000-Gebiete hervorruft.

Bei der Bewertung des Ergebnisses der Verträglichkeitsprüfung ist jedoch zu beachten, dass diese auf Grundlage von Annahmen und Analogieschlüssen entstanden sind. Grund hierfür ist die konzeptionell-planerische Ebene, auf der diese Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde. Dies hat zur Folge, dass einige der für die Verträglichkeitsprüfung

relevanten Merkmale des geplanten Städtebaus noch nicht in einem Detailierungsgrad bekannt waren, dass eine Verträglichkeitsprüfung frei von Annahmen und Analogieschlüssen möglich gewesen wäre. Hieraus folgt, dass die vorliegenden Ergebnisse nur unter Beachtung der Prämissen Bestand haben, die der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zugrunde gelegt wurden.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 sind folgende in der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung aufgelisteten Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung von besonderer Bedeutung, um eine Vereinbarkeit zwischen den geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz und den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes und SPA „Döberitzer Heide“ herzustellen.

- Entwicklung eines Wohnbezirks mit untergeordneten Versorgungseinrichtungen
- Umsetzung des Regenwasserkonzeptes von MERKEL INGENIEUR CONSULT mit Stand vom Juli 2026

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 grenzt nicht direkt an das FFH- und SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ an, sondern befindet sich in einer Entfernung von ca. 430 m zu diesen. Der Bebauungsplan besitzt schon deshalb keine erhöhte Bedeutung für die planungsrechtliche Sicherung von Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der beiden Natura 2000-Gebiete durch den geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich insgesamt vermieden werden können.

In der folgenden Tabelle werden die in der Verträglichkeitsprüfung formulierten Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung den im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 getroffenen Regelungen zu deren Umsetzung gegenübergestellt.

Kapitel C, Tabelle 20: Maßnahmen zur Umsetzung der Ergebnisse der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2

Erfordernis gemäß Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung	Maßnahme	Sicherung
Entwicklung eines Wohnbezirks mit untergeordneten Versorgungseinrichtungen	Entwicklung eines Stadtplatzes mit zwei Sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Einzelhandel sowie einer Quartiersgarage	TF und ZF zur Umsetzung des Städtebaus
Umsetzung der Regenentwässerungskonzeption	Mulden- und Rigolenversickerung, Dachbegrünung, wasser- und luftdurchlässige Wegebeläge	TF 3.1, TF 3.2, TF 3.3, TF 8.1

Fazit zur Verträglichkeit des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ mit den planungsrelevanten Natura 2000-Gebieten

Die zur Gewährleistung einer Verträglichkeit des geplanten Städtebaus im Entwicklungsbereich Krampnitz mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten formulierten Erfordernisse und Maßnahmen mit Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan werden durch diesen umgesetzt.

Unter Beachtung der Erfordernisse und der geplanten Maßnahmen ist die Verträglichkeit des geplanten Städtebaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 gegeben und

abgesichert. Ein Risikomanagement zur Absicherung der Gebietsverträglichkeit ist aufgrund der Prüfungsergebnisse somit nicht erforderlich.

Zugleich gilt jedoch, dass der Verträglichkeitsprüfung eine Nutzungsprognose zugrunde, die stets mit gewissen Unsicherheiten verbunden ist. Dies ist habitatrechtlich unschädlich (BVerwG, Beschluss vom 28.11.2013 – 9 B 14.13, juris, Rn. 8). Um dieser verbleibenden Restunsicherheit dennoch Rechnung zu tragen, wird auf Grundlage der Erfordernisse und Maßnahmen zur Schadensbegrenzung eine Überwachungsmaßnahme im Sinne des § 4c BauGB zur Absicherung der Verträglichkeit des geplanten Städtebaus mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes und des SPA „Döberitzer Heide“ durchgeführt.

Ziel des im Rahmen der Überwachung nach § 4c BauGB zu erstellenden Konzeptes ist es, die Umsetzung der Erfordernisse und Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit zu kontrollieren und im Hinblick auf die Erfüllung der mit diesen angestrebten Vermeidungswirkungen zu überprüfen. Das Maßnahmenkonzept für die Überwachung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele der beiden planungsrelevanten Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und das SPA „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401) maßgeblichen Bestandteile durch den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

➤ *Vereinbarkeit der Planung mit umliegenden Schutzgebieten gemäß § 23 und § 26 BNatSchG (Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete)*

Lage des Plangebietes zu den umliegenden Schutzgebieten gemäß § 23 und § 26 BNatSchG

Die ehemalige Kaserne Krampnitz wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ umschlossen, die Grenze des LSG verläuft östlich der Bundesstraße 2 in einer Entfernung zwischen 20 – 50 m zum Plangebiet und damit in dessen unmittelbarer Nähe. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Döberitzer Heide“ grenzt in einer Entfernung von rd. 430 m im Nordosten des Entwicklungsbereichs an den Kasernenstandort an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 selbst befindet sich vollständig außerhalb dieser Schutzgebiete (vgl. Kapitel C.1.2.3).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches zum neuen Stadtquartier Krampnitz mit Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie einer Quartiersgarage mit Mobilitäts-Hub geschaffen (Festsetzung von zwei Sonstigen Sondergebieten), ergänzt werden diese Nutzungen mit einer kombinierten Haltestelle der verlängerten Straßenbahnlinie 96 mit Umsteigemöglichkeiten in mehrere Buslinien, zu deren planungsrechtlicher Sicherung ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen beschränken sich überwiegend auf das Plangebiet selbst. Nur in Bezug auf Lärm, Licht und Bewegungen ist regelmäßig auch von einer Beeinträchtigung angrenzender Flächen auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 grenzt weder an das NSG „Döberitzer Heide“ noch das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an. Hierdurch werden die Auswirkungen zusätzlich reduziert, sodass absehbar der Einfluss der Planung auf die beiden Schutzgebiete sehr gering ausfallen wird. Ein Widerspruch der Planung zu den Vorschriften der Schutzgebietsverordnungen scheint somit unwahrscheinlich.

Verträglichkeit des Bebauungsplans mit dem LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

Gemäß § 23 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des NSGs oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Für LSGs gilt nach § 26 Abs. 2 BNatSchG ein Verbot von Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Der Maßstab zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete ergibt sich aus dem Schutzzweck und Schutzgegenstand sowie den Geboten und Verboten der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen.

Steht der Inhalt eines Bebauungsplans im Widerspruch zu den Regelungen der Schutzgebietsverordnung des betroffenen LSG, so ist er unwirksam. Der Ordnungsgeber kann jedoch in Ausnahmefällen den Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans zustimmen. Die Zuständigkeit für das Zustimmungsverfahren würde für das LSG beim Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) und für das NSG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark liegen.

In der nachfolgenden Tabelle sind im Abgleich mit den Schutzzwecken des LSG gemäß § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (LSG-VO) mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes beurteilt. Dabei steht ein „x“ für beeinträchtigungsrelevant, während „o“ anzeigt, dass keine Beeinträchtigung des Schutzzwecks durch die Planung zu erwarten ist. Die Beurteilung der Verträglichkeit wurde unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung planungsbedingter Beeinträchtigungen der Umwelt sowie von Natur und Landschaft vorgenommen.

Verboten ist gemäß § 4 Abs. 1 LSG-VO lediglich, Niedermoorstandorte umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen sowie Trockenrasen nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören. Derartige Beeinträchtigungen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen gemäß § 4 Abs. 2 LSG-VO der Genehmigung. Die Genehmigung ist gemäß § 4 Abs. 3 LSG-VO zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Dies lenkt den Blick auf den in § 3 LSG-VO geregelten Schutzzweck.

Kapitel C, Tabelle 21: Abgleich der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 mit den Schutzzwecken des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und Herleitung möglicher Beeinträchtigungen

Schutzzweck	Beeinträchtigung	Begründung
1. Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	o	– die Planung beansprucht keine Flächen innerhalb des LSG und steht dem Schutzzweck somit nicht entgegen

Schutzzweck	Beeinträchtigung	Begründung
a. der Qualität der Gewässer und Uferbereiche sowie ihrer Lebensgemeinschaften, insbesondere die Eignung des Fahrlander Sees als Brut- und Winterraststätte für zahlreiche Wasservogelarten,	o	– die Uferbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht oder beeinträchtigt – eine schadfreie Einleitung von Straßenabwässern in den Krampnitzsee wird durch eine Regenentwässerungskonzeption sichergestellt – der Fahrlander See liegt außerhalb des Wirkbereiches der Planung
b. der naturnahen Mischwälder,	o	– die Planung beansprucht keine Flächen innerhalb des LSG und steht dem Schutzzweck somit nicht entgegen
c. der Trockenrasen, Feuchtgebiete, Extensiväcker und Ruderalflächen,	o	– die Planung beansprucht keine Flächen innerhalb des LSG und steht dem Schutzzweck somit nicht entgegen
d. des Lebensraums zahlreicher gefährdeter Pflanzen- und Tiergemeinschaften;	o	– Die Flächen im Plangebiet verfügen über keine erhöhte oder spezifische Eignung als Lebensraum für gefährdeter Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Von intensiven Wechselbeziehungen lokaler Populationen mit dem LSG ist daher nicht auszugehen. – die Planung beansprucht keine Flächen innerhalb des LSG und steht dem Schutzzweck somit nicht entgegen
2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,	o	– im Plangebiet ist das Ortsbild wertgebend, das Landschaftsbild im Plangebiet steht nicht im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild des LSG
a. einer reich strukturierten Grund- und Endmoränenlandschaft,	o	– die Planung hat keine Auswirkungen auf den Strukturreichtum der Grund- und Endmoränenlandschaft im LSG
b. einer reich gegliederten Agrarlandschaft, unterbrochen von kleinflächigen Waldgebieten, Flurgehölzen, Mooren und Feuchtgebieten sowie vom Rieselfeldkomplex Gatow-Karolinenhöhe,	o	– die Planung beansprucht keine Flächen innerhalb des LSG und steht dem Schutzzweck somit nicht entgegen
c. der ausgedehnten Waldflächen und einer Seenlandschaft, bestehend aus den Havelseen, dem Sacrower See und dem Fahrlander See,	o	– die Planung beansprucht keine Flächen innerhalb des LSG und steht dem Schutzzweck somit nicht entgegen
d. eines großflächigen Feuchtwiesenkomplexes der havelländischen Luchlandschaft;	o	– die Planung beansprucht keine Flächen innerhalb des LSG und steht dem Schutzzweck somit nicht entgegen

Schutzzweck	Beeinträchtigung	Begründung
3. die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin-Potsdam, insbesondere für eine der Landschaft und Naturausstattung angepasste Entwicklung der Erholungsnutzung, vor allem der Waldgebiete und Gewässer;	o	– die Planflächen verfügen über keine Funktion für die landschaftsgebundene Erholung
4. die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Ausgleichsfunktionen für den städtischen Ballungsraum Berlin – Potsdam	o	– die Planung beansprucht keine Flächen innerhalb des LSG und steht dem Schutzzweck somit nicht entgegen

Verträglichkeit des Bebauungsplans mit dem NSG „Döberitzer Heide“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich südöstlich in etwa 430 m Entfernung zum NSG.

In der folgenden Tabelle sind im Abgleich mit den Schutzzwecken des NSG gemäß § 3 der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (NSG-VO) mögliche Beeinträchtigungen des NSG beurteilt. Dabei steht ein „x“ für beeinträchtigungsrelevant, während „o“ anzeigt, dass keine Beeinträchtigung des Schutzzwecks durch die Planung zu erwarten ist. Die Beurteilung der Verträglichkeit wurde unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich planungsbedingter Beeinträchtigungen der Umwelt sowie von Natur und Landschaft vorgenommen.

Soweit § 4 Abs. 2 NSG-VO bestimmte Handlungen verbietet (zum Beispiel die Änderung von Straßen), bezieht sich dies nur auf Maßnahmen im Naturschutzgebiet. Auch § 4 Abs. 1 NSG-VO verbietet lediglich Handlungen „im Naturschutzgebiet“.

Kapitel C, Tabelle 22: Abgleich der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 mit den Schutzzwecken des NSG „Döberitzer Heide“ und Herleitung möglicher Beeinträchtigungen

Schutzzweck	Beeinträchtigung	Begründung
1. Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebensstätte seltener, in ihrem Bestand bedrohter und wildlebender Pflanzengesellschaften	o	– Die Planung steht der Erhaltung und der Entwicklung des NSG nicht entgegen, da keine Flächen des NSG direkt beansprucht werden.
a. Schilfröhrichten, Mooren sowie eng miteinander vernetzten Kleingewässern, die als ausgedehnte Lebens- und Ruheräume für eine arten- und individuenreiche Flora mit	o	– Die genannten Biotope und die mit diesen assoziierten Tier- und Pflanzenarten werden durch die Planung weder direkt beeinträchtigt noch dessen Vernetzung eingeschränkt.

Schutzzweck	Beeinträchtigung	Begründung
überdurchschnittlich vielen seltenen und bestandsbedrohten Arten (z.B. verschiedenen Orchideenarten, Wiesenküchenschelle (<i>Pulsatilla pratensis</i>), Rosmarinheide (<i>Andromeda polifolia</i>) dienen		
b. Niederwäldern und aufgelassenen Hutewäldern, trockenen Eichen-Birken-Wäldern und naturnahen Vorwälder,	o	– derartige Biotop im NSG sind durch die Planung nicht beeinträchtigt
c. Trockenrasen, Heiden, offenen Sandflächen und nährstoffarmen Ruderalfluren	o	– derartige Biotop im NSG sind durch die Planung nicht beeinträchtigt
2. als Lebensstätte bestandsbedrohter wildlebender Tierarten	o	– derartige Lebensstätten im NSG sind durch die Planung nicht beeinträchtigt
a. als Brut-, Nahrungs- und Rastgebiet für zahlreiche Vogelarten (z.B. Wasser- und Watvögel)	o	– derartige Brut-, Nahrungs- und Rastgebiete im NSG sind durch die Planung nicht beeinträchtigt
b. als Rückzugsgebiet für bestandsbedrohte Arten der Wirbellosenfauna (z.B. Libellenarten, Kurzflügler, Zweiflügler, Hautflügler, Krebsarten)	o	– derartige Rückzugsgebiete im NSG sind durch die Planung nicht beeinträchtigt
3. aus ökologischen und wissenschaftlichen Gründen zur Einrichtung von Bio-Monitoringflächen	o	– die Einrichtung von Monitoringflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt
4. wegen der besonderen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner mosaikartigen, eng miteinander vernetzten Biotopstrukturen	o	– die mosaikartigen, eng vernetzten Biotopstrukturen im NSG sind durch die Planung nicht beeinträchtigt

Im Ergebnis des Abgleichs der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 mit dem Schutzzweck des NSG „Döberitzer Heide“ kann eine Beeinträchtigung des NSG ausgeschlossen werden. Grund hierfür sind im Wesentlichen der Abstand des NSG zum Plangebiet von rd. 430 m sowie die zwischen dem NSG und dem Plangebiet liegenden Nutzungen.

Fazit zur Vereinbarkeit der Planung mit umliegenden Schutzgebieten gemäß § 23 und § 26 BNatSchG

Die Prüfung der Vereinbarkeit der Planung im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 mit umliegenden Schutzgebieten gemäß § 23 und § 26 BNatSchG hat ergeben, dass diese den

Schutzzwecken der beiden Schutzgebiete LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und dem NSG „Döberitzer Heide“ nicht entgegensteht. Maßgeblich hierfür ist vor allem die Lage des Plangebietes außerhalb des LSG und des NSG in Verbindung mit den eher geringen Umweltauswirkungen der Planung auf die beiden Schutzgebiete.

C.2.2.2 Fläche und Boden

Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Bereits in der Bauphase wird eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme unter anderem für die Baufeldfreimachung, Lagerung von Baumaterialien oder die Bereitstellung von Abstellflächen für Baufahrzeuge erfolgen. Diese findet jedoch im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes statt, welches bereits im Bestand stark durch die historische Nutzung beansprucht wurde. Da innerhalb des Plangebietes keine wertvollen Freiflächen im Sinne des Schutzgutes vorhanden sind, und die baubedingte Beanspruchung zudem zeitlich begrenzt ausfällt, kann eine baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes insgesamt ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die intensive historische Nutzung und den erhöhten Versiegelungsgrad durch Straßen, Wege und dem zentralen Platz weist das Plangebiet bereits im Bestand vor der Entwicklung einen erhöhten Flächenverbrauch von 6.172 m² auf, eine zusätzliche anlagebedingte Beanspruchung natürlicher Biotope aufgrund des geltenden Baurechts durch den Bebauungsplan Nr. 141-5A ergibt sich in Höhe von 9.618 m². Bei diesen handelt es sich jedoch um keine für das Schutzgut wertvollen Freiflächen. Die anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes fällt daher insgesamt eher gering aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planung werden die Flächen im Untersuchungsraum verstärkt anthropogenen Emissionen und Störeinflüssen ausgesetzt sein. Da die Freiflächen jedoch bereits im Bestand nicht Bestandteil eines großflächigen, ungestörten und unzerschnittenen Freiflächenverbunds sind, ist diese Entwicklung nicht mit erheblichen zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden.

Boden

Baubedingte Auswirkungen

Bereits in der Bauphase wird eine Flächeninanspruchnahme unter anderem für die Baufeldfreimachung, Lagerung von Baumaterialien oder die Bereitstellung von Abstellflächen für Baufahrzeuge erfolgen. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Verdichtung von unversiegelten Böden führen. Das Rangieren mit Baufahrzeugen sowie die unsachgemäße Lagerung von Baumaterialien kann zudem den Eintrag von Schadstoffen in den Boden bewirken. Dies kann zu Schädigungen des Bodenhaushaltes und zur Gefährdung des Grundwassers führen. Eine falsche Zwischenlagerung des abgegrabenen Bodens kann beispielsweise bei der Durchmischung von Ober- und Unterboden zu reduzierten ökologischen Eigenschaften bei Wiederverwendung führen. Eine unsachgemäße

Wiederverwendung von schadstoffbelastetem Erdaushub kann zudem Beeinträchtigungen der Umwelt verursachen.

Die beschriebenen baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes können durch Vermeidungsmaßnahmen jedoch auf ein nicht beeinträchtigendes Minimum reduziert werden.

Um Bodenverdichtungen auf den Flächen so gering wie möglich zu halten, sind die Bauarbeiten, wenn möglich von bereits gegenwärtig befestigten Flächen aus, durchzuführen. Das Rangieren der Baufahrzeuge ist so weit wie möglich auf den Flächen durchzuführen, die ohnehin im Zuge der Bauausführung versiegelt werden. Das Abstellen der Baufahrzeuge und das Lagern von Baumaterial ist in einer Weise vorzunehmen, die den Eintrag von Schadstoffen in den Boden ausschließt. Baufahrzeuge sind zudem regelmäßig auf Leckagen hin zu untersuchen. Flächen, auf denen der Boden im Zuge der Bautätigkeiten verdichtet wurde und der nicht anlagebedingt versiegelt wird, ist nach Abschluss der Bauarbeiten aufzulockern, um die Regeneration der Bodenfunktionen zu unterstützen.

Der Ausbau, die Lagerung und der Wiedereinbau von Boden hat getrennt nach Ober- und Unterboden zu erfolgen. Der humose, vegetationstaugliche Oberboden mit seinem Bodenleben ist separat in Mieten gemäß DIN 19731 und DIN 18915 zu lagern und bei längerer Lagerzeit mit einer Zwischenbegrünung zu schützen. Darüber hinaus sind für die ordnungsgemäße Behandlung und Wiederverwendung von Erdaushub die im Bundesland Brandenburg gültigen Gesetze, Verordnungen und Regelungen auch unter Beachtung einschlägiger Maßnahmen hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen und Altlasten anzuwenden. Zur Ermittlung möglicher Schadstoffbelastungen sind rechtzeitig vor dem Ausbau Untersuchungen durchzuführen und auf den Ergebnissen basierend gegebenenfalls Auflagen zum Umgang mit den anfallenden Massen festzulegen, so dass schädliche Umweltauswirkungen in jedem Fall vermieden werden können.

Die fach- und sachgerechte Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist bedarfsorientiert und basierend auf den Ergebnissen der Schadstoffuntersuchungen durch eine Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung sicherzustellen.

Eine potenzielle Entlastung des Schutzgutes bewirkt die Planung während der Bauphase, wenn hierdurch bisher unentdeckte Altlasten saniert und Kampfmittel beraumt werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die folgende Tabelle weist den im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 festgesetzten Nutzungen einen Versiegelungsgrad zu und zeigt die hiermit verbundene maximale mögliche Versiegelung auf. Die unversiegelten Flächen von 425 m² in den Straßenverkehrsflächen umfassen die Regengärten in der Schwedischen Allee, die unversiegelten Flächen von 983 m² in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ umfassen die Muldenflächen in der Lindenallee.

Kapitel C, Tabelle 23: Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2

Festgesetzte Nutzung	Fläche [m²]	GRZ	versiegelte Fläche [m²]	unversiegelte Fläche [m²]
Sonstige Sondergebiet SO 1	3.740	1,0	3.740	0
Sonstige Sondergebiet SO 2	1.187	1,0	1.187	0

Festgesetzte Nutzung	Fläche [m²]	GRZ	versiegelte Fläche [m²]	unversiegelte Fläche [m²]
Straßenverkehrsflächen	3.226		2.801	
<i>davon Regengärten</i>	425			425
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“	9.304		8.321	
<i>davon Muldenflächen in der Lindenallee</i>	983			983
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und - aufstellfläche“	434		434	0
Flächen für die Abwasserbeseitigung	68		68	0
Gesamtfläche	17.959		16.551	1.408

Anmerkung: Die Tiefgarage in der Fläche ABCDEA im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist in der Tabelle nicht aufgeführt, da sie nur unterirdisch errichtet wird, sie ist der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ zugeordnet (vgl. Kapitel B.5.1, Tabelle B.6). Die Fläche FGHF im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist in der Flächenbilanz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswende- und -aufstellfläche“ berücksichtigt.

Bei einer Teil- und Vollversiegelung der Flächen von 6.172 m² bzw. 34,37 % im Bestand vor der Entwicklung sowie von 15.790 m² bzw. 87,92 % nach dem geltenden Baurecht ergibt sich eine Zunahme der Teil- und Vollversiegelung von 10.379 m² bzw. 761 m² nach Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2, dies entspricht einer Zunahme der Versiegelung auf bis zu 92,16 % der Gesamtfläche. Zusätzlich wird der Boden für die Tiefgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 1 abgegraben, was zu einer Zerstörung der Bodenfunktionen in diesen Bereichen führt. Die Zunahme der Versiegelung und die Abgrabungen sind mit einem vollständigen und dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen verbunden.

Demgegenüber ist das natürliche Gefüge der Böden im Plangebiet bereits im Bestand durch Abgrabungen und Aufschüttungen auch im Bereich der im Bestand unversiegelten Flächen überwiegend stark verändert, wodurch ihre Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt bereits eingeschränkt ist. Durch die textliche Festsetzung 4.1 zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen werden die Auswirkungen der Neuversiegelung auf den Boden zudem verringert. Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß der textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 mindestens 60 % der obersten Dachflächen mindestens extensiv und mindestens 44 % der Fläche abcdefa intensiv als Gründächer zur Zurückhaltung von Regenwasser auszubilden. Die Gründächer können die Bodenfunktionen innerhalb der bebauten Bereiche durch Wasserspeicherung und Filterung anteilig ersetzen und damit die Auswirkungen der Versiegelung auf den Naturhaushalt zusätzlich verringern.

Aufgrund der hohen Zunahme an versiegelten Flächen im Plangebiet ist die Beeinträchtigung der Böden jedoch trotz ihrer Vorbelastung und den genannten Festsetzungen dennoch als erheblicher Eingriff in das Schutzgut einzustufen.

Sofern innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Entsiegelung stattfindet, kann dies bisher nicht identifizierte Altlasten freilegen. Eine erneute Mobilisierung der Schadstoffe kann die Folge hiervon sein. Unter Beachtung der Anforderungen des

BBodSchG i.V.m. der BBodSchV zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Rahmen der Baugenehmigung können derartige erhebliche analgenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes jedoch ausgeschlossen werden. Hiermit verbundene Sanierungen von Altlasten sind zudem mit einer Entlastung des Bodens verbunden.

Alle Auswirkungen, die durch die Trassenplanung für die Straßenbahnlinie 96 verursacht werden, sind Gegenstand des diesbezüglichen eigenständigen Planfeststellungsverfahrens und nicht Bestandteil des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2, dies umfasst auch zusätzliche Versiegelungen durch die geplante Trassenführung. Die geplante Trasse umfasst mit 2.486 m² 13,84 % des Geltungsbereichs.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die Errichtung eines Stadtplatzes mit Wohn- und Handelsnutzungen, einer Quartiersgarage sowie einer kombinierten Haltestelle für Straßenbahn und Busse ermöglichen. Diese Nutzungen sind nicht mit einem erhöhten Risiko für die Entstehung von Bodenverunreinigungen verbunden. Aufgrund der infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes, ist zudem von einer sach- und fachgerechten Entsorgung aller anfallenden Abfälle und Abwässer auszugehen. Erhöhte Belastungen des Schutzguts nach Umsetzung der Planung durch betriebsbedingt anfallende Abfälle und Schadstoffe können daher ausgeschlossen werden.

Die baubedingte Inanspruchnahme des Bodens ist zeitlich begrenzt und ein schonender Umgang mit dem Schutzgut während der Bauphase durch zahlreiche Vorschriften sichergestellt. Zu diesen gehört das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie die DIN 18300, 18320, 18915, 19639 und 19731 i.V.m. dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Regelungen wie der Ersatzbaustoffverordnung. Bei Einhaltung dieser Vorschriften und Regelungen kann eine baubedingte nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens insgesamt ausgeschlossen werden.

Durch eine Altlastensondierung in der Bauphase sowie einer auf den Ergebnissen basierenden Sanierung und Beräumungen im Abgleich mit den angestrebten Nutzungen können auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch bisher unentdeckte Altlasten ausgeschlossen werden.

C.2.2.3 Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme unter anderem für die Baufeldfreimachung, Lagerung von Baumaterialien oder die Bereitstellung von Abstellflächen für Baufahrzeuge erfolgen. Dies kann zu einer Verdichtung unversiegelter Böden führen und so deren Versickerungsfähigkeit reduzieren. Eine Erhöhung der Verdunstung und Verringerung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen ist die Folge. Das Rangieren mit Baufahrzeugen sowie die unsachgemäße Lagerung von Baumaterialien kann zudem den Eintrag von Schadstoffen in den Boden und hierüber in das Grundwasser bewirken.

Die beschriebenen baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes können durch Vermeidungsmaßnahmen jedoch auf ein nicht beeinträchtigendes Minimum reduziert

werden. Zudem ist die Bauphase zeitlich begrenzt, so dass die bei Berücksichtigung der Maßnahmen verbleibenden baubedingten Belastungen nur temporär auftreten.

Um Bodenverdichtungen auf den zukünftig nicht bebaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, sind die Bauarbeiten, wenn möglich von Flächen aus durchzuführen, die ohnehin im Zuge der Bauausführung versiegelt werden. Das Abstellen der Baufahrzeuge und das Lagern von Baumaterial ist in einer Weise vorzunehmen, die den Eintrag von Schadstoffen in den Boden ausschließt. Baufahrzeuge sind zudem regelmäßig auf Leckagen hin zu untersuchen.

Die fach- und sachgerechte Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist bedarfsorientiert durch eine Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung sicherzustellen.

Eine Entlastung des Schutzgutes bewirkt die Planung während der Bauphase bei Sanierung vorhandener Altlasten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die Errichtung eines Stadtplatzes mit Einzelhandelsflächen sowie Gewerbe- und Wohnnutzungen ermöglichen. Die Nutzungen sind mit einer Neuversiegelung von bis zu 10.379 m² im Vergleich zum Bestand vor der Entwicklung und 761 m² nach geltendem Baurecht nach dem Bebauungsplan Nr. 141-5A verbunden. Durch die anlagebedingte Erhöhung des Versiegelungsgrades von 34,37 % im Bestand auf bis zu 92,16 % nach Umsetzung der Planung wird die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert.

Für den Entwicklungsbereich Krampnitz liegt eine Regenentwässerungskonzeption vor (ARGE ERSCHLIEßUNGSPLANUNG KRAMPNITZ, August 2019), in dem sowohl die Niederschlagsabflüsse von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch von den privaten Flächen berücksichtigt sind. Für den Entwicklungsbereich Krampnitz ist in weiten Teilen von ungünstigen bis schlechten Versickerungseigenschaften des Untergrundes auszugehen. Allein im Westen des Stadtquartiers Krampnitz ist eine Versickerung vor Ort möglich. Aufbauend auf der übergeordneten Entwässerungskonzeption liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ein detailliertes Regenwasserkonzept vor (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Juli 2026).

Da Untersuchungen eine schlechte Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet ergaben, basiert das Konzept für den Stadtplatz Ost auf der Retention und einer gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlags in den räumlich nah gelegenen Krampnitzsee über Regenwasserkanäle. Der Regenwasserrückhalt wird über ein System aus Rigolen gesichert, wodurch Wasser lokal vorgereinigt werden kann und die Versickerungskapazitäten der anstehenden Böden im Rahmen ihrer potenziellen Versickerungsleistung erschlossen werden. Das Mulden-Rigolen-System in der Lindenallee sowie die Rigolen-Systeme östlich der geplanten Baukörper und westlich der geplanten Straßenbahntrasse tragen zur Versickerung vor Ort bei.

Um die Abwasserleistung weiter zu erhöhen, sind die Geh- und Radwege sowie die nicht unterbauten Platzflächen mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen. Nur für die Fahrbahnen, Busverkehrsflächen und die Straßenbahntrasse sind undurchlässige Befestigungen vorgesehen.

Im nördlichen Baukörper soll der Abfluss durch Gründächer mit Retentionswirkung aufgefangen werden. Überschüssiges Regenwasser wird in die Regenwasserkanäle

abgeführt. Im südlichen Baukörper, der Quartiersgarage, ist ein Drosselabfluss von ungefähr 1 l/s vorgesehen. Eine Retentionswirkung durch Gründächer ist aufgrund des Parkdecks nicht möglich. Die Reinigung des Abflusses von der Quartiersgarage erfolgt über einen Retentionsbodenfilter an der Bundesstraße 2.

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen wird vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen und der Bodenverhältnisse eine bestmögliche Versickerung des Niederschlags vor Ort erzielt. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung werden durch die Entwässerungskonzeption zu dem Bebauungsplan somit verringert.

Mit der textlichen Festsetzung 3.1 wird die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen sichergestellt. Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß der textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 mindestens 60 % der obersten Dachflächen mindestens extensiv und mindestens 44 % der Fläche abcdafa intensiv als Gründächer auszubilden. Die Gründächer fördern den Wasserrückhalt zusätzlich und unterstützen so die Versickerung über Zeit im Plangebiet selbst.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können auch durch die Freilegung von Altlasten entstehen, wenn die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuvor versiegelt waren. Eine Mobilisierung und Eintrag von Schadstoffen im Boden in das Grundwasser können die Folge hiervon sein. Unter Beachtung der Anforderungen des BBodSchG i.V.m. der BBodSchV zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Rahmen der Baugenehmigung können derartige erhebliche analgenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes jedoch ausgeschlossen werden. Hiermit verbundene Sanierungen von Altlasten sind zudem mit einer Entlastung des Grundwassers verbunden.

Durch die beschriebene Maßnahmenkombination ist eine erhebliche anlagebedingte Reduzierung der im Plangebiet gebildeten Grundwassermenge oder eine Beeinträchtigung ihrer Qualität nicht zu erwarten. Voraussetzung für die Richtigkeit dieser Feststellung ist aufgrund der Nutzungsintensivierung jedoch die konsequente und lückenlose Umsetzung der genannten Festsetzungen zur Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes und dem Regenwasserkonzept von MERKEL INGENIEUR CONSULT.

Die durch die Trassenplanung für die Straßenbahnlinie 96 verursachten Auswirkungen sind Gegenstand des diesbezüglichen eigenständigen Planfeststellungsverfahrens und nicht des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2, dies betrifft auch die zusätzlichen Versiegelungen. Die geplante Trasse umfasst mit 2.486 m² 13,84 % des Geltungsbereichs.

Zudem ist mit Beeinträchtigungen durch Überflutungen zu rechnen, da die Starkregengefahrenkarten zur Überflutungsgefahr und zum Überflutungsrisiko für den Untersuchungsraum nördlich der Lindenallee bei Starkregenereignissen ein mäßiges bis hohes Überflutungsrisiko mit einer Wassertiefe von 10 bis teilweise 50 cm ausweisen. Daher wird empfohlen, die Umsetzung baulicher Vorkehrungen gegen Überflutungen zu prüfen (vgl. Kapitel B.4.1.3 und B.3.13.4).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan zulässige Errichtung eines Stadtplatzes mit Einzelhandelsflächen sowie Wohn- und Büronutzungen ist nicht mit einem erhöhten Risiko für die Entstehung von wassergefährdenden Stoffen verbunden. Aufgrund der

infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes, ist zudem von einer sach- und fachgerechten Entsorgung aller anfallenden Abfälle und Abwässer auszugehen.

Die geplanten Verkehrsflächen sind zwar mit einem betriebsbedingten Schadstoffaufkommen durch Kraftfahrzeuge verbunden, dass im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird zukünftig jedoch in Regengärten geleitet und dort bzw. in einem Retentionsbodenfilter vorgereinigt, bevor es in den Krampnitzsee geleitet wird. Der Niederschlag, der über die versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen dem Grundwasser zufließt, ist weniger schadstoffbelastet und wird über Filter- und Pufferprozesse im Boden gereinigt.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Qualität oder Quantität des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gebildeten Grundwassers ist insgesamt bei konsequenter Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als geringfügig einzustufen.

Oberflächengewässer

Baubedingte Auswirkungen

Da das Plangebiet einerseits nicht unmittelbar an den Krampnitzsee und den Fahrlander See angrenzt, und andererseits die baubedingten Auswirkungen der Planung zeitlich begrenzt auftreten, können Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer während der Bauphase ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Oberflächengewässers Krampnitzsee. Durch den anlagebedingten Anstieg der befestigten und bebauten Bereiche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 auf bis zu 92,16 % in der Planung wird der Anteil versickerungsfähiger Fläche im Plangebiet stark verringert. Hierdurch wird potenziell auch die im Plangebiet gebildete Wassermenge reduziert, die über Zwischenabflüsse und das Grundwasser dem Krampnitzsee zufließt.

Daher sind im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 Maßnahmen zur Förderung der Versickerung vor Ort vorgesehen, dabei ist jedoch zu beachten, dass im Ergebnis bodentechnischer Untersuchungen (BBIG GMBH, NOVEMBER 2018) die anstehenden Böden als grundsätzlich schlecht versickerungsfähig einzustufen sind. Das Regenwasserkonzept für den Stadtplatz Ost (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Juli 2026) basiert daher auf folgenden Prinzipien: Retention und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über Regenwasserkanäle in der Schwedischen Allee und in der Bundesstraße über einen Retentionsbodenfilter jeweils in den Krampnitzsee sowie eine Versickerung vor Ort. Hierbei ist auf der Umsetzungsebene ein Überflutungsnachweis für das 30-jährliche Starkregenereignis zu berücksichtigen.

Ein erhöhtes betriebsbedingtes Schadstoffaufkommen ist durch die Planung in Folge der Intensivierung des Kraftfahrzeugverkehrs zu erwarten. Austretende Schadstoffe oder Abrieb kann mit dem Niederschlagswasser in die Kanalisation und schließlich in die Vorfluter verlagert werden. Dem wird einerseits durch die Vorreinigung in der belebten Bodenschicht in den Regengärten und andererseits durch einen Retentionsbodenfilter vor der Einleitung entgegengewirkt.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung der Oberflächengewässer ist somit nicht zu erwarten.

Voraussetzung für die Richtigkeit dieser Feststellung ist aufgrund der starken Nutzungsintensivierung jedoch die konsequente und lückenlose Umsetzung der genannten Festsetzungen sowie des Regenwasserkonzeptes für den Stadtplatz Ost zur Förderung der Versickerung und den Bedingungen einer Ableitung.

➤ *Vereinbarkeit der Planung mit den Bewirtschaftungszielen für Oberflächengewässer und Grundwasser gemäß § 27 und § 47 WHG*

Rechtliche Grundlagen

Zu dem geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz wurde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt (FUGMANN JANOTTA PARTNER, Mai 2026). Gegenstand des Fachbeitrags ist die Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000). Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dient der Schaffung eines Ordnungsrahmens zum Schutz aller Oberflächengewässer und des Grundwassers innerhalb der europäischen Gemeinschaft mit dem Ziel, durch entsprechende Maßnahmen der Mitgliedstaaten bis zum Jahr 2015 einen guten ökologischen und einen guten chemischen Zustand der Gewässer zu erreichen. Bei entsprechenden Voraussetzungen sind Fristverlängerungen für die Zielerreichung bis 2027 möglich. Die Umsetzung der WRRL in nationales Recht erfolgte im Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Nach § 27 WHG sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, „dass

1. *eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und*
2. *ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.“*

Für das Grundwasser gilt nach § 47 WHG, „dass

1. *eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
2. *alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
3. *ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.“*

Sofern ein Vorhaben zu einer Verschlechterung des Gewässerzustandes oder der Gefährdung der Zielerreichung bei dem Gewässer führt, ist eine Ausnahmeprüfung gemäß § 31 Abs. 2 WHG durchzuführen.

Methodisches Vorgehen

Gegenstand des wasserrechtlichen Fachbeitrags war die Prüfung, ob und inwieweit die Merkmale und Wirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Kasernenstandortes im Widerspruch zum Verschlechterungsverbot und dem Zielerreichungsgebot für Gewässer gemäß den Bewirtschaftungszielen des WHG stehen.

Die wasserrechtliche Prüfung gliederte sich in vier Schritte. Zunächst wurden der Ausgangszustand und die Bewirtschaftungsziele für die planungsrelevanten Wasserkörper ermittelt sowie die Auswirkungen des geplanten Städtebaus prognostiziert. Im Anschluss

wurde in einem zweiten Schritt eine wasserrechtliche Vorprüfung durchgeführt, indem die Wirkfaktoren der Planung den Bewirtschaftungszielen gegenübergestellt und so mögliche Widersprüche zum Verschlechterungsverbot und dem Zielerreichungsgebot überschlägig dargelegt worden sind. Konnte im Rahmen dieser Vorprüfung eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftungsziele unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nicht ausgeschlossen werden, erfolgte eine vertiefende Hauptprüfung unter Zuhilfenahme vorliegender Maßnahmenprogramme zu den betroffenen Wasserkörpern sowie Informationen aus Fachplanungen, Gutachten und Zustandsdaten. Hätte ein Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot oder das Verbesserungsgebot durch die geplante städtebauliche Entwicklung des Kasernenstandortes auch nach der Hauptprüfung nicht ausgeschlossen werden können, hätte in einem vierten Schritt die Ausnahmefähigkeit der Planung nach § 31 Abs. 2 WHG dargelegt und nachgewiesen werden müssen.

Planungsrelevante Wasserkörper

Gegenstand der Prüfung waren die beiden Oberflächenwasserkörper 'Krampnitzsee' und 'Fahrlander See' sowie der Grundwasserkörper 'Untere Havel 4', da für diese Wasserkörper eine planungsbedingte Beeinträchtigung nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnte. Für den im Norden ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Entwicklungsbereich befindliche Fließgewässerkörper 'Großer Graben Krampnitzsee' sieht die städtebauliche Planung dagegen nur im Bereich der Bundesstraße 2 eine Einleitung vor. Diese befindet sich jedoch kurz vor der Einmündung des Grabens in den Krampnitzsee, so dass die hiermit verbundenen Gewässerbeeinträchtigungen erst im See ihre Wirkung entfalten würden. Des Weiteren gilt grundsätzlich auch für den Einzugsbereich des 'Großen Grabens', dass das Regenwasser vor Ort versickert wird, dabei gibt das natürliche Gefälle in Richtung des Randparks auch zukünftig die Fließrichtung in Richtung Norden vor. Das im Starkregenereignis anfallende Regenwasser wird als gedrosselter Abfluss in Richtung Randpark zugeführt, an welches sich das Luch anschließt. Somit wird auch zukünftig das Regenwasser des nördlichen Entwicklungsbereiches dort versickert, wo es anfällt und dem Grundwasser zugeführt werden.

Die Herleitung potenzieller Auswirkungen auf diese Wasserkörper erfolgt anhand der Darstellungen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanungen „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“, „Bergviertel Potsdam Krampnitz“ und „Krampnitz – Nachverdichtung Klinkerhöfe“, die am 03.04.2019 (DS 19/SVV/0205), am 07.09.2022 (DS 22/SVV/0238) und am 24.01.2024 (DS 23/SVV/1240) von der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Konkretisierung der Entwicklungsziele für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz beschlossen worden sind. In den Masterplänen wird der geplante Städtebau im Entwicklungsbereich aufgezeigt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 aus der Umsetzung der Inhalte des Masterplans „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ ergeben, erlangen die Ergebnisse der wasserrechtlichen Prüfung auch für die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 Gültigkeit.

Ergebnisse der wasserrechtlichen Prüfung

Eine Beeinträchtigung der beiden Oberflächenwasserkörper 'Krampnitzsee' und 'Fahrlander See' durch die Einleitung von Straßenabwässern aus dem Entwicklungsbereich nach Umsetzung des geplanten Städtebaus konnte im Rahmen der Vorprüfung schon allein aufgrund fehlender Angaben zu den physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten der Seen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Erschwerend kam hinzu, dass der ökologische Zustand des Fahrlander Sees bereits in die schlechteste Zustandsklasse

eingestuft ist und somit jede weitere, marginale, aber messtechnisch erfassbare negative Beeinflussung der Qualitätskomponenten zu einer Verschlechterung im Sinne der § 27 WHG führen würde.

Daher wurde eine Bewertung des ökologischen Zustandes und die Abschätzung der stofflichen Belastung für den Fahrlander See und den Krampnitzsee in den Jahren 2019 und 2020 durch die BIOTA GMBH vorgenommen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen führen die auf Grundlage der Regenwasser-Netzkonzeption 2019 von MERKEL INGENIEUR CONSULT für den Entwicklungsbereich Krampnitz ermittelten Einleitmengen in die beiden Oberflächenwasserkörper und die damit zukünftig zu erwartenden zusätzlichen Stofffrachten weder zu einer Verschlechterung ihres ökologischen oder chemischen Zustandes bzw. Potenzials, noch stehen diese dem Zielerreichungsgebot im Sinne der §§ 27 und 28 WHG entgegen.

Voraussetzung für die Gültigkeit dieser Aussagen ist die Umsetzung der Behandlungsmaßnahmen zur Reduzierung der zukünftigen Stofffrachten in den Einleitungen aus dem Entwicklungsbereich, welche Bestandteil der Regenwasser-Netzkonzeption und des Regenwasserkonzeptes für den Stadtplatz Ost (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Juli 2026) sind, und den Berechnungen zugrunde gelegt wurden. Zu den Maßnahmen gehören:

- Muldenversickerung an öffentlichen Straßen,
- Gründächer und Muldenversickerung auf privaten Grundstücken,
- Retentionsbodenfilter an einer Einleitstelle in den Krampnitzsee,
- Verwendung eines Phosphor-bindenden Zuschlagstoffs im Füllboden des Muldenbetts der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Ferrosorb),
- Gestaltung der Zulaufgräben zum Fahrlander See bzw. zum Krampnitzsee, die einen zusätzlichen Phosphorrückhalt gewährleistet (z.B. Staustufen, Bepflanzung).

Darüber hinaus sind im Ergebnis der Vorprüfung bei Realisierung des geplanten Städtebaus im Entwicklungsbereich zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes und einer Stabilisierung der Grundwasserneubildung des Grundwasserkörpers 'Untere Havel 4' die Befestigungsgrade der Nebenanlagen innerhalb der privaten Baufelder zu reglementieren.

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 zur Umsetzung der Ergebnisse der wasserrechtlichen Prüfung

Um eine Umsetzung der Regenwasser-Netzkonzeption und des Regenwasserkonzeptes für den Stadtplatz Ost als maßgebliche Bestandteile zur Herstellung der Vereinbarkeit des geplanten Städtebaus mit den Bewirtschaftungszielen gemäß §§ 27 und 47 WHG auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten, sind in den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 die folgenden Festsetzungen aufgenommen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 In den Straßenverkehrsflächen sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), sind die Befestigungen von Geh- und Radwegen, Platzflächen sowie von Flächen, die nicht unterbaut sind, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau,

Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Eine Unterbauung der befestigten Flächen mit Rigolen-Systemen ist zulässig.

- 3.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind mindestens 60 % der Dachflächen des obersten Geschosses als Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen.
- 3.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind mindestens 44 % der Fläche abcdefa zur Rückhaltung von Niederschlagswasser intensiv zu begrünen.

Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

- 8.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und die Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut ist, dürfen einen maximalen Abflussbeiwert nach DWA-A 138-1 von 0,3 nicht überschreiten.

Fazit zur Vereinbarkeit der Planung mit den Bewirtschaftungszielen

Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 steigt der Anteil teil- und vollversiegelter Flächen in der Planung von 34,37 % auf bis zu 92,16 % gegenüber der Situation im Bestand vor der Entwicklung. Die versiegelten Flächen stehen nicht mehr vollständig zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung, was zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und einer Zunahme an Oberflächenabflüssen führt.

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, sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mindestens 60 % der obersten Dachflächen mindestens extensiv und mindestens 44 % der Fläche abcdefa intensiv zu begrünen (textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3). Die Gründächer unterstützen ebenfalls den natürlichen Wasserhaushalt, indem diese den Wasserrückhalt und die Verdunstung im Plangebiet verbessern. Mit der textlichen Festsetzung 3.1 ist darüber hinaus sichergestellt, dass die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten überwiegend nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt wird.

Vorderstes Ziel ist es, das Regenwasser am Ort seines Anfalls zu belassen, um es durch Versickerung dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Zusätzlich gewährleistet nur das konsequente Ergreifen und Umsetzen der konzipierten Reinigungsmaßnahmen, die hauptsächlich dezentral nahe am jeweiligen Anfallsort des Regenwassers in die Speicher- und Drosselmaßnahmen, sowohl für die öffentlichen als auch privaten Flächen, integriert sind, den Vorgaben im Zusammenspiel von Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot zu entsprechen. Dies ist gleichwohl von herausragender Bedeutung für die Oberflächenwasserkörper und den Grundwasserkörper.

C.2.2.4 Klima(-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind vor allem in Bezug auf Licht und Schall möglich. Auch Belastungen der Luft durch Staub insbesondere im Zuge der Erdmassenbewegungen und -transporte sind nicht von vorneherein auszuschließen. Die ansonsten mit der Bauphase möglicherweise verbundenen Auswirkungen lassen schon

aufgrund ihres zeitlich begrenzten Auftretens keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwarten.

Unter Beachtung einschlägiger Vorschriften wie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm und der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) können baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm jedoch auf ein nicht beeinträchtigendes Niveau verringert werden. Eine Verringerung von Staubbelastungen ist unter anderem durch Wasserberieselung oder einer Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten zu erreichen. Eine Beschränkung der Bautätigkeiten möglichst auf die Tagesstunden und die Ausleuchtungen für Arbeiten im Dunkeln eng auf das Arbeitsfeld sowie die Einschränkung nächtlicher Beleuchtungen an und auf der Baustelle vor allem zu Eigenwerbungszwecken könne erhebliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen verhindern.

Bei Umsetzung derartiger Maßnahmen ist auch eine erhebliche Belastung durch Lärm, Licht oder Staub während der Bauphase nicht wahrscheinlich. Die Notwendigkeit einzelner Maßnahmen ist bedarfsorientiert durch eine Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung festzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 führt zu einer Zunahme der Versiegelung von 34,37 % der Gesamtfläche im Bestand auf bis zu 87,92 % nach dem geltenden Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 141-5A und bis zu 92,16 % in der Planung. Durch die Flächeninanspruchnahme gehen als klimatische Ausgleichsflächen fungierende weitgehend unbelasteten Klimatope der Ruderalfluren verloren. Als Folge wird das Volumen der im Plangebiet produzierten Kalt- und Frischluft reduziert. Gleichzeitig nimmt die bioklimatische Belastung infolge einer verstärkten Aufheizung von versiegelten Flächen und Gebäuden im Sommer zu.

Zugleich sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß der textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 mindestens 60 % der obersten Dachflächen mindestens extensiv und mindestens 44 % der Fläche abcdafa intensiv zu begrünen. Diese Gründächer verfügen über ein erhöhtes Wasserspeichervermögen. Hinzu kommen Vorgaben zur Begrünung der Außenwandflächen der Quartiersgarage zu mindestens 30 % gemäß der textlichen Festsetzung 6.2. Darüber hinaus werden die vorhandenen Alleebäume erhalten, eine Eiche zur Erhaltung und zwei Bäume an der Bundesstraße 2 zum Anpflanzen festgesetzt und mit der textlichen Festsetzung 3.1 die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für bestimmte Flächen vorgeschrieben. Durch die genannten Festsetzungen wird in Maßen zu einer Kühlung durch Evapotranspiration und Schattenwurf beigetragen und so die hitzebedingten bioklimatischen Belastungen anteilig verringert. Durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Krampnitzsee kann zudem ein ständiger Luftaustausch stattfinden, welcher tagsüber die thermische Zusatzbelastung weiter reduziert. Dennoch ist insgesamt aufgrund der erhöhten Versiegelung nach Umsetzung der Planung von einer signifikanten anlagebedingten Erhöhung der bioklimatischen Belastung im Untersuchungsraum auszugehen. Daher sind im Rahmen der Gestaltung des Stadtplatzes Maßnahmen zur Reduzierung der bioklimatischen Belastungen (beispielsweise Pflanzflächen, Materialität mit einem hohen Albedo-Wert gemäß textlicher Festsetzung 7.3) zu berücksichtigen.

Dahingegen liegt keine signifikante Veränderung der mesoklimatischen Freilandverhältnisse des umgebenen Landschaftsraums vor, welcher das Klima im Untersuchungsraum weiterhin entscheidend prägen wird. Auch das Klima allgemein wird somit im Vergleich zur Situation

nach geltendem Planungsrecht weiterhin weitestgehend natürlichen Verhältnissen entsprechen.

Eine klimaneutrale Nutzung des Plangebietes wird durch die textliche Festsetzung 4.1 gefördert, nach der im Sonstigen Sondergebiet SO 1 auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen, oder alternativ anteilig an der Fassade, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren sind. In den Sonstigen Sondergebieten müssen gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 zudem alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz verfügen.

Stoffliche und nichtstoffliche Emissionen in einer das Schutzgut beeinträchtigenden Intensität sind anlagebedingt aufgrund der angestrebten Nutzungen nicht zu erwarten. Ein anlagebedingter Anstieg der Luftschadstoffbelastung ergibt sich somit nicht.

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen mit Minderungswirkung ist die Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt nicht mit erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Stadtplatzes mit Einzelhandelsflächen sowie Wohn- und Büronutzungen sowie einer Quartiersgarage und setzt Verkehrsflächen zur Erschließung des neuen Stadtquartiers fest. Die führt zu einer deutlichen Intensivierung des Verkehrsaufkommens innerhalb des im Bestand weitestgehend brach liegenden Plangebietes und führt zu einer Erhöhung des betriebsbedingten Schadstoffaufkommens durch Kraftfahrzeuge. Durch die Herstellung eines Stadtplatzes mit zwei Einzelgebäuden ist die Planung jedoch nicht mit der Entstehung von Barrieren verbunden, die einen Luftaustausch mit dem Umfeld zukünftig maßgeblich einschränken. Durch die direkte Nähe zum Krampnitzsee profitiert das Plangebiet zudem von einem Land-See-Windsystem, welches den Luftaustausch fördert. Die Durchlüftungsverhältnisse und der Luftaustausch bleiben somit weiterhin günstig. Zugleich bleiben die günstigen Durchlüftungsverhältnisse jedoch auch nach Umsetzung des Bebauungsplans erhalten. Die Luftqualität wird darüber hinaus durch die Erhaltung der Allee und der Begrünung der Außenwandflächen der Quartiersgarage zu mindestens 30 % gemäß der textlichen Festsetzung 6.2 verbessert. Die textliche Festsetzung 4.3 schließt darüber hinaus in den Sonstigen Sondergebieten die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke zur Verminderung der Luftverunreinigungen aus.

Unter Berücksichtigung der weiterhin günstigen Ausgangssituation und der genannten Festsetzungen können erhebliche verkehrsbedingte Beeinträchtigung der Lufthygiene in der Betriebsphase ausgeschlossen werden.

Die Zunahme des Straßenverkehrs ist auch mit vermehrten Licht- und Lärmimmissionen im Umfeld verbunden. Da der Untersuchungsraum diesbezüglich jedoch durch den bereits im Bestand vorhandenen Verkehr der Bundesstraße 2 Belastungen aufweist, sind die Erhöhungen als zusätzliche, aber nicht erhebliche planungsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut zu bewerten.

Die angestrebte Wohn- und Büronutzung ist ansonsten nicht mit erhöhten betriebsbedingten Luftschadstoffemissionen verbunden

Als Emittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt betriebsbedingt maßgeblich der Verkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf. Zugleich ist das städtebauliche Ziel eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung. Maßgebliche Emissionsquellen für Treibhausgase wie beispielsweise Feuerungsanlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen, werden nicht zugelassen. Die Planung trägt damit durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zwar zum Klimawandel bei, leistet diesbezüglich zugleich jedoch im Verhältnis zu einer vergleichbaren Planung ohne derartige Ziele und Vorgaben einen stark reduzierten Beitrag.

Insgesamt ist die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 somit zwar mit zusätzlichen betriebsbedingten Belastungen des Schutzgutes verbunden, durch die günstige räumliche Lage des Plangebietes und den hohen Vegetationsanteil im Umfeld sowie der Schaffung eines neuen Stadtquartiers mit einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung sind diese jedoch nicht als erheblich einzustufen.

➤ *Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß KSG und KAnG*

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des KSG und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Zweck des Gesetzes ist gemäß § 1 Satz 1, 3 KSG, „... zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten.“ Dementsprechend muss bei den Planungen und Entscheidungen grundsätzlich die Frage in den Blick genommen werden, ob und inwieweit dies Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können (BVerwG, Urteil vom 04.05.2022, 9 A 7/21, Juris Rn. 78).

Klimarelevant sind alle in Anlage 1 des KSG genannten Sektoren und damit auch der überwiegend positiv für die Gesamtbilanz wirkende Beitrag des Sektors Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft nach § 3a KSG (BVerwG, Urteil vom 04.05.2022, 9 A 7/21, Juris Rn. 83). Als relevante Sektoren benennt § 4 Abs. 1 KSG i.V.m. Anlage 1 zum KSG auch die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft und Sonstiges.

Bisher existieren keine konkretisierenden Vorgaben wie Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften, Ausführungsvorschriften, Leitfäden, Handreichungen oder Ähnliches, welche die Verwaltungsbehörden bei der praktischen Umsetzung ihrer Ermittlungs- und Bewertungspflichten bezüglich der gesetzlich verankerten Klimaziele zugrunde legen könnten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der fachplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Bewertung des Ergebnisses im Rahmen der Abwägungsentscheidung gilt, dass § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG eine Berücksichtigungspflicht, aber keine gesteigerte Beachtungspflicht

formuliert und nicht im Sinne eines Optimierungsgebots zu verstehen ist (BVerwG, Urteil vom 04.05.2022, 9 A 7/21, Juris Rn. 85).

Die nach § 3 des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KAnG) durch die Bundesregierung vorzulegende vorsorgende Klimaanpassungsstrategie mit messbaren Zielen liegt seit Dezember 2024 vor. Die Strategie soll unter anderem in Clustern die Handlungsfelder Verkehr und Verkehrsinfrastruktur, biologische Vielfalt, Boden, Wald, menschliche Gesundheit, Stadt- und Siedlungsentwicklung, Wasserhaushalt und Wasserwirtschaft aufnehmen (§ 3 Abs. 2 KAnG). Gemäß § 8 KAnG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung nach § 1 KAnG fachübergreifend und integriert sowohl bezüglich bereits eingetretenen als auch hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen.

In der Klimaanpassungsstrategie sind für jedes Cluster zusammenfassend die messbaren Ziele, Maßnahmen und Indikatoren der Bundesregierung in der Klimaanpassung dargestellt. Sie beziehen sich auf prioritäre Bereiche der Klimaanpassung, die im Rahmen der föderalen Zuständigkeiten von der Bundesebene adressiert werden können. Sie konzentrieren sich dabei vorrangig auf die in der Klimawirkungs- und Risikoanalyse 2021 für Deutschland abgeleiteten Klimawirkungen mit dringenden und sehr dringenden Handlungserfordernissen.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 fällt in das Cluster Stadtentwicklung, Raumplanung und Bevölkerungsschutz mit dem Handlungsfeld „Stadt- und Siedlungsentwicklung“. Ziel des Leitbildes ist die Entwicklung klimaresilienter Städte und Gemeinden, sodass diese extreme Wetterereignisse wie Hitze, Trockenheit und Starkregen gut überstehen. Signifikante Risiken innerhalb des Handlungsfeldes ergeben sich somit durch zunehmende Hitze, Trockenheit und Starkregen. Sommerliche Hitzeperioden verschärfen das Gesundheitsrisiko im städtischen Raum und wirken sich gemeinsam mit zunehmender Trockenheit negativ auf städtische Grünstrukturen aus. Nachverdichtungsprozesse erhöhen gleichzeitig vielerorts den Versiegelungsgrad, was die Risiken durch Starkregenereignisse verschärft.

Die städtebauliche Situation, also das Zusammenspiel aus Bebauung und der Ausstattung mit grüner und blauer Infrastruktur (Grünflächen und Wasserkörper in ihrer Gesamtheit), ist von zentraler Bedeutung für die Hitzebelastung und den Wasserhaushalt im städtischen Raum. Die Stadt- und Siedlungsentwicklung steht daher vor der Herausforderung, die bauliche Entwicklung (zum Beispiel die Wohnraumversorgung) bedarfsgerecht zu steuern und dabei die Aufrechterhaltung bzw. Etablierung gesunder Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Die dabei zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels erforderliche Klimaanpassung bedarf hierfür der Prüfung naturbasierter sowie technischer Maßnahmen.

Im Handlungsfeld „Stadt- und Siedlungsentwicklung“ sind zwei wesentliche Ziele festgelegt:

S-1 Die Aktivierung von Stadtgrün zur Reduktion der Hitzebelastung

S-2 Die stärkere Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt in Städten

Durch die Aktivierung von Stadtgrün sollen die Ökosystemleistungen von urbaner Vegetation (Klimaanpassung, physische und psychische Gesundheitsförderung) und deren positive Effekte auf die Lebensqualität im städtischen Raum gefördert werden. Im Fokus steht hierbei die Reduzierung des Gesundheitsrisikos in besonders thermisch belasteten Gebieten bzw. Gebieten mit hitzesensitiver Bevölkerung durch Verbesserung der Kühlleistung, der Erreichbarkeit und der Erholungsfunktion des Stadtgrüns. Darüber hinaus soll ein neuer Umgang mit Wasser erreicht werden, um die aufgrund des Klimawandels auftretenden

Risiken durch Wasserextreme (Starkregen, Trockenheit) zu minimieren sowie die Verdunstungskühlung zu aktivieren.

Ergänzend zur vorsorgenden Klimaanpassungsstrategie der Bundesregierung sollen die Länder nach § 10 KAnG jeweils eine landeseigene vorsorgende Klimaanpassungsstrategie vorlegen und umsetzen. Für das Land Brandenburg wurde am 04.07.2023 die „Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ vom Kabinett beschlossen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist das in der Strategie ausgewiesene Handlungsfeld „Raumordnungsplanung, Städtebau und Bauen“ von besonderer Bedeutung. Ziele für den Städtebau sind insbesondere die Freihaltung und Qualifizierung von Gebieten zur Frisch- und Kaltluftentstehung und Kaltluftabflussbahn zur Vermeidung von großflächigen Wärmeinseln sowie die Weiterentwicklung der grünen und blauen Infrastruktur und die Entwicklung von urbanen Grün- und Freiräumen nach dem Prinzip der Schwammstadt.

Verträglichkeit der Planung mit Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Folgenden ist die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 mit den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß KSG und KAnG dargelegt, aufgeteilt in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen

Eine genaue Quantifizierung der Treibhausgasemissionen, die durch den Baustellenverkehr sowie der Herstellung der Baumaterialien entstehen, ist nicht möglich. Emissionen durch Baufahrzeuge entstehen allerdings lediglich vorübergehend während der Bauphase und kurzzeitig an verschiedenen Standorten.

Insgesamt sind die baubedingten Emissionen nicht geeignet, sich auf die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in relevanter Weise auszuwirken.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 sind zwei Baugebiete und Straßenverkehrsflächen sowie Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierfür werden Böden und Vegetation in Anspruch genommen, die bislang durch die Speicherung von Kohlenstoff einen Beitrag zur Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels leisten. Insgesamt erhöht sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich um 57,79 % im Vergleich zwischen dem Bestand vor der Entwicklung und um 4,24 % im Vergleich zum geltenden Baurecht gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A. Die klimarelevanten Folgen der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 (Versiegelung, Vegetationsverlust) werden über Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verringert. Hierzu zählen

- Erhaltung der gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützten Lindenallee (zeichnerische Einzelfestsetzung zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und nachrichtliche Übernahme)
- die Herstellung der Befestigungen der nicht unterbauten Platzflächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 3.1)
- die anteilige Begrünung von Dachflächen und Fassaden (TF 3.2, TF 3.3, TF 6.2)
- Einhaltung eines Abflussbeiwertes nach DWA-A 138-1 von 0,3 für Pflastermaterialien auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und die Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut ist (TF 8.1)

Infolge der geplanten Minderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können keine relevanten anlagebedingten Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung prognostiziert werden.

Der Bebauungsplan entspricht durch die geplanten Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Regenwassers und Durchgrünung des Wohnumfeldes auch der Klimaanpassungsstrategie für Brandenburg zur Anpassung an den Klimawandel in den Bereichen Raumordnungsplanung, Städtebau und Bauen.

Insgesamt haben die anlagebedingten Auswirkungen keinen übermäßigen Einfluss auf die Erreichung der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Als Emittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt betriebsbedingt einzig der Verkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 auf. Die Anbindung an das Straßenbahnnetz soll die betriebsbedingten Auswirkungen auf die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gering halten bzw. trägt durch die Begünstigung des ÖPNV gegenüber dem Individualverkehr zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei.

Fazit

Die Umsetzung der Planung ist zwar mit einer Erhöhung von Treibhausgasemissionen verbunden, diese wirken sich durch den Straßenbahnanschluss mit der Linie 96 jedoch günstiger als andere Planungen auf die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aus. In der Bilanz ergeben sich somit keine erhöhten atmosphärischen Kohlenstoffdioxidkonzentrationen. Den Ausführungen folgend, steht die Planung insgesamt der Verwirklichung der im KSG und KAnG festgesetzten Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entgegen.

C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

➤ Spezielle Artenschutzprüfung gemäß § 44 und § 45 BNatSchG

Rechtliche Grundlagen

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Für Vorhaben, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, werden die Verbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ergänzt:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 [Bauen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans / im Innenbereich] gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind [Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland gemäß BArtSchV eine besondere Verantwortung hat], liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
- das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Methodisches Vorgehen

Im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 (FUGMANN JANOTTA PARTNER, März 2026) wurden die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, also die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, im Hinblick auf eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Die ebenfalls gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfenden Arten für deren Erhaltung Deutschland eine besondere Verantwortung trägt (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), wurden noch nicht per Restverordnung festgelegt. Infolgedessen konnte diese Artengruppe im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag nicht berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten fanden Erfassungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Waldameisen, xylobionten Käferarten, Tagfaltern, Libellen, Heuschrecken und Amphibien statt, letztmalig im Jahr 2024 (vgl. Kapitel C.2.1.5).

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden die prüfrelevanten Arten ermittelt. Hierfür wurden aus den erfassten Artengruppen zunächst die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten herausgefiltert. In einem zweiten Schritt wurden diejenigen Arten abgeschichtet, für die eine Beeinträchtigung von vorneherein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Anschließend wurde für die prüfrelevanten Arten ein Eintreten der Verbotstatbestände verbal-argumentativ abgeprüft. Eine mögliche Betroffenheit wurde ermittelt, indem zunächst durch die Planung verursachte bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren hergeleitet wurden. Die Empfindlichkeit der im Plangebiet siedelnden Tiergruppen und -arten gegenüber diesen Auswirkungen sind im Anschluss abgeprüft und hieraus potenziell resultierende Tötungs-, Störungs- und Schädigungstatbestände abgeleitet worden.

Die Beurteilung, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, erfolgte unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Vermeidungsmaßnahmen setzen am Vorhaben selbst an und führen dazu, dass negative Planungswirkungen unterbleiben oder so weit abgemildert werden, dass möglichst keine verbotstatbeständliche Beeinträchtigung für die geschützte Art erfolgt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Art an und dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren beschrieben, die – bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 – relevante Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Mit dem Bebauungsplan 141-5A-2 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Stadtplatzes mit einem nördlich gelegenen gemischt genutzten Gebäude mit Einzelhandelsflächen sowie einer Wohnnutzung und einer Tiefgarage geschaffen werden. Ergänzt wird die Planung durch ein südlich gelegenes Gebäude mit Quartiersgarage sowie die Trasse der Straßenbahnverlängerung der Linie 96 einschließlich der für die Straßenbahn und Busse kombinierten Haltestelle Krampnitzer Tor.

Die Auswirkungen der Planung und deren Intensitäten werden anhand dieser Nutzungskulisse hergeleitet und getrennt nach ihrer Ursache in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren einer vertiefenden Betrachtung unterzogen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren entstehen insbesondere durch die Baufeldfreimachung, den Abriss von Gebäuden, Baumfällungen, Erd- und Gründungsarbeiten und sonstige Bautätigkeiten.

Nichtstoffliche Einwirkungen

Visuelle und akustische Störreize während der Bauarbeiten können zu Störungen, Beunruhigungen und Vergrämung empfindlicher Tierarten führen. Zusätzlich zu den durch Lärm oder Licht ausgelösten Störungen übt die Anwesenheit von Menschen sowie Baufahrzeugen und -maschinen eine starke Vergrämungswirkung insbesondere auf scheue Tierarten aus.

Stoffliche Einwirkungen

Durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Reststoffe von Baumaterialien oder im Zuge von Montagearbeiten können Schadstoffe wie Motoröl oder Kraftstoffe austreten. Ein Eintrag dieser Stoffe kann Biotope schädigen und in der Folge zu einer Verringerung ihrer Lebensraumeignung auch für besonders- und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten führen. Stoffliche Einwirkungen über den Boden können zudem Pflanzen direkt schädigen.

Direkter Flächenentzug

Die Inanspruchnahme von Flächen zu bauplanologischen Zwecken kann einen vollständigen oder doch so weitgehenden Verlust ihrer biologischen Funktionen bewirken, dass bedeutsamen Funktionsräumen oder essenzielle Teilhabitate für Tier- und Pflanzenarten verloren gehen. Der Wirkfaktor kann zudem auch unmittelbare Schäden bei auf der Fläche wachsenden Pflanzen verursachen.

Barriere- oder Fallenwirkungen sowie Individuenverluste

Die Tötung insbesondere von Individuen bodengebundener Tierarten kann baubedingt beispielsweise aus einer Kollision mit Baumaschinen resultieren oder durch fallenartig wirkende Anlagen wie zum Beispiel Baugruben und Schächte hervorgerufen werden, aus denen diese nicht mehr entkommen können. Bei dem Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen kann es zur Tötung von Fledermäusen oder Vögeln kommen. Eine Barrierewirkung kann baubedingt zudem durch veränderte standörtliche oder strukturelle Bedingungen wie Aufschüttungen oder Gruben entstehen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen werden unter anderem durch die Anlage von Baukörpern, Verkehrswegen, Stellplätzen und Versorgungseinrichtungen verursacht.

Veränderung abiotischer Standortfaktoren

Die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen führt zu einer großflächigen und dauerhaften Flächeninanspruchnahme. Diese bewirkt unter anderem eine Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts, indem ein erhöhter Anteil des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zukünftig verdunstet oder oberflächlich abfließt, und nicht mehr vor Ort versickert. Eine Reduzierung der Wasserversorgung naturnaher Biotope im Umfeld kann die Folge sein. Die hiermit potenziell verbundenen Biotopschädigungen können auch den Verlust von Lebensraum für einzelne Tier- und Pflanzenarten bewirken.

Direkter Flächenentzug

Die Errichtung von Gebäuden sowie die Herstellung von Verkehrs- und Freiflächen führt zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme. Die zuvor vorhandenen Biotope werden hierdurch zerstört und durch solche mit geringer Naturnähe und überwiegend geringem Vegetationsanteil ersetzt. Der Verlust oder zumindest weitgehende Beeinträchtigung der

biologischen Funktionen der Flächen führt zu einer großflächigen und dauerhaften Reduzierung der Lebensraumeignung des Plangebiets für Tiere- und Pflanzen.

Barriere- oder Fallenwirkungen sowie Individuenverluste

Die Tötung von Tieren kann aus einer Kollision mit baulichen Bestandteilen wie Glasscheiben oder Zäunen resultieren oder daher rühren, dass Tiere aus fallenartig wirkenden Anlagen wie beispielsweise Schächten oder Becken nicht mehr entkommen können. Auch große Fensterfronten und Glasfassaden können bei Vögeln zu erheblichen Individuenverlusten führen.

Eine Barrierewirkung kann einerseits durch technische Bauwerke, andererseits aber auch durch veränderte standörtliche oder strukturelle Bedingungen wie Dammlagen hervorgerufen werden. Auch eine hohe anlagebedingte Mortalität führt letztlich zur Barrierewirkung.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Nichtstoffliche Einwirkungen

Visuelle und akustische Reize können zu Störungen, Beunruhigungen und Vergrämung empfindlicher Tierarten führen. Lichtemissionen sind zudem eine der Hauptursachen für den allgemeinen Insektenrückgang. Insekten wiederum sind eine Nahrungsquelle verschiedener Tierarten wie Vögel, deren lokale Populationen durch eine solche Reduzierung des Nahrungsangebotes ebenfalls beeinträchtigt werden können. Zusätzlich zu den durch Lärm und Licht ausgelösten Störungen übt die Anwesenheit von Menschen und ihn begleitende sowie freilaufende Haustiere generell eine starke Vergrämungswirkung auf scheue Tiere aus. Visuelle und akustische Störreize entstehen im Plangebiet selbst infolge der angestrebten Wohnnutzung vor allem durch den Kraftfahrzeugverkehr, die Freiflächennutzung sowie nächtliche Beleuchtungseinrichtungen wie Straßenlaternen.

Barriere- oder Fallenwirkungen sowie Individuenverluste

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen und die menschliche Präsenz im Plangebiet stark erhöhen. Zugleich nimmt der flächige Anteil naturferner Biotope zu. Hierdurch können viele Tier- und Pflanzenarten nicht mehr im Plangebiet siedeln, wodurch dieses eine Barrierewirkung entfaltet. Die Tötung von Tieren innerhalb des Plangebiets kann betriebsbedingt bei bodengebundenen Tieren vor allem aus einer Kollision mit dem Straßenverkehr resultieren.

Untersuchungsraum

Der Wirkraum der Planung ist abhängig von der Art der Auswirkung einerseits und der Empfindlichkeit der einzelnen Arten andererseits.

Wesentliche Auswirkungen der Planung ergeben sich insbesondere durch die flächenhafte Inanspruchnahme und Versiegelung von Vegetationsflächen. Diese Wirkung umfasst das gesamte Plangebiet. Da in erster Linie eine wohngebietstypische Nutzung mit einer großflächigen Handelseinrichtung etabliert werden soll, ist davon auszugehen, dass die Wirkräume der meisten Wirkfaktoren nur unwesentlich über die Grenzen des Plangebietes hinausreichen werden. Ausnahmen hiervon stellen Lärm- und Lichtemissionen dar, die auch in der Umgebung außerhalb des Plangebietes wahrnehmbar sein können. Es wurden daher auch Arten berücksichtigt, die außerhalb des Plangebietes, aber im Untersuchungsraum erfasst wurden.

Der Untersuchungsraum wird pauschal auf 100 m um das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 herum angesetzt (vgl. Kapitel C.1.3.3). Dieser Radius übersteigt die Fluchtdistanz aller nachgewiesenen Brutvogelarten im Plangebiet und stellt so sicher, dass alle potenziell durch Licht- und Lärmimmissionen beeinträchtigten Arten aus dieser Tiergruppe, die im Umfeld des Plangebietes erfasst wurden in die Prüfung einbezogen werden. Dieser Ansatz erfasst auch die Arten aus anderen Tiergruppen, da Brutvögel, die im Entwicklungsbereich gegenüber Licht- und Lärmimmissionen empfindlichste Tiergruppe darstellt. Durch die räumliche Nähe der im Umfeld erfassten Arten kann darüber hinaus meist auch von einer zumindest temporären Präsenz im Plangebiet selbst ausgegangen werden. Durch die Dimensionierung des Untersuchungsraums wird somit auch die Mobilität von Arten berücksichtigt und sichergestellt, dass die artenschutzrechtliche Prüfung keine Arten ausschließt, die entgegen den Erfassungsergebnissen tatsächlich auch im Geltungsbereich siedeln.

Es ist außerdem zu beachten, dass für die besonders empfindlichen und wertgebenden Arten innerhalb des Untersuchungsraums bereits auf gesamstädttebaulicher Ebene Maßnahmen konzipiert wurden. Diese Arten werden somit auf jeden Fall bedacht, selbst für den unwahrscheinlichen Fall, dass diese außerhalb des Untersuchungsraums siedeln und dennoch von der Planung gestört werden. Bei allen Arten, die nicht auch in diesen Konzepten beachtet wurden, ist dagegen davon auszugehen, dass dessen Toleranz gegenüber den Störfaktoren der Planung mindestens so hoch ist, dass eine planungsbedingte Beeinträchtigung außerhalb des Untersuchungsraums in jedem Fall ausgeschlossen werden kann.

Relevanzprüfung

Zur Ermittlung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten wurden im Jahr 2024 faunistische Erfassungen im Entwicklungsbereich durchgeführt und somit die zwischen den Jahren 2014 und 2020 erfolgten Erfassungen aktualisiert. Dabei wurden folgende Tiergruppen untersucht:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Amphibien
- Reptilien
- Waldameisen
- Heuschrecken
- Libellen
- Tagfalter
- xylobionte Käferarten

Die Ergebnisse der Kartierungen aus dem Jahr 2024 wurden dem Artenschutzfachbeitrag (FUGMANN JANOTTA PARTNER, März 2026) zugrunde gelegt. Aufgrund der teilweise starken Beeinträchtigung der im Plangebiet vorkommenden Fledermausfauna durch aktuelle Sanierungsarbeiten an den Gebäuden werden bei dieser Tiergruppe zusätzlich die faunistischen Kartiierungsergebnisse aus dem Jahr 2019 berücksichtigt.

Nachweise gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im Untersuchungsraum erfolgten für die Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus anderen Tiergruppen wurden im Untersuchungsraum nicht festgestellt.

Aufgrund der Aufteilung des zuvor aufgestellten Bebauungsplans 141-5A in die Bebauungspläne Nr. 141-5A-1 und 141-5A-2 sowie der Tatsache, dass bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung bisher faunistische Daten aus dem Jahr 2016 und 2019 verwendet wurden, musste zur Bestimmung der für den B-Plan 141-5A-2 relevanten Arten zunächst herausgearbeitet werden, welche Arten aktuell (im Jahr 2024) entweder mit einer höheren Abundanz vorkommen oder im Untersuchungsraum erstmals nachgewiesen wurden. Sofern hier die im Jahr 2024 nachgewiesenen Arten bereits 2016 bzw. 2019 nachgewiesen worden sind und aktuell nicht häufiger vorkommen, wurden sie im Rahmen der Relevanzprüfung als nicht prüfrelevant eingestuft, da für diese die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan Nr. 141-5A als abgearbeitet betrachtet werden kann. Eine Liste aller im Untersuchungsraum nachgewiesenen Arten kann der Anlage I zum Artenschutzfachbeitrag entnommen werden. In dieser werden auch die genauen Gründe für die Nichtbetroffenheit einzelner im Untersuchungsraum nachgewiesener Arten aufgeführt (Relevanzschwelle).

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erfassungen zu den untersuchten Tiergruppen, die sich hieraus ergebenden Listen prüfungsrelevanter Arten inklusive Schutzstatus und Gefährdungssituation sowie die ökologische Funktion des Untersuchungsraums dargestellt.

Hinweise zu den angewandten Untersuchungsmethoden für die einzelnen Tiergruppen sowie eine Darstellung der Untersuchungsergebnisse zu den Tiergruppen, für die kein Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erbracht werden konnte, sind den Berichten von ÖKOPLAN (2024a, b), PESCHEL ÖKOLOGIE & UMWELT (2024), TEIGE (2024), SCHARON (2024), SCHEFFLER (2024) und BIOM (2024) zu entnehmen.

Prüfung der Verbotstatbestände

Im Ergebnis der faunistischen Bestandserfassungen konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 141-5A-2 weder im Jahr 2019 noch im Jahr 2024 Fledermäuse nachgewiesen werden. Einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen sind lediglich das Braune Langohr, dessen Einzelquartier am Gebäude BV.7 im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzt. Im Gebäude BV.7 sowie auch im Gebäude BV.10 wurden zudem Kotfunde nachgewiesen, die *Pipistrellus spec.* zugeordnet werden und auf eine Nutzung als Sommerquartier hindeuten.

Im Rahmen der avifaunistischen Erfassungen im Jahr 2024 konnten im Untersuchungsraum insgesamt 26 Brutvogelarten festgestellt werden. Die ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten wurden in ihren ökologischen Gilden Bodenbrüter, Gehölzbrüter sowie Nischen- und Höhlenbrüter zusammengefasst beurteilt. Für gefährdete (Rote Liste Deutschland) bzw. auf der Vorwarnliste befindliche (Rote Liste Brandenburg), nach § 7 BNatSchG streng geschützte und Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie erfolgte eine Art-für-Art-Betrachtung. Dies betrifft im Untersuchungsraum die Arten Girlitz, Heidelerche und Stieglitz.

Europäisch geschützte Pflanzenarten wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und waren aufgrund der vorliegenden Biotope auch nicht zu erwarten.

Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen. Die Umsetzung sowie die Kontrolle der Maßnahmen sind durch sach- und fachkundige Personen durchzuführen.

Da sich die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in erster Linie auf die Umsetzung des Bebauungsplans beziehen und diese Maßnahmen, weil sie die Bauphase betreffen oder ansonsten ohne bodenrechtliche Relevanz sind, nicht durchweg festgesetzt werden können, handelt es sich dabei durchweg um Hinweise für die Ausführungsplanung, die der Vorhabenträger dann zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte umzusetzen und allein schon wegen seiner unmittelbaren Bindung an Recht und Gesetz gemäß Art. 20 Abs. 3 GG zu beachten hat. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist bzw. wird im Wesentlichen vertraglich gesichert.

V1 Kontrolle der potenziellen Sommer-, Winter-, Balz- und Zwischenquartiere für Fledermäuse sowie der potenziellen Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern an Bäumen auf Besatz und Ermittlung ganzjährig geschützter Lebensstätten, Verschluss potenzieller Fledermauswinterquartiere im Herbst (September bis Oktober)

Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse sowie Höhlen- und Nischenbrüter in Bäumen im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind für deren Verlust Ersatzquartiere bzw. -niststätten im Umfeld herzustellen. Dies erfolgt über die Ausgleichsmaßnahmen A_{CEF1} und A_{CEF2}. Die Ermittlung der bereitzustellenden Ersatzquartiere bzw. -niststätten an Bäumen erfolgt entsprechend der Ergebnisse der Besatzprüfungen.

Der Baumbestand weist aufgrund vorhandener Baumhöhlen, -spalten oder ähnlicher Strukturen geeignete Quartierstandorte auf. Bisher konnte jedoch keine Quartiernutzung festgestellt werden. Quartierrelevante Strukturen gelten als ganzjährig geschützte Lebensstätten, sofern sie durch Fledermäuse besetzt sind oder Anzeichen einer früheren Nutzung durch Spuren wie beispielsweise Kot, Haaren oder den Überresten von Insekten aufweisen. Um die Maßnahme A_{CEF2} sachgerecht umsetzen zu können, ist demnach vor Baubeginn der Bedarf an Ersatzquartieren für Fledermäuse an Bäumen zu ermitteln. Hierfür sind die im Plangebiet ermittelten potenziellen Sommer-, Winter- und Einzelquartiere in den Monaten September/Oktober vor der Fällung von Bäumen durch einen Fledermaussachverständigen auf Besatz hin zu untersuchen. Strukturen bei denen nachweislich eine Nutzung stattgefunden hat bilden die Grundlage zur Ermittlung der notwendigen Ersatzquartiere an Bäumen gemäß Maßnahme A_{CEF2}.

Um Tötungs- oder Störungsverbotstatbestände bei der Baumfällung zu vermeiden, sind die Habitatstrukturen vor der Fällung durch einen Fledermaussachverständigen auf Besatz zu untersuchen. Die konfliktärmste Zeit ist September/Oktober. In dieser Zeit sind die Wochenstuben bereits aufgelöst und die Tiere befinden sich noch nicht im Winterschlaf. Sind die Baumhöhlen bei der Kontrolle nicht besetzt, können die Öffnungen verschlossen und der Baum in den Wintermonaten von Anfang November bis Anfang Februar (vgl. Vermeidungsmaßnahme V2) gefällt werden; Voraussetzung hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung. Ist ein Quartier besetzt, so kann bei Temperaturen über 10°C z. B.

durch einen Einwegeverschluss aus dunklem Material ein Ausfliegen erzwungen werden (vgl. FÖA LANDSCHAFTSPLANUNG, 2011). Bei Temperaturen unter 10°C sollte abgewartet werden. Ist dies nicht möglich oder kann ein Besatz nicht ausgeschlossen werden (zum Beispiel aufgrund nicht vollständig einsehbarer Baumhöhlen), ist die Fällung fledermausverträglich unter Beisein eines Fledermaussachverständigen durchzuführen, sodass trotz der Vorsichtsmaßnahmen in Höhlen unentdeckt verbliebene Tiere fachgerecht versorgt werden können.

Neben potenziellen Fledermausquartieren wurden im Rahmen der Strukturkartierung im Plangebiet auch Bäume mit Eignung für Höhlen- und Nischenbrüter festgestellt. Potenzielle Brutstätten gelten als ganzjährig geschützte Lebensstätten, sofern sie durch Vögel besetzt sind oder Anzeichen einer früheren Nutzung durch Spuren wie beispielsweise Kot, Federn oder altes Nistmaterial aufweisen. Um die Maßnahme A_{CEF}1 sachgerecht umsetzen zu können, ist demnach vor Baubeginn der Bedarf an Ersatzniststätten für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen zu ermitteln. Hierfür sind die im Plangebiet ermittelten potenziellen Brutstätten vor der Fällung von Bäumen durch eine sach- und fachkundige Person auf Besatz hin zu untersuchen. Um eine Störung von Vögeln zu vermeiden, ist die Maßnahme außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Strukturen bei denen nachweislich eine Nutzung stattgefunden hat bilden die Grundlage zur Ermittlung der notwendigen Ersatzniststätten als Ausgleich für den Verlust ganzjährig geschützter Lebensstätten für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen gemäß Maßnahme A_{CEF}1.

V2 *Baufeldfreimachung, Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28./29. Februar)*

Im Zuge der Baufeldfreimachung sowie den damit verbundenen Baumfällungen und Strauchrodungen werden potenzielle Brutstätten von in Gehölzen und Baumhöhlen brütenden Vögeln sowie potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse beseitigt. Nur wenn die Höhlen, Nischen und Spalten in diesem Zeitraum nicht besetzt sind, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Fällung des Baumes möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln und Fledermäusen besonders wahrscheinlich. Die Fällungs- und Rodungsarbeiten sind daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten bzw. während des Winterschlafs der Fledermäuse durchzuführen, welche eng an die Vegetationsperiode gebunden sind. Diese reicht gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September. Zusätzlich sind artspezifische Brutzeiten zu beachten, die außerhalb dieses Zeitraums liegen können. Im Plangebiet trifft dies auf die Amsel zu, die bereits Anfang Februar mit der Brut in Gehölzbeständen beginnt.

V3 *Angepasste Beleuchtung (Dimmen der Beleuchtungsstärke und Begrenzung der Lichtausbreitung in benachbarte Räume, Begrenzung des kurzwelligen (UV- und Blau-) Anteils des Lichtspektrums)*

Von der Beleuchtung der geplanten Gebäude können störende Lichtemissionen ausgehen. Diese können je nach Art zu Anlock- oder Scheuchwirkungen und Meideverhalten führen. Um lichtbedingte Störwirkungen zu verringern, soll eine angepasste Beleuchtung installiert werden. Hierzu zählt das Dimmen der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß, wenn möglich auf unter 0,1lx. Der kurzwellige Anteil des Lichtspektrums soll begrenzt werden, in dem Leuchtkörper mit LEDs mit warmweißer Lichtfarbe (2.700 – 3.000 Kelvin) installiert werden. Durch gerichtete Lampen, beispielsweise LEDs oder abgeschirmte

Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, kann eine Lichtausbreitung in angrenzende Lebensräume vermieden werden.

Die Vermeidungsmaßnahme V3 ist über die textliche Festsetzung 3.5 abgesichert.

V4 Umweltbaubegleitung

Während der gesamten Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen. Diese kontrolliert und begleitet als sach- und fachkundige Person das Bauvorhaben hinsichtlich der zulassungskonformen Umsetzung sowie die geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Sie ist bei drohenden Umweltschäden oder bei nicht zulassungskonformer Umsetzung umweltfachlicher Auflagen dem Auftraggeber gegenüber meldepflichtig und fungiert als unabhängige, fachliche Beratung aller am Bau Beteiligten.

Grundlage für die Arbeit der Umweltbaubegleitung sind der Zulassungsbescheid sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 13ff BNatSchG) und des europäischen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG).

Der Teilbereich Natur- und Artenschutz deckt die zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens hinsichtlich der Belange des Natur- und Artenschutzes ab. Dies beinhaltet vor allem die Kontrolle der Einhaltung der durch die Zulassung festgesetzten Maßnahmen des Naturschutzes sowie die Einhaltung des speziellen Artenschutzes. Darüber hinaus berät die Umweltbaubegleitung hinsichtlich weiterer Maßnahmen, die sich aus den gesetzlichen Vorschriften zum Natur- und Artenschutz ergeben.

V5 Verzicht auf großflächige Glasfassaden, Sichtbarmachung von Glasflächen, Verwendung lichtdurchlässiger nicht transparenter Materialien, Verhinderung von Durchsichten

Großflächige Glasfassaden und Fenster können zu einer vermehrten Tötung von Vögeln durch Vogelschlag führen. Insbesondere stark spiegelnde Scheiben, Vegetation hinter transparenten oder vor spiegelnden Scheiben und Beleuchtungen hinter Glas und Eckverglasungen, zum Beispiel an Balkonen, stellen Risikofaktoren für Vogelschlag dar (vgl. STEIOF, 2018, PETERSEN, 2020). Bisher sind keine artspezifischen Unterschiede hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit von Glas bekannt, so dass grundsätzlich alle Arten betroffen sind.

Durch eine Vermeidung von großflächigen Glasfassaden und das Sichtbarmachen von Glas kann die Gefahr einer Tötung durch Vogelschlag reduziert werden (vgl. Hinweis zum Artenschutz in Kapitel B.3.13.3). Durchsichten durch Bauwerke sind so weit wie möglich zu vermeiden. Wo eine Transparenz nicht notwendig ist, kann eine Sichtbarmachung etwa durch die Verwendung von lichtdurchlässigem Milchglas erfolgen. Sollte eine Durchsicht gewünscht sein, können die als „hochwirksam“ getesteten Muster nach österreichischer Norm ONR 191040 genutzt werden. Zu diesen Mustern zählen zum Beispiel vertikale Streifen, die mindestens 10 cm voneinander entfernt sein sollten und weniger als 10 % der Gesamtfläche bedecken. Darüber hinaus sind auch senkrechte Linienstrukturen mit einer Breite von mindestens 5 mm und einer maximalen Entfernung von 10 cm wirkungsvoll (vgl. STEIOF, 2018, PETERSEN, 2020).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Folgende Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und

von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Umsetzung sowie die Kontrolle der Maßnahmen sind durch sach- und fachkundige Personen durchzuführen.

A_{CEF1} Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nachgewiesenen Reviere von Höhlenbrütern, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Baumbestand aufgrund vorhandener Baumhöhlen und -spalten potenzielle Brutstätten vorhanden sind. Da es daher bei der Umsetzung der Planung durch die Fällung von Bäumen zu einem Verlust von Niststätten der im Plangebiet siedelnden Arten der Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen kommen kann, ist dieser Verlust von Niststätten zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Zu fällende Bäume sind unmittelbar vor der Fällung auf Besatz durch Vögel oder Fledermäuse hin zu kontrollieren (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1).

Da die Maßnahmen der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, ist sie zeitlich vorgezogen zu realisieren, also müssen die Nisthilfen spätestens im Winterhalbjahr vor der Beseitigung aufgehängt werden, sodass sie in der darauffolgenden Brutperiode funktionsfähig sind.

Die Ermittlung des Niststättenverlustes erfolgt nach Maßgabe der Vermeidungsmaßnahme V1 durch eine sach- und fachkundige Person. Welche Typen von Nisthilfen neu geschaffen werden, ist im Einzelfall auf Grundlage der Einschätzung des Sachverständigen zur Vogelart, welche die alte Niststätte genutzt hat, zu entscheiden.

Die Nistkästen sind im Bereich dauerhaft schattiger bzw. halbschattiger Standorte an vitalen, größeren Bäumen (Stammumfang > 80 cm) oder an Gebäuden in einer Höhe von 1,8 m – 3 m zu installieren. Die Bäume dürfen keine Habitatfunktion wie Greifvogelhorste, Spechthöhlen und ähnliches aufweisen.

Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung und Witterungseinflüssen geschützt ist; die günstigste Ausrichtung ist Südosten. Die Anflugschneise soll mindestens 2 m frei sein. Freischwebende Nistkästen sind so aufzuhängen, dass sie bei Wind nicht gegen Stamm oder Äste schlagen. Nistkästen, die unmittelbar am Stamm angebracht werden, sind möglichst senkrecht oder leicht nach vorne geneigt aufzuhängen, damit es nicht hineinregnet.

Die Einzelbäume für die Umsetzung der Maßnahme sind in Abstimmung mit einer sach- und fachkundigen Person in Abhängigkeit vom Standort des Baumes, den zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Strukturen im Umfeld sowie im Abgleich mit den geplanten sonstigen Baumaßnahmen in der Umgebung sinnvoll ermitteln. Als Standorte eignen sich insbesondere die naturnahen Grünflächen an der nördlichen Grenze des Entwicklungsbereiches sowie der Nordpark mit der jeweils anschließenden Bebauung.

Die Funktionsfähigkeit der Nisthilfen ist regelmäßig zu überprüfen und sicherzustellen. Zerstörte oder beschädigte Nisthilfen sind gleichartig zu ersetzen.

A_{CEF2} Installation von Fledermauskästen am Baumbestand im Entwicklungsbereich

Der Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse in Baumhöhlen wird durch die Installation von Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen im Entwicklungsbereich selbst kompensiert. Die Kästen werden in vier Kastengruppen von je zehn Stück angebracht. Bereitgestellt werden Flach- und Höhlenkästen bzw. seminaturliche Fledermaushöhlen, um unterschiedliche Strukturen anzubieten.

Die Ersatzquartiere sind so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Es sind verschiedene Expositionen zu wählen; die günstigsten Ausrichtungen sind in Südwest- bis Südost-Richtung. Eine direkte Sonnenbestrahlung ist wegen der Überhitzungsgefahr zu vermeiden.

Als Standorte eignen sich insbesondere die naturnahen Grünflächen an der nördlichen Grenze des Entwicklungsbereiches sowie der Nordpark.

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere ist regelmäßig zu kontrollieren und sicherzustellen. Zerstörte oder beschädigte Nisthilfen sind gleichartig zu ersetzen.

Ergänzende Informationen zu der Maßnahme können dem artenschutzrechtlichen Ersatzkonzept Fledermäuse für den gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz entnommen werden (ANUVA, August 2020).

Zusammenfassung

Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag (FUGMANN JANOTTA PARTNER, März 2026) bezieht sich auf die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Stadtplatzes mit einem nördlich gelegenen gemischt genutzten Gebäude mit Einzelhandelsflächen und Wohnnutzungen und einer Tiefgarage geschaffen werden. Ergänzt wird die Planung durch ein südlich gelegenes Gebäude mit Quartiersgarage sowie die Trasse der Straßenbahn mit der kombinierten Straßenbahn- und Bushaltestelle Krampnitzer Tor.

Die Planung ist mit einer Nutzungsintensivierung, Neuversiegelungen und der Errichtung neuer Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbunden. Hieraus können Beeinträchtigungen von gemäß BNatSchG besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten resultieren. Daher war zu prüfen, ob die Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen kann. Hierfür ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag dokumentiert wurden.

Zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfolgten im Jahr 2024 Untersuchungen zu den Arten(-gruppen) Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, xylobionte Käfer, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken, Waldameisen und Brutvögel (ÖKOPLAN, 2024a, b, TEIGE, 2024, SCHARON, 2024, SCHEFFLER, 2024, BIOM, 2024). Nachweise gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im Untersuchungsraum wurden für die Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse erbracht. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus anderen Tiergruppen wurden im Untersuchungsraum nicht festgestellt. Für die nachgewiesenen Arten aus den Tiergruppen der Fledermäuse und Brutvögel wurde eine planungsbedingte Erfüllung möglicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG abgeprüft.

Aufgrund dessen, dass mit dem Bebauungsplan 141-5A-2 der rechtsgültige Bebauungsplan 141-5A überplant wird und zuvor für diesen bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorliegt, wurde dieser dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag zugrunde gelegt. Da der Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 141-5A auf faunistischen Daten aus dem Jahr 2016 basiert, wurden alle Arten aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, die gemäß der aktuellen Datengrundlage mit Stand 2024 entweder mit einer gleichen oder geringeren Abundanz vorkommen als 2016, da eine artenschutzfachliche Betrachtung für diese Arten bereits erfolgt ist. Für Arten, die aktuell häufiger vorkommen oder im Jahr 2024 erstmals im

Geltungsbereich erfasst wurden, wurden die Verbotstatbestände entsprechend abgeprüft. In gleicher Weise wurden auch die artenschutzrechtlichen Fachbeiträge, die zu den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 141-1 und Nr. 141-4 angefertigt wurden und auf älteren faunistischen Daten basieren, berücksichtigt. Eine Liste aller im Untersuchungsraum nachgewiesenen Arten kann der Anlage I im Artenschutzfachbeitrag entnommen werden. In dieser werden auch die genauen Gründe für die Nichtbetroffenheit einzelner im Untersuchungsraum nachgewiesener Arten aufgeführt.

Im Rahmen der avifaunistischen Erfassungen im Jahr 2024 konnten im Untersuchungsraum insgesamt 26 Brutvogelarten festgestellt werden, sechs davon brüteten innerhalb des Plangebietes. Als verbleibende prüfrelevante Vogelarten für den vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden Girlitz, Heidelerche und Stieglitz (Gilde der Baumbrüter) ausgewählt. Alle anderen Brutreviere der verbleibenden Vogelarten im Untersuchungsraum wurden bereits im Rahmen artenschutzrechtlicher Fachbeiträge betrachtet – zum einen im für den Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplan B-Plan 141-5A, zum anderen in den an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 141-1, Nr. 141-2, Nr. 141-4, Nr. 141-11 und Nr. 141-5A-1.

Durch die im Jahr 2024 erfolgte Fledermauskartierung wurden sechs Fledermausarten sowie zwei nicht näher bestimmte Arten der Gattung *Pipistrellus* und *Plecotus* im Untersuchungsraum nachgewiesen; innerhalb des Plangebietes selbst gibt es keine Nachweise von Fledermäusen. Von den außerhalb des Plangebietes nachgewiesenen Fledermausarten wurden das Braune Langohr (Einzelquartier am Gebäude BV.7) und *Pipistrellus spec.* (vermutete Sommerquartiere in den Gebäuden BV.7 und BV.10) als prüfrelevante Arten ausgewählt, da in den genannten Gebäuden im Jahr 2024 erstmals Nachweise von Fledermäusen erfolgt sind. Alle anderen Arten bzw. Quartiere im Untersuchungsraum wurden bereits im Rahmen artenschutzrechtlicher Fachbeiträge zu an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Bebauungsplänen betrachtet.

Europäisch geschützte Pflanzenarten wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der vorliegenden Biotope auch nicht zu erwarten.

Auf Grundlage dieser Erfassungsergebnisse wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Entwicklung des Plangebietes abgeprüft und darauf aufbauend die in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten festgelegt.

Kapitel C, Tabelle 24: Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Tiergruppen
Maßnahmen zur Vermeidung		
V1	Kontrolle der potenziellen Sommer-, Winter-, Balz- und Zwischenquartiere für Fledermäuse sowie der potenziellen Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern an Bäumen auf Besatz und Ermittlung ganzjährig geschützter Lebensstätten, Verschluss potenzieller Fledermauswinterquartiere im Herbst (September bis Oktober)	Fledermäuse, Vögel

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Tiergruppen
V2	Baufeldfreimachung, Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28./29. Februar)	Fledermäuse, Vögel
V3	Angepasste Beleuchtung (Dimmen der Beleuchtungsstärke und Begrenzung der Lichtausbreitung in benachbarte Räume, Begrenzung des kurzwelligen (UV- und Blau-) Anteils des Lichtspektrums)	Fledermäuse
V4	Umweltbaubegleitung	Fledermäuse, Vögel
V5	Verzicht auf großflächige Glasfassaden, Sichtbarmachung von Glasflächen, Verwendung lichtdurchlässiger nicht transparenter Materialien, Verhinderung von Durchsichten	Vögel
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)		
A _{CEF1}	Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen	Höhlen- und Nischenbrüter
A _{CEF2}	Installation von Fledermauskästen am Baumbestand innerhalb des Entwicklungsbereiches	Fledermäuse

Abschließend kann festgestellt werden, dass Betroffenheiten europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Verbote des § 44 BNatSchG fachgutachterlich unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Vogelarten Girlitz und Heidelerche nicht ausgeschlossen werden können. Infolgedessen ist eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG

Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

Die Landeshauptstadt Potsdam ist eine Stadt im Wachstum. Potsdams Bevölkerungszahl nimmt zu und das nicht nur durch Eingemeindungen; damit steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Ein hoher Bebauungsdruck lastet auf innerstädtischen Freiflächen, auf den Vororten und der Natur- und Kulturlandschaft.

Mit der Durchführung der Konversion der ehemaligen „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB kann dieser Entwicklungsdruck von den innerstädtischen Freiflächen genommen werden. Die entsprechende Satzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Krampnitz hat die Stadtverordnetenversammlung am 05.06.2013 (DS 13/SVV/0253) beschlossen.

Unter Anwendung der Vorschriften des besonderen Städtebaurechts entsteht in Krampnitz ein attraktives, städtebaulich kompaktes, durchgrüntes, autoarmes Stadtquartier mit einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung für bis zu 10.000 Menschen. Die planerischen und städtebaulichen Grundlagen bilden die städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanungen „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“, zur Konkretisierung der Entwicklungsziele beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2019 (DS 19/SVV/0205), „Bergviertel – Potsdam Krampnitz“, beschlossen am 07.09.2022 (DS

22/SVV/0238) und „Kramnitz – Nachverdichtung Klinkerhöfe“, beschlossen am 24.01.2024 (DS 23/SVV/1240).

Das besondere Städtebaurecht ermöglicht es, in einer geordneten, zusammenhängenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Planung auch die dafür notwendigen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen und aus einer Hand die gewerbliche und Einzelhandelsnutzung zu steuern, einen modernen ÖPNV-Anschluss zu realisieren und ein nachhaltiges Mobilitäts- und Energiekonzept umzusetzen sowie insbesondere auch zu finanzieren. So können viele positive Auswirkungen auf die Gesamtstadt erzielt werden.

Zusammen mit der ProPotsdam und den Genossenschaften soll in Kramnitz auch belegungsgebundener und bezahlbarer Wohnraum entstehen. Gemäß Beschluss der SVV vom 16.09.2020 wird der Oberbürgermeister beauftragt umzusetzen, dass mindestens 1.000 Wohnungen dauerhaft im kommunalen Eigentum verbleiben und dass mindestens 25 % des entstehenden Wohnungsbestandes zu Mieten angeboten wird, die den Bedingungen des geförderten Wohnungsbaus des Landes Brandenburg entsprechen (DS 20/SVV/0736), um Angebote für den Querschnitt der Potsdamer Bevölkerung zu schaffen. Dies ist ein wichtiges Instrument zur Mietenstabilisierung und ein Beitrag zur Schaffung eines sozial stabilen Quartiers im gesamtstädtischen Zusammenhang.

Des Weiteren 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 bis zu 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 maßgeblich neue Grünstrukturen mit hohen Wertigkeiten geschaffen, die gleichzeitig eine gezielte Besucher- und Freizeitlenkung gewährleisten, um einen Nutzungsdruck auf die sensiblen Naturschutzbereiche im Übergangsbereich der Döberitzer Heide zu vermeiden. Die qualifizierte Freiflächenentwicklung schafft damit auch eine erhöhte Akzeptanz für zu schützende nicht zugängliche Bereiche. So können zusätzliche Wege vermieden und entsprechende Nutzungen im Quartier angeboten werden.

Damit besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Entwicklung der Liegenschaft insgesamt und den dafür erforderlichen Einzelmaßnahmen wie die vorbereitenden Maßnahmen (Munitionsfreimessung, Altlastenbeseitigung, Rückbau etc.) und die Durchführungsmaßnahmen (Erschließung, Hochbau, Freianlagen).

Prüfung zumutbarer Alternativen

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem weiteren Brachliegen der vorbelasteten Fläche und dem fortschreitenden Verfall der denkmalgeschützten Gebäude auszugehen.

Alternative Standorte für die Schaffung neuen Wohnraums in vergleichbarem Umfang können auf vorgenutzten Flächen und im Zeitrahmen einer Entwicklungsmaßnahme nicht aktiviert werden, da innerhalb der Stadtgrenzen derartige Flächen nicht vorhanden sind.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung (FCS-Maßnahmen)

Bei Umsetzung der Planung kann eine Verschlechterung der lokalen Populationen für die Vogelarten Girlitz und Heidelerche nicht ausgeschlossen werden. Da nach sorgfältiger Prüfung zudem sowohl zumutbare Alternativen nicht bestehen als auch vorgezogene Maßnahmen zum ununterbrochenen Erhalt der Populationen im räumlich funktionalen Zusammenhang nicht vollständig umsetzbar sind, müssen für die einzelnen Arten Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG beantragt werden. Die zur Gewährung der Ausnahmen zwingend notwendigen Gründe eines überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art liegen vor.

Um den Erhaltungszustand der streng geschützten Arten zu sichern, werden die folgenden Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

A_{FCS1} Anlage von Bruthabitaten für den Girlitz in öffentlichen Grünflächen im Entwicklungsbereich Krampnitz (Bebauungspläne Nr. 141-2, Nr. 141-4 und Nr. 141-6)

Um den zu erwartenden Verlust eines Brutreviers des Girlitzes entgegenzuwirken, werden in den öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 141-2 auf ca. 1 ha ebenfalls Obstbäume und Gehölzgruppen gepflanzt und artenreiche Gras- und Staudenfluren angelegt. Die Grünflächen werden durch Pflegemaßnahmen entwickelt und dauerhaft erhalten. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 ist in der öffentlichen Grünfläche die Pflanzung von geeigneten Sträuchern und Bäumen sowie von Stauden- und Grasfluren auf einer Fläche von rd. 5.110 m² erfolgt. Weiterhin werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6 durch die Neupflanzungen von Obstbäumen und Gehölzgruppen sowie die Anlage artenreicher Gras- und Staudenfluren im Randpark (ca. 11 ha) und im Nordpark (ca. 6,6 ha) Bruthabitate für den Girlitz geschaffen. Auf 40 % der Fläche des Randparks werden extensive Wiesen, Gehölzstrukturen bzw. Bäume und zu 11 % Streuobstwiesen entwickelt werden. Der Nordpark wird einer intensiveren Nutzung unterliegen und auf ca. 30 % der Fläche Stauden und Gräser sowie Gehölzstrukturen aufweisen.

Die Umsetzung der Maßnahme im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-4 ist erfolgt und wird ab Ende 2026 fortgesetzt.

A_{FCS2} Extensivierung von Ackerflächen in Schiaß für die Heidelerche

Um den zu erwartenden Verlust eines Brutreviers der Heidelerche zu kompensieren, wurden im Dorf Schiaß, Ortsteil Ludwigsfelde, Ackerextensivierungsmaßnahmen umgesetzt. Die Gesamtgröße der Maßnahmenfläche beträgt ca. 19,6 ha. Im Rahmen der Extensivierung von Ackerflächen wird eine 3,4 ha große Teilfläche von einer Ackerbrache auf Sandböden zu einem extensiven Grünland mit Heckenabschirmung entwickelt. Die Hecken sollen eine Breite von ca. 15 m aufweisen und etwa 30 % der Fläche ausmachen. Eine zweite 11,7 ha große, intensiv als Grünland genutzte Teilfläche wird zu einer trockenrasenähnlichen Wiese/ Krautflur umgewandelt. Im nördlichen Bereich wird eine 15 m breite Hecke entlang der östlichen Gebietsgrenze angelegt. In direkter Nähe dazu werden Feldgehölze mit gebietsheimischen Arten und einem 5 m breiten Hochstaudensaum entwickelt. Insbesondere im südlichen Teil werden inselartig Sträucher wie Weißdorn, Ginster und Rosen und zusätzlich an der südöstlichen und südwestlichen Grenze jeweils 15 m breite Hecken etabliert. Für einen 3,9 ha großen Kiefernforst werden im Rahmen der Waldrandgestaltung die Ränder aufgelichtet und mit Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung (1.000 Stück/ha) bepflanzt, um die Waldinnenränder strukturreich zu gestalten. Anteilig enthält die

Maßnahmenfläche ein temporäres Kleingewässer (ca. 3,4 ha) mit großflächig aufgewachsenen Schilf-Röhrrieten und einem standorttypischen Gehölzsaum aus Birken, Erlen und Weiden (ca. 1,3 ha). Da das Kleingewässer nur anteilig auf der Ausgleichsfläche liegt, sind hier keine Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen.

Nach Einschätzung der zuständigen Naturschutzbehörde bietet die Fläche Potenzial für ein zukünftiges Vorkommen von zwei Brutrevieren der Heidelerche. Nach bereits erfolgter Anrechnung eines Brutreviers der Heidelerche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 141-2 verbleibt damit noch ein Lebensraumpotenzial für ein weiteres Brutrevier, welches hiermit für den Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 in Anrechnung gebracht wird.

Angaben zum Risikomanagement

Um sicherzustellen, dass die FCS-Maßnahmen für die Arten Girlitz und Heidelerche den gutachterlich formulierten Anforderungen im Sinne der angestrebten Ausgleichswirkung genügen, sind diese nach ihrer Umsetzung von der Umweltbaubegleitung auf ihre vollständige Funktionsgerechtigkeit hin zu überprüfen. Die Freigabe erfolgt dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam und sofern erforderlich unter Konsultation weiterer Sachverständiger.

Durch ein regelmäßiges Monitoring kann der Erfolg aller Maßnahmen überprüft werden. Sollte das bereitgestellte Habitat oder die vorgesehene Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die betroffene Art nicht angenommen werden, sind entsprechende Nachbesserungen und Anpassungen der Habitatstrukturen und / oder Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Zusammenfassung der Ausnahmeprüfung

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit in der wachsenden Landeshauptstadt Potsdam bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Schaffung neuen Wohnraums. Eine vergleichbare Fläche für ein städtebauliches Vorhaben dieser Größe und mit einer Vornutzung steht nicht zur Verfügung. Somit liegen keine zumutbaren Alternativen vor.

Durch die beschriebenen FCS-Maßnahmen kann der Erhaltungszustand der Population der Arten Girlitz und Heidelerche in der kontinentalen biogeographischen Region voraussichtlich aufrechterhalten werden. Durch die Durchführung eines Monitorings wird die Wirksamkeit der Maßnahmen sichergestellt.

Umsetzungszeiträume der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen

Da im Plangebiet zwischenzeitlich Maßnahmen zur Baufeldfreimachung erfolgt sind, wurden einzelne zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderliche Maßnahmen bereits umgesetzt. In der folgenden Tabelle wird der derzeitige Stand bzw. die geplanten Zeiträume der Umsetzung der Vermeidungs-, CEF-, und FCS-Maßnahmen dargestellt.

Kapitel C, Tabelle 25: Umsetzungszeiträume der Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen

Art	Erforderliche Maßnahmen			
	Nr.	Beschreibung	Umsetzung	Standort
Fledermäuse, Vögel	V1	Kontrolle der potenziellen Sommer-, Winter-, Balz- und Zwischenquartiere für Fledermäuse sowie der potenziellen Niststätten von Höhlen-	seit 2020	Plangebiet

Art	Erforderliche Maßnahmen			
	Nr.	Beschreibung	Umsetzung	Standort
		und Nischenbrütern an Bäumen und Gebäuden auf Besatz und Ermittlung ganzjährig geschützter Lebensstätten, Verschluss potenzieller Fledermauswinterquartiere im Herbst (September bis Oktober)		
Fledermäuse, Vögel	V2	Baufeldfreimachung, Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28./29. Februar)	2019 / 2020	Plangebiet
Fledermäuse	V3	Angepasste Beleuchtung (Dimmen der Beleuchtungsstärke und Begrenzung der Lichtausbreitung in benachbarte Räume, Begrenzung des kurzwelligen (UV- und Blau-) Anteils des Lichtspektrums)	mit Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen seit 2022	Plangebiet
Fledermäuse, Vögel	V4	Umweltbaubegleitung	fortlaufend seit 2018	Plangebiet
Vögel	V5	Verzicht auf großflächige Glasfassaden, Sichtbarmachung von Glasflächen, Verwendung lichtdurchlässiger nicht transparenter Materialien, Verhinderung von Durchsichten	mit Umsetzung des Hochbaus	Plangebiet
Höhlen- und Nischenbrüter	ACEF1	Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen	seit 2019 fortlaufend	B-Plan Nr. 141-6
Fledermäuse	ACEF2	Installation von Fledermauskästen am Baumbestand innerhalb des Entwicklungsbereiches	seit 2019 fortlaufend	B-Plan Nr. 141-6
Girlitz	AFCS1	Anlage von Bruthabitaten für den Girlitz in den öffentlichen Grünflächen im Entwicklungsbereich Krampnitz (B-Pläne Nr. 141-6, Nr. 141-4 und Nr. 141-2)	Fortsetzung ab Ende 2026	B-Pläne Nr. 141-2, Nr. 141-4, Nr. 141-6
Heidelerche	AFCS2	Extensivierung von Ackerflächen für die Heidelerche	seit 2023	Schiaß

Biotopstrukturen

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen sind mit einer Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Baufelder verbunden. Die auf diesen Flächen vorhandene Vegetationsdecke wird infolge des Baubetriebes zerstört oder zumindest stark beeinträchtigt. Das Rangieren mit Baufahrzeugen sowie die unsachgemäße Lagerung von Baumaterialien kann zudem den Eintrag von Schadstoffen in den Boden und hierüber eine Schädigung von Pflanzen im Umfeld bewirken. Die Baufahrzeuge können zudem direkte Schäden bei den an das Plangebiet direkt angrenzenden Vegetationsbeständen verursachen.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen können die beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch auf ein nicht beeinträchtigendes Minimum reduziert werden. Jedoch ist hierbei zu beachten, dass mit der Umsetzung der Planung eine Teil- und Vollversiegelung von bis zu 92,16 % der Gesamtfläche verbunden ist.

Um eine baubedingte Beeinträchtigung vorhandener Vegetation im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind die Bauarbeiten möglichst von bereits gegenwärtig befestigten Flächen aus durchzuführen. Das Rangieren der Baufahrzeuge ist zudem so weit wie möglich auf die dafür vorgesehenen Zuwegungen zu beschränken oder auf Flächen durchzuführen, die ohnehin im Zuge der Bauausführung versiegelt werden. Besonders wertvolle Vegetationsbestände sind von einer Befahrung auszuschließen und durch geeignete Maßnahmen wie Bauzäune vor einer versehentlichen Beschädigung zu schützen. Das Abstellen der Baufahrzeuge und das Lagern von Baumaterial ist in einer Weise vorzunehmen, die den Eintrag von Schadstoffen in den Boden ausschließt. Baufahrzeuge sind zudem regelmäßig auf Leckagen hin zu untersuchen. Flächen, auf denen der Boden im Zuge der Bautätigkeiten verdichtet wurde und der nicht anlagebedingt versiegelt wird, ist nach Abschluss der Bauarbeiten aufzulockern, zu rekultivieren und zu begrünen.

Die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der DIN 18920 und R SBB zu ermitteln. Die zu verwendenden Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Ansaatmischungen für die Begrünungen und Rekultivierungen sind während des Baubetriebs festzulegen. Die fach- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist bedarfsorientiert durch eine Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung sicherzustellen.

Altlasten und Altablagerungen sowie die Dekontaminierung durch Altmunition im Plangebiet sind nicht bekannt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung werden die vegetationsbestandenen Flächen im Geltungsbereich anlagebedingt bebaut und durch befestigte Freiflächen versiegelt. Auf den verbleibenden unversiegelten Flächen wird sich die Vegetation in ihrer Artenzusammensetzung deutlich verändern. Dadurch gehen die vorhandenen naturnahen Biotope entweder vollständig verloren oder werden durch aus naturschutzfachlicher Sicht geringerwertige Grünflächen ersetzt. Insgesamt verursacht die Planung anlagebedingt in der Bilanz einen Verlust wertgebender Biotope von 761 m² im Vergleich zum geltenden Baurecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 141-5A.

Ein Mindestmaß an Durchgrünung wird durch die Erhaltung der gesetzlich geschützten Lindenallee und die textliche Festsetzung 6.2 zur Begrünung der Außenwandflächen der Quartiersgarage zu mindestens 30 % gewährleistet.

Durch die Umsetzung der genannten Festsetzungen können die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes anteilig verringert werden. In der Bilanz verursacht die Planung dennoch einen hohen Verlust an höherwertigen Biotopen im Plangebiet, der als erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu bewerten ist.

Durch die Umsetzung der formulierten Festsetzungen kann die Planung aus ökologischer Sicht teilweise abgefangen werden. Jedoch ist mit der Planung der Verlust von naturschutzfachlich bedeutsamen Biotopen verbunden. Dies ist als erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigung dieses Schutzgutes zu werten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Weder die geplanten Nutzungen noch das damit verbundene Verkehrsaufkommen ist mit stofflichen oder nichtstofflichen Emissionen verbunden, die erheblich nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen oder Biotopen erwarten lassen. Betriebsbedingt anfallende Abwässer werden fachgerecht über die Kanalisation entsorgt.

Betriebsbedingt sind somit insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

Einzelbaumbestand

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase wird eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme unter anderem für die Lagerung von Baumaterialien oder die Bereitstellung von Abstellflächen für Baufahrzeuge erfolgen. Da nach Umsetzung der Planung jedoch alle Flächen im Plangebiet beansprucht werden, ist der Einzelbaumbestand anlagebedingt bereits nach geltendem Baurecht gemäß des Bebauungsplans Nr. 141-5A vollständig überprägt. Schutzmaßnahmen für die Bäume innerhalb des Plangebietes sind daher überwiegend nicht erforderlich, da diese ohnehin gefällt werden. Eine Ausnahme hiervon stellen die Erhaltung der gesetzlich geschützten Lindenallee sowie die zur Erhaltung festgesetzte Eiche (Plakette 330959) vor dem Gebäude K16 dar.

Zudem können auch Bäume außerhalb des Plangebietes während der Baumaßnahmen beispielsweise durch das Rangieren von Baufahrzeugen beschädigt werden. Auch die Befahrung der Wurzelbereiche kann zu mechanischen Schäden führen oder indirekt infolge von Bodenverdichtungen Beeinträchtigungen beispielsweise durch Reduzierung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers verursachen.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind die beschriebenen Auswirkungen auf die Bäume angrenzend zum Plangebiet sowie die Alleeebäume im Plangebiet auf ein nicht beeinträchtigendes Minimum zu reduzieren. Die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen sind gemäß den Vorschriften der DIN 18920 und R SBB zu ermitteln und können unter anderem die Aufstellung von Schutzzäunen oder eine Bohlen- bzw. Gummiummantelung von Stämmen beinhalten. Vor allem für die Alleeebäume gilt eine besondere Sorgfaltspflicht bei der Festlegung geeigneter Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.

Die fach- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung sicherzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 lassen die Errichtung eines Stadtplatzes mit dazugehörigen Gebäuden sowie einer Tiefgarage und Verkehrsflächen zur Anbindung und Erschließung des neuen Stadtquartiers zu. Dies ist mit einer erhöhten Inanspruchnahme von Wuchsstandorten vorhandener Einzelbäume verbunden. Daher müssen im Vergleich zum Bestand anlagebedingt Einzelbäume gefällt werden.

Im Plangebiet bilden 13 besonders wertvolle Alt- und Biotopbäume mit Stammumfängen zwischen 152 cm und 223 cm eine nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Lindenallee. Die planungsrechtliche Sicherung des Alleecharakters im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 erfolgt über Einzelfestsetzungen zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und die Umgrenzung von Schutzgebieten und

Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nach § 9 Abs. 6 BauGB. Zudem ist die Pflanzung eines neuen (Allee-)Baumes vorgesehen, da ein existierender Alleebaum (Plakette 325405) aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden musste; die Neupflanzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Des Weiteren wird die Eiche mit einem Stammumfang von 256 cm (Plakette 330959) am südöstlichen Ende des Stabsgebäudes K16 aufgrund ihrer Wertbestimmung als zu erhaltend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Trotz der Erhaltung der Alleebäume verursacht die Planung insbesondere durch den Verlust markanter Altbäume erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Der mögliche Erhalt der beiden östlichen Alleebäume 325401 und 325643 steht im Zusammenhang mit der Führung der Trasse der Straßenbahn zur Verlängerung der Linie 96 vom Campus Jungfernssee bis in das neue Stadtquartier Krampnitz und nach Fahrland. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung stehen die Bäume entweder in (Plakette 325401) oder unmittelbar neben (Plakette 325643) der Trasse, sodass ein Erhalt der Bäume auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend gesichert werden kann. Da die Trassenplanung noch nicht abschließend ist, könnten sich hier während des Planfeststellungsverfahrens noch Änderungen ergeben. Da jedoch im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 keine Widersprüche zu den Inhalten des Planfeststellungsverfahrens getroffen werden sollen, sind die beiden Bäume nicht zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Durch die Festsetzung von elf der 13 Alleebäume zum Erhalt und die Festlegung von Ersatzmaßnahmen in den Fällgenehmigungen bleibt der Alleecharakter gewahrt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass alle Auswirkungen, die durch die Trassenplanung für die Straßenbahnlinie 96 verursacht werden, nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 sind, sondern des eigenständigen Planfeststellungsverfahrens. Dies umfasst auch einen möglichen Baumverlust durch die geplante Trassenführung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplanten Nutzungen sind nicht mit einer erhöhten Gefährdung des im Plangebiet verbleibenden Alleebaumbestandes verbunden. Betriebsbedingt sind somit keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Tiere

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase wird eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme unter anderem für die Lagerung von Baumaterialien oder die Bereitstellung von Abstellflächen für Baufahrzeuge auch in Bereichen erfolgen, die nicht für eine dauerhafte Bebauung vorgesehen sind. Dies führt zu einem temporären Flächenentzug für die auf diesen Flächen siedelnden Tierarten. Der Baubetrieb ist zudem mit erhöhten Reizen wie Lärm, Licht und Bewegungen verbunden, die Tiere insbesondere während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeit stören. Dies kann eine Vergrämung von Tieren aus angrenzenden Habitaten bewirken, die nicht unmittelbar für die Umsetzung der Planung beansprucht werden. Direkt oder indirekt führt der Baubetrieb somit zu einem Verlust von Lebensraum. Auch das Tötungsrisiko für Tiere ist im Zuge der Baufeldfreimachung signifikant erhöht.

Die Intensität der beschriebenen Beeinträchtigungen ist durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu reduzieren.

Daher ist die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar und damit außerhalb der aktiven Zeit von Tieren durchzuführen, welche eng an die Vegetationsperiode gebunden ist (Vermeidungsmaßnahme V2). Die Bautätigkeiten sind möglichst auf die Tagesstunden zu begrenzen und die Ausleuchtungen für Arbeiten im Dunkeln eng auf das Arbeitsfeld zu beschränken, nächtliche Beleuchtungen an und auf der Baustelle, vor allem zu Eigenwerbungszwecken, sind möglichst zu vermeiden (textliche Festsetzung 3.5). Auf bauzeitlich für Baustraßen, Baustelleneinrichtungen, Arbeitsstreifen etc. genutzten Flächen sind nach Bauabschluss alle eingebauten Fremdmaterialien zu entfernen und die Bodenflächen ordnungsgemäß zu rekultivieren und zu begrünen. Die zu verwendenden Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Ansaatmischungen für die Rekultivierungen sind während des Baubetriebs festzulegen. Die Maßnahmen sind im Abgleich mit den Ausführungen der RAS-LP 4 zu konzipieren.

Im Rahmen der Kartierungen sind im Plangebiet selbst keine Nester der nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Kahlrückigen Waldameise (*Formica polycenta*) festgestellt worden. Da die Kahlrückigen Waldameise jedoch überwiegend im Entwicklungsbereich vorkommt, ist ein Nachweis im Plangebiet jederzeit möglich, sodass vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen daher gegebenenfalls Nester an geeignete und störungsfreie Standorte im Umfeld umzusiedeln sind.

Weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß den vorstehenden Ausführungen in Kapitel C.2.2.5 Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten während der Bauphase für die Tiergruppen der Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen. Diese Maßnahmen sind zugleich auch dem allgemeinen Schutz von Tieren dienlich.

Die fach- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist bedarfsorientiert durch eine Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung sicherzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen, um eine baubedingte Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden (Vermeidungsmaßnahme V4).

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen zum Artenschutz in Verbindung mit den zeitlich begrenzten Auswirkungen des Baubetriebs wird eine baubedingte Beeinträchtigung von empfindlicheren Tierarten vermieden, während die Betroffenheit ubiquitärer Arten gering ausfällt und synanthrope Arten planungsbedingt eher gefördert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung und die Verkehrsflächen sind nicht mit einem erhöhten Tötungsrisiko für Tiere durch Fallenwirkung verbunden. Eine Kollisionsgefährdung mit den neuen Baukörpern existiert jedoch für Brutvögel bei der Herstellung großflächiger Glasfassaden.

Um ein erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel zu verringern, sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum vogelfreundlichen Bauen festgeschrieben, die unter anderem die Verwendung von reflexionsarmem Glas vorsehen (Vermeidungsmaßnahme V5). Bei Umsetzung dieser Vorgaben kann ein anlagebedingt erhöhtes Tötungsrisiko für Tiere insgesamt ausgeschlossen werden.

Die geplanten Verkehrsflächen und Gebäude führen zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet von 87,92 % nach geltendem Baurecht auf bis zu 92,16 % der Gesamtfläche. Die verbleibenden unversiegelten Freiflächen werden als Anlagen zur Versickerung einer intensiven menschlichen Nutzung unterliegen. Diese

Flächeninanspruchnahme führt zu einer großflächigen Zerstörung und Veränderung vorhandener Biotope und der Fällung eines Großteils des Baumbestandes. Dies hat auch die Zerstörung und Veränderung der mit diesen Vegetationsstrukturen assoziierten Lebensräumen für Tiere zur Folge.

Zugleich wird mit den folgenden Festsetzungen ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet, wodurch neue Habitate entstehen können. Die textliche Festsetzung 6.2 sieht die Begrünung der Außenwandflächen der Quartiersgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 2 zu mindestens 30 % vor. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind gemäß der textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 mindestens 60 % der obersten Dachflächen mindestens extensiv und mindestens 44 % der Fläche abcdafa intensiv als Gründächer zur Zurückhaltung von Regenwasser auszubilden. Die vorhandene Lindenallee in Verlängerung der Dänischen Allee wird durch Festsetzungen zur Erhaltung von elf Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und die nachrichtliche Übernahme in ihrem Bestand gesichert sowie eine Eiche mit einem Stammumfang von 256 cm (Plakette 330959) am südöstlichen Ende des Stabsgebäudes K16 zur Erhaltung festgesetzt.

Ergänzend sind mit der textlichen Festsetzung 3.4 in den Sonstigen Sondergebieten jeweils mindestens vier Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie drei Ganzjahresersatzquartiere für Fledermäuse dauerhaft einzurichten. Die textliche Festsetzung 3.5 regelt darüber hinaus den Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Dies dient dem Schutz der nachtaktiven Insekten, da deren Populationen insbesondere durch falsche und zu umfangreiche Beleuchtung geschädigt werden.

Ubiquitäre, ungefährdete und euryöke Tierarten sind gegenüber den beschriebenen Wirkfaktoren eher unempfindlich, da sie sich dem Leben in menschlichen Siedlungsbereichen angepasst haben und häufig als Kulturfolger hier optimale Lebensbedingungen vorfinden. Bei diesen handelt es sich um Arten wie Füchse, Wildschweine oder Marder. Diese Einschätzung gilt jedoch nicht zwingend für die im Plangebiet erfassten besonders und streng geschützten Arten, die teilweise deutlich empfindlicher auf die Veränderungen im Plangebiet reagieren. Für diese Arten wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach Maßgabe des § 44 BNatSchG durchgeführt (FUGMANN JANOTTA PARTNER, März 2026). Die Ergebnisse wurden bezogen auf den Geltungsbereich in den Umweltbericht aufgenommen. Da alle im Plangebiet erfassten und national geschützten Tierarten zugleich auch dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG unterstehen, werden durch diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung alle wertgebenden Arten im Plangebiet berücksichtigt. Eine Betrachtung national geschützter Arten im Rahmen der Eingriffsregelung kann somit entfallen.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung von Tieren und die fach- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen kann mit Hilfe einer bedarfsorientierten Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung, die auch Bestandteil des Artenschutzkonzeptes ist, reduziert werden (Vermeidungsmaßnahme V4).

Trotz der aufgeführten Maßnahmen ist die Planung infolge des Flächenentzugs mit erhöhten anlagebedingten Beeinträchtigungen von Tieren verbunden, deren Betroffenheit für ubiquitäre Arten gering ausfällt und für synanthrope Arten eher gefördert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Visuelle und akustische Reize können zu Störungen, Beunruhigungen und Vergrämung empfindlicher Tierarten führen. Lichtemissionen sind zudem eine der Hauptursachen für den

allgemeinen Insektenrückgang. Insekten wiederum sind eine Nahrungsquelle verschiedener Tierarten wie Vögel oder Fledermäuse, deren lokale Populationen durch eine solche Reduzierung des Nahrungsangebotes ebenfalls beeinträchtigt werden können. Zusätzlich zu den durch Lärm und Licht ausgelösten Störungen übt die Anwesenheit von Menschen und ihn begleitende sowie freilaufende Haustiere generell eine starke Vergrämungswirkung auf scheue Tiere aus. Visuelle und akustische Störreize entstehen im Plangebiet selbst infolge der angestrebten Wohnnutzung vor allem durch den Kraftfahrzeugverkehr, die Nutzung der Freiflächen sowie nächtliche Beleuchtungseinrichtungen wie Straßenlaternen.

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen und die menschliche Präsenz im Plangebiet stark erhöhen. Zugleich nimmt der flächige Anteil naturferner Biotope zu. Hierdurch können viele Tier- und Pflanzenarten nicht mehr im Plangebiet siedeln, wodurch dieses eine Barrierewirkung entfaltet. Die Tötung von Tieren innerhalb des Plangebietes kann betriebsbedingt bei bodengebundenen Tieren vor allem aus einer Kollision mit dem Straßenverkehr resultieren.

Nach Umsetzung der Planung treten vor allem durch den Kraftfahrzeugverkehr Störreize durch Lärm, Licht und Bewegungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf. Hierdurch nimmt die Lebensraumeignung des Plangebietes betriebsbedingt vor allem für störungsempfindliche und stenöke Arten stark ab. Letztere sind auf ein bestimmtes Biotopspektrum als Lebensraum angewiesen, weisen deshalb häufig zugleich gefährdete Bestände auf und sind besonders oder streng geschützt. Aufgrund der bereits vorhandenen Störreize der Bundesstraße 2 sind solche Arten im Plangebiet jedoch bereits im Bestand in geringer Anzahl nachgewiesen worden bzw. zu erwarten.

Insgesamt sind die betriebsbedingten Mehrbelastungen von Tieren allgemein durch Lärm, Licht und Bewegungen gegenüber den bereits im Bestand vorhandenen, gleichartigen Störungen durch den Verkehr sowie dem eingeschränkten Arteninventar im Plangebiet als eher gering einzuschätzen.

Der betriebsbedingt erhöhte Kraftfahrzeugverkehr ist potenziell auch mit einem Kollisionsrisiko für Tiere verbunden. Gegenüber der Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs besonders kollisionsgefährdete Arten aus der Tiergruppe der Amphibien und Reptilien wurden im Plangebiet jedoch nicht nachgewiesen. Das Tötungsrisiko wird für diese Tiergruppen daher nicht signifikant erhöht. Arten aus anderen Tiergruppen wie Vögeln oder Fledermäusen sind dagegen mobil genug, um eine Kollision zu vermeiden.

Das allgemeine Tötungsrisiko für Tiere wird betriebsbedingt somit nicht signifikant erhöht.

Eine Ausnahme stellen jedoch Lichtemissionen mit Lockwirkung für Insekten dar. Licht ist eine der Hauptursachen für den allgemeinen Insektenrückgang. Insekten wiederum sind eine Nahrungsquelle verschiedener anderer Tierarten und -gruppen, welche durch die Reduzierung des Insektenaufkommens ebenfalls beeinträchtigt werden können. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sieht die textliche Festsetzung 3.5 den Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln vor. Dies dient vor allem dem Schutz der nachtaktiven Insekten, da diese insbesondere durch falsche und zu umfangreiche Beleuchtung bedroht sind.

Den Ausführungen folgend, sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf Tiere allgemein insgesamt als eher gering einzustufen.

Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase wird eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme unter anderem für die Lagerung von Baumaterialien oder die Bereitstellung von Abstellflächen für Baufahrzeuge erfolgen. Baubedingte Störreize bedingen zudem eine Vergrämung von Tieren auch in an das Plangebiet angrenzenden Biotopen. Baugruben und Zäune sind für viele bodengebundene Tierarten zudem mit Barriereeffekten verbunden. Die Wirkfaktoren führen zu einem mindestens temporären Entzug von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und schränken so auch den lokalen Biotopverbund ein.

Die Intensität der beschriebenen Beeinträchtigungen ist durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu reduzieren. Daher ist die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar und damit außerhalb der aktiven Zeit von Tieren durchzuführen, welche eng an die Vegetationsperiode gebunden ist. Die Bautätigkeiten sind möglichst auf die Tagesstunden zu begrenzen und die Ausleuchtungen für Arbeiten im Dunkeln eng auf das Arbeitsfeld zu beschränken. Nächtliche Beleuchtungen an und auf der Baustelle, vor allem zu Eigenwerbungszwecken, sind möglichst zu vermeiden.

Die fach- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist bedarfsorientiert durch eine Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung sicherzustellen.

Da nach Umsetzung der Planung keine Bereiche im Plangebiet existieren, die einer naturnahen Entwicklung überlassen werden, entstehen die maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes vor allem anlage- und betriebsbedingt. Eine Renaturierung oder -kultivierung zur Herstellung der Biotopverbundfunktion auf den in der Bauphase genutzten Flächen im Plangebiet kann daher entfallen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kommt es somit zu einer großflächigen Umwandlung vorhandener Biotope und der Fällung von Einzelbäumen durch die Herstellung der Verkehrsflächen und des Stadtplatzes sowie der Gebäude und der Tiefgarage. Hierdurch wird die Biotopverbundfunktion des Plangebietes beeinträchtigt.

Zugleich wird mit den textlichen Festsetzungen 3.2, 3.3 und 6.2 ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet durch die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen gewährleistet. Die vorhandene Lindenallee im Plangebiet bleiben darüber erhalten.

Durch die Festsetzungen bleibt die Biotopfunktion zumindest für ubiquitäre und störungsunempfindliche Arten sowie Kulturfolger erhalten. Trotz der grünordnerischen Festsetzung ergibt sich insgesamt eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes. Die anlagebedingten Einschränkungen des Biotopverbundes fallen durch die geringe Größe des Plangebietes jedoch eher gering aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan nehmen betriebsbedingt die Störreize durch Licht, Lärm und Bewegungen im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld infolge einer deutlichen Nutzungsintensivierung stark zu. Hierdurch wird die Biotopverbundfunktion des Plangebietes für Tiere dauerhaft stark herabgesetzt.

Durch die anlagebezogenen grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, dem restlichen Entwicklungsbereich Krampnitz sowie insbesondere dessen Peripherie bleibt die Biotopverbundfunktion zugleich jedoch anteilig erhalten.

Biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase wird eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme auch in den wenigen Bereichen erfolgen, die nicht für eine dauerhafte Bebauung vorgesehen sind. Da jedoch nach Umsetzung des Bebauungsplans keine Bereiche im Plangebiet existieren, die einer naturnahen Entwicklung überlassen werden, entstehen die maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes vor allem anlage- und betriebsbedingt. Eine Renaturierung oder -kultivierung zur Herstellung der biologischen Vielfalt auf den in der Bauphase genutzten Flächen im Plangebiet kann daher entfallen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung ist mit einem anlagebedingten Verlust an Biotopen und Lebensraumstrukturen verbunden. So steigt durch die geplanten Nutzungen der Anteil teil- und vollversiegelter Freiflächen und bebauter Bereiche im Plangebiet von 34,37 % im Bestand über 87,92 % nach geltendem Planungsrecht auf bis zu 92,16 % in der Planung. Als Folge wird sich die Anzahl an verschiedenen Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet deutlich reduzieren.

Zugleich ist die biologische Vielfalt aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades sowie Störreizen vor der im Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße 2 jedoch bereits im Bestand gering ausgeprägt. Zudem wird mit den Festsetzungen 3.2, 3.3 und 6.2 ein Mindestmaß an Begrünung von Dach- und Fassadenflächen gewährleistet. Die nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Lindenallee bleibt erhalten. Hierdurch bleibt im Geltungsbereich auch nach Umsetzung der Planung ein Mindestmaß an biologischer Vielfalt erhalten. Trotz der grünordnerischen Festsetzung ergibt sich insgesamt eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Umsetzung der Planung treten durch die Intensivierung des Kraftfahrzeugverkehrs erhöhte stoffliche und nichtstoffliche Emissionen im Untersuchungsraum auf. Die stark erhöhte menschliche Präsenz ist zudem mit einer deutlichen Intensivierung von Störreizen im Plangebiet selbst sowie dessen unmittelbaren Umfeld verbunden. Dies ist erwartbar mit einer starken Reduzierung des im Plangebiet anzutreffenden Tierartenspektrums verbunden, welches sich absehbar vor allem auf ubiquitäre und störungsunempfindliche Arten sowie Kulturfolger beschränken wird.

Zugleich ist die biologische Vielfalt im Plangebiet jedoch bereits im Bestand gering ausgeprägt. Die betriebsbedingten Veränderungen werden somit die biologische Vielfalt insgesamt zwar weiter reduzieren, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ergibt sich hieraus jedoch nicht.

C.2.2.6 Orts- und Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Da nach Umsetzung des Bebauungsplans keine Bereiche im Plangebiet existieren, die einer naturnahen Entwicklung überlassen werden, entstehen die maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes vor allem anlage- und betriebsbedingt. Eine Renaturierung oder -kultivierung zur Herstellung des Landschaftsbildes auf den in der Bauphase genutzten Flächen im Plangebiet kann daher entfallen.

Wertgebendes Element des Landschaftsbildes sind die zu erhaltenden Alleebäume im Plangebiet. Diese sind daher während der Bauphase durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen sind gemäß den Vorschriften der DIN 18920 und R SBB zu ermitteln und können unter anderem die Aufstellung von Schutzzäunen oder eine Bohlen- bzw. Gummiummantelung von Stämmen beinhalten. Die fach- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung sicherzustellen.

Bei Umsetzung geeigneter Baumschutzmaßnahmen kann eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist schon aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Bauphase nicht zu erwarten.

Durch die Maßnahmen zum Einzelbaumschutz sowie die Sicherung der Allee im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 wird den Vorschriften des § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG zum Schutz der Allee entsprochen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Maßgeblich und wertgebend für das Ortsbild im Plangebiet ist der Eingangsbereich zum ehemaligen Kasernengelände. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes der umliegenden Bestandsgebäude ermöglicht der Bebauungsplan die Schaffung eines identitätsstiftenden Eingangsbereiches mit einer klaren städtebaulichen Fassung. Aufgrund der exponierten Lage als Eingangsbereich und der umliegenden, denkmalgeschützten Bestandsgebäude begründet sich eine Betrachtung des Orts- und Landschaftsbildes in einem Radius von 150 m.

Das Wesen und die Identität des Ortes bleiben durch die Planung somit erhalten. Durch die Wiedernutzbarmachung wird zugleich der ungepflegte Eindruck im Bestand beseitigt und der Ort infolge der Neubebauung und Neugestaltung der Freiflächen revitalisiert.

Prägend für das Landschaftsbild sind die Alt- und Biotopbäume, die im Untersuchungsraum in Verlängerung der Dänische Allee eine Lindenallee ausbilden. Die besonders wertvolle Allee mit Stammumfängen zwischen rd. 150 cm und ca. 225 cm ist daher nachrichtlich in die Planung übernommen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über zeichnerische Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, sodass der Alleecharakter im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 erhalten bleibt.

Der Blick vom Stadtplatz auf den Krampnitzsee wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Insgesamt wird das Schutzgut somit unter Wahrung seines Charakters und wertgebender Elemente anlagebedingt aufgewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Wertgebend für das Schutzgut ist das Ortsbild, welches im Plangebiet von dem zentralen Platz bestimmt wird, der den Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne markiert.

Betriebsbedingte Reize durch Lärm, Licht und größere Menschenmengen entsprechen dem Wesen eines solchen Ortes und werden daher weniger als störend als vielmehr charakteristisch wahrgenommen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher als eher gering einzustufen.

C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden insbesondere Lärm und Stäube im Plangebiet entstehen. Hinzu kommt eine erhöhte Unfallgefahr während der Bauphase. Auch Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens oder der menschlichen Gesundheit durch Erschütterungen, grelle Ausleuchtungen und Gerüche können nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

Diese Beeinträchtigungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik bestmöglich zu vermeiden. Bei Einsatz von lärmverursachenden Maschinen, zum Beispiel für Rammungen, sind vorab schonendere Alternativen zu prüfen. Lärmverursachende Arbeiten sind zeitlich zu begrenzen und möglichst emissionsarme Baumaschinen und -fahrzeuge einzusetzen.

Bei Beachtung der Vorschriften des Arbeitsschutzgesetzes, der Arbeitsstättenverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung, der Baustellenverordnung und den Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen i.V.m. dem BImSchG, der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm und der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) werden baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bestmöglich ausgeschlossen.

Staubbelastungen und Straßenverschmutzungen im Zuge der Erdmassenbewegungen und -transporte sind zu minimieren. Hierfür geeignet sind Maßnahmen zur Vermeidung von Erdarbeiten bei ungeeigneter, feuchter Witterung sowie eine regelmäßige Straßenreinigung. Die Errichtung von undurchlässigen Zäunen zum Staubschutz angrenzend an gegenüber diesen Belastungen besonders sensiblen Bereichen tragen ebenfalls zur Minderung bei.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Beleuchtungen, Gerüche und Erschütterungen sind bedarfsorientiert im Zuge der Bautätigkeiten zu ermitteln und durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein nicht schädigendes Maß zu reduzieren.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches zum neuen Stadtquartier Krampnitz mit Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie einer Quartiersgarage mit Mobilitäts-Hub, ergänzt mit einer kombinierten Haltestelle der Straßenbahnlinie und mehrerer Buslinien, geschaffen. Damit verbunden ist eine Überbauung und Versiegelung der Freiflächen im Plangebiet. Der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche des Plangebietes steigt von 34,37 % im Bestand über 87,92% nach geltendem Baurecht auf bis zu 92,16 % in der Planung. Dies führt zu einem anlagebedingten Verlust der vorhandenen Gehölzflächen und nahezu aller Einzelbäume, die

sich im besonderen Maße positiv auf die Lufthygiene auswirken. Damit steigt potenziell auch die Belastung der menschlichen Gesundheit im Untersuchungsraum durch Luftschadstoffe.

Beeinträchtigungen des Luftaustausches durch anlagebedingte Barriereeffekte sind aufgrund der lockeren Bebauung und des Freiflächenanteils nicht zu erwarten. Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen und dem Krampnitzsee östlich der Bundesstraße 2 ist auch bei Umsetzung der Planung von günstigen Durchlüftungsverhältnissen auszugehen. Dies wirkt einer Anreicherung der Luft mit Schadstoffen entgegen. Der Erhalt der markanten Alleebäume leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Luftreinhaltung auch nach Umsetzung der Planung. Nicht zuletzt ergibt sich aus den zukünftigen Nutzungen kein anlagebedingter Anstieg der Schadstoffbelastung.

Das Plangebiet weist im Bestand vor der Entwicklung keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung auf. Die geplanten Nutzungen erhöhen zwar die menschliche Präsenz deutlich, die Flächen werden jedoch nicht der Erholung im Sinne des Schutzgutes dienen. Das Plangebiet wird daher weiterhin keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen. Der Erholungswert des Plangebietes verändert sich damit nicht maßgeblich und bleibt weiterhin gering.

Den Ausführungen folgend, kann eine anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes insgesamt ausgeschlossen werden, jedoch ergibt sich aus der Planung heraus ein erhöhter Bedarf an Erholungsflächen, der im neuen Stadtquartier Krampnitz nachgewiesen werden kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Umsetzung der Planung wird das Verkehrsaufkommen im Plangebiet deutlich erhöht. Eine Intensivierung der mit diesen verbundenen Emissionen im Untersuchungsraum durch Schadstoffe, Lärm und Licht ist die Folge. Parallel erhöht sich die Anzahl der Menschen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufhalten, deutlich.

Durch die Herstellung eines Stadtplatzes mit zwei Einzelgebäuden ist die Planung jedoch nicht mit der Entstehung von Barrieren verbunden, die einen Luftaustausch mit dem Umfeld zukünftig maßgeblich einschränken. Durch die direkte Nähe zum Krampnitzsee profitiert das Plangebiet zudem von einem Land-See-Windsystem, welches den Luftaustausch fördert. Die Durchlüftungsverhältnisse und der Luftaustausch bleiben somit weiterhin günstig. Durch zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und die nachrichtliche Übernahme der Allee in die Planung sowie den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Erhaltung einer Eiche mit einem Stammumfang von 256 cm und zum Anpflanzen von zwei Bäumen an der Bundesstraße 2 wird die Luftreinhaltung bei Umsetzung der Planung zudem zusätzlich unterstützt. Aufgrund der Ausführungen fällt die Mehrbelastung der menschlichen Gesundheit durch betriebsbedingte Luftschadstoffe somit absehbar eher gering aus.

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sind keine erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen existent oder geplant, sodass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts in Urbanen Gebieten als vergleichbarer Nutzung nicht zu erwarten sind.

Vor allem die Gewerbe- und Wohnnutzungen und der Kraftfahrzeugverkehr sind auch mit erhöhten Schallemissionen verbunden. Da für städtebauliche Planungen keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz existieren, werden für das Sonstige Sondergebiet SO 1 die

Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 63 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 53 dB(A) in der Nacht zur Beurteilung des Schallschutzes herangezogen. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen.

Verkehrsbedingte Schallemissionen entstehen im Plangebiet maßgeblich durch den Kraftfahrzeugverkehr, die geplante Straßenbahntrasse sowie die Nutzung der Quartiersgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 2. Der durch den geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz zu erwartende Straßen- und Schienenverkehrslärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung untersucht (KSZ INGENIEURBÜRO GMBH August 2023). Die Untersuchungen ergaben in den Baugebieten des Entwicklungsbereiches Krampnitz in der Einzelbetrachtung sowohl beim Straßen- als auch beim Schienenverkehr Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Hinsichtlich der Gesamtgeräuschsituation entstehen bei freier Schallausbreitung maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 57 dB(A) und 69 dB(A), sodass Erhöhungen im „Verkehr Gesamt“ zwischen 4 dB(A) und 9 dB(A) tags und zwischen 7 dB(A) und 12 dB(A) nachts zu erwarten sind. Somit werden im Sonstigen Sondergebiet SO 1 Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) erforderlich.

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind mit der textlichen Festsetzung 5.1 Vorgaben zu Gesamtbauschalldämm-Maßen für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel B.3.8.1). Darüber hinaus sind weitere durch die Verkehrswirkungsanalyse empfohlene Maßnahmen zur Reduzierung des schienenbezogenen Lärms im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbahn zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens vorzusehenden Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Schallschutzes sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch betriebsbedingte Lärmeinwirkungen kann daher ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des vom nordöstlich gelegenen Standortübungsplatz Berlin „Döberitzer Heide“ (Schießbahn 2) ausgehenden Schießlärms sind im Ergebnis der durchgeführten Messungen keine nutzungseinschränkende Immissionen zu erwarten (vgl. Kapitel B.3.8.3).

Nach Umsetzung der Planung sind keine Erschütterungen oder Geruchsbelästigungen in einer Intensität zu erwarten, welche das menschliche Wohlbefinden nachhaltig beeinträchtigt.

Bezüglich der Lufthygiene ist durch die prognostizierten Mehrverkehre (Planfall) gegenüber der Verkehrssituation ohne die Entwicklung (Nullfall) insgesamt keine wesentliche betriebsbedingte Zunahme der Luftschadstoffimmissionen zu erwarten. Grundsätzlich werden die Grenzwerte laut den Ergebnissen lufthygienischer Prognosen zu der Planung deutlich eingehalten. Die Einhaltung der Grenzwerte wird in der Prognose erreicht, obwohl mit dem Bezugsjahr 2017 – 2019 eine Fahrzeugflotte gewählt wurde, für die im HBEFA höhere Fahrzeugemissionen prognostiziert werden als für die Vergleichsjahre 2025, 2027 und 2035. Bei Umsetzung der Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Mobilität nehmen die Emissionsbelastungen in allen betrachteten Abschnitten deutlich ab. Auch bei Umsetzung des geplanten Städtebaus im gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz sind die Immissionen im „Best Case“-Planfall geringer als im „Worst Case“-Nullfall ohne städtebauliche Entwicklung.

Da der Bebauungsplan vorwiegend Wohnnutzungen sowie ergänzende Infrastruktur vorsieht, von denen kein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit ausgeht, und sich kein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebietes befindet, steigt auch die Anfälligkeit des Plangebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht über das Restrisiko hinaus an, welches sich aus der Ansiedlung von 10.000 Menschen an einem Standort grundsätzlich ergibt (vgl. Kapitel C.2.5).

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

C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Denkmale

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf die anteilig innerhalb des Plangebietes befindlichen Baudenkmale sowie der Bodendenkmale 2029, 2047 und 2052 sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben nicht zu vermeiden. Im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren stellen Nebenbestimmungen jedoch sicher, dass die Neubauten in unmittelbarer Nähe der geschützten Baudenkmale deren städtebauliche und historische Wirkung nicht beeinträchtigen. Durch Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen zur Überführung der Bodendenkmalsubstanz vom Primärschutz (Erhalt an Ort und Stelle im originalen Befundzusammenhang) in den sekundären Bodendenkmalschutz (archäologische Dokumentation, Fundbergung und dauerhafte Bewahrung im Archiv des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum) wird ein Ausgleich geschaffen.

Der tatsächlich notwendige Aufwand für archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen ist abhängig vom Umfang der Eingriffe und der Art und dem Erhaltungsgrad der Denkmalsubstanz. Festlegungen zu Art und Umfang der erforderlichen Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen trifft die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Zur Ermittlung der Befundlage und des zu erwartenden Aufwandes für bauvorbereitende archäologische Maßnahmen bei umfangreichen Bauvorhaben sind archäologische Vorerkundungen in einem frühen Planungsstadium zu empfehlen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren beauftragten Maßnahmen zum Bodendenkmalschutz in der Bauphase können anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes verursachen können.

Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sind keine Waldflächen mehr vorhanden (vgl. Kapitel C.2.1.8).

C.2.2.9 Wechsel- / Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße und stehen in vielfältigen Wirkungsbeziehungen. Beispielsweise hat die Beschaffenheit des Bodens als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Grundlage der Land- und Forstwirtschaft für den Menschen und als kulturhistorisches Archiv Einfluss auf die örtliche Vegetation und damit die Lebensgemeinschaften sowie im Sinne seiner Nutzbarkeit auf die Lebensweisen der Menschen. Er steht durch seine Funktionen als Grundwasserfilter und Wasserspeicher in direkter Wechselbeziehung mit dem lokalen Wasserhaushalt, welcher seinerseits ebenfalls den Boden und darüber die genannten anderen Schutzgüter beeinflusst. Die Vegetationsausstattung ist neben den direkten Wechselbeziehungen mit der Tierwelt ebenfalls für das Mikroklima bedeutsam, da sie neben dem Relief die Frisch- und Kaltluftentstehung bzw. -strömung beeinflusst und den täglichen Temperaturverlauf vor Ort wesentlich mitbestimmt.

Angesichts der umfangreichen Wirkungsbeziehungen der einzelnen Umweltfaktoren ist es möglich, dass Eingriffsfolgen für ein Schutzgut ebenfalls indirekte Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut haben können. Wechselwirkungen sind daher bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Prognose der Wechselwirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Vegetation im Plangebiet durch Sukzession mittelfristig zu dichten Baumbeständen entwickeln. Langfristig würde diese Entwicklung auch auf den bisher versiegelten Freiflächen einsetzen. Die Zunahme des Baumanteils würde mit einer Erhöhung der Verdunstung und einer Reduzierung der Sickerwassermengen im Plangebiet einhergehen. Die Qualität des gebildeten Grundwassers würde hierdurch gegenüber der Situation im Bestand zunehmen, die Menge des gebildeten Grundwassers jedoch reduziert. Die Belastung durch Altlasten würde bei Nichtdurchführung der Planung für Boden, Grund- und Oberflächengewässer bestehen bleiben. Über die Veränderung der Vegetation würde sich schließlich auch die Lebensraumeignung des Plangebietes für Tier- und Pflanzenarten von Arten der halboffenen Landschaft hin zu Waldarten entwickeln. Zugleich würde die Biotop- und Artenvielfalt abnehmen. Mit voranschreitender Sukzession würde auch die Wahrnehmbarkeit der historischen Nutzung zunehmend reduziert werden.

Die bereits hergestellten Erschließungsanlagen würden bestehen bleiben und weiterhin zur Erschließung des neuen Stadtquartiers dienen.

Prognose der Wechselwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die künftig zulässige Überbauung und Versiegelung von Freiflächen im Bereich der im Bestand unversiegelter Böden kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen vor allem als Standort für Vegetation und damit als Lebensraum für Tiere. Die künstliche Befestigung von Flächen und die Erhöhung der Baumasse wirken sich zugleich bioklimatisch belastend aus und bewirken eine Störung des natürlichen Wasserhaushaltes bezüglich seiner Abflussbildung. Mit der ansteigenden Versiegelung geht insbesondere durch die Errichtung neuer Gebäude und die Herstellung der Straßenbahntrasse im Landschaftsraum eine

Veränderung des allerdings bereits diesbezüglich vorgeprägten Orts- und Landschaftsbildes einher.

Durch die geplanten Maßnahmen können auch darunter befindliche Altlasten mobilisiert werden. Dies kann zu erhöhten Belastungen von Oberflächengewässern und dem Grundwasser führen, wenn die Schadstoffe nach der Entsiegelung durch Sickerwasser sowie Oberflächen- und Zwischenabflüsse in die Wasserkörper eingetragen werden. Auch die menschliche Gesundheit kann gefährdet werden, wenn durch die Maßnahmen bisher nicht entdeckte Altlasten offengelegt und so in direkten Kontakt mit dem Menschen gelangen können.

Die mit der zusätzlichen planungsbedingten Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes können durch die Herstellung von Mulden-Rigolen- oder Rigolen-Systemen zur Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort verringert werden. Hierdurch und durch begrünte Dachflächen wird zudem der Abfluss in die umliegenden Oberflächengewässer reduziert und Belastungen des Grundwassers ausgeschlossen. Die mit der Erhöhung der Baumasse verbundenen klimatischen Belastungen werden durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes in ihren Auswirkungen gemindert. Die Durchgrünung erhöht zugleich die Lebensraumeignung für ubiquitäre Tierarten, und vermindert so die mit der Mehrversiegelung einhergehende Reduzierung der Lebensraumqualität des Plangebietes. Darüber hinaus hilft die Begrünung auch, die Lufthygiene zu verbessern und planungsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verringern.

Insgesamt zeigt sich, dass durch die Planung keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entstehen, die durch sekundäre Effekte und Summationswirkungen erhebliche Umweltauswirkungen verursachen. Damit können auch erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke des in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beeinflussung einzelner Schutzgüter ist die Planung hingegen mit teilweise hohen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft verbunden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist zu erwarten, da das gesamte ehemalige Kasernengelände als Entwicklungsbereich flächendeckend durch einzelne Teil-Bebauungspläne einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Um zu vermeiden, dass Kumulationseffekte bei der Ermittlung und planerischen Bewältigung der Umweltauswirkungen unberücksichtigt bleiben, erfolgt ergänzend zu den Bebauungsplanverfahren daher eine Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen für den gesamten Entwicklungsbereich. Folgende Themen und Aspekte waren Gegenstand der Gesamtbetrachtung:

- Erstellung einer Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß den Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG,
- Planung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung,

- Durchführung einer wasserrechtlichen Prüfung und Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie,
- Berücksichtigung des besonderen und strengen Artenschutzes, insbesondere Planung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich,
- Durchführung und Dokumentation einer Natura 2000-Veträglichkeitsprüfung,
- Schalltechnische Untersuchungen.

C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
anlagebezogene Maßnahme 1 Umsetzung der Regenentwässerungskonzeption gemäß TF 3.1, TF 3.2, TF 3.3 und TF 8.1	x			

C.2.3.2 Fläche und Boden

Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 1 Abstellen der Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial in einer Weise, die Schadstoffeinträge in den Boden ausschließt		x		
bauzeitliche Maßnahme 2 regelmäßige Kontrolle der Baufahrzeuge auf Leckagen	x			
bauzeitliche Maßnahme 3 Ausbau, Lagerung und der Wiedereinbau von Boden getrennt nach Ober- und Unterboden			x	
bauzeitliche Maßnahme 4 Lagerung von humosem, vegetationstauglichem Oberboden mit seinem Bodenleben separat in Mieten gemäß DIN 18915 und DIN 19731 sowie Zwischenbegrünungen bei längerer Lagerzeit			x	

Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 5 Ermittlung möglicher Schadstoffbelastungen rechtzeitig vor Erdausbau und auf den Ergebnissen basierend ggf. Festlegung von Auflagen zum Umgang mit den anfallenden Massen		x		
bauzeitliche Maßnahme 6 Erkundung möglicher Bodenbelastungen und in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen und der Verhältnismäßigkeit ggf. Sanierung von Altlasten und Altablagerungen			x	
bauzeitliche Maßnahme 7 fach- und sachgerechte Umsetzung der bauzeitlichen Maßnahmen sowie bedarfsorientierte Festlegung weiterer bauzeitlicher Maßnahmen unter Beachtung existierender Vorschriften zum Bodenschutz durch Einsatz einer Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung	x	x	x	
anlagebezogene Maßnahme 1 anteilige Begrünung von Dächern als Teilsubstitution von versiegelungsbedingten Bodenfunktionsverlusten gemäß TF 3.2 und TF 3.3			x	
anlagebezogene Maßnahme 2 Verringerung der Neuversiegelung durch Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten überwiegend in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemäß TF 3.1			x	
anlagebezogene Maßnahme 3 Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Wuchsstandorte durch Erhalt der gesetzlich geschützten Allee und Festsetzung zur Erhaltung für eine Eiche			x	

C.2.3.3 Wasser

Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
anlagebezogene Maßnahme 1 Umsetzung der Regenentwässerungskonzeption gemäß TF 3.1, TF 3.2, TF 3.3 und TF 8.1	x			
bauzeitliche Maßnahme 2 Abstellen der Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial in einer Weise, die Schadstoffeinträge in den Boden ausschließt		x		

Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 3 regelmäßige Kontrolle der Baufahrzeuge auf Leckagen	x			
bauzeitliche Maßnahme 4 im Rahmen der Tag-, Schichten- und Grundwasserhaltung in den Baugruben und sonstigen Ingenieurbauwerke im Tiefbau sind anfallende Abwässer auf Kontaminierungen hin zu überprüfen und, sofern erforderlich, vor ihrer Ableitung zu behandeln / reinigen	x	x	x	
bauzeitliche Maßnahme 5 Erkundung möglicher Bodenbelastungen und Sanierung wassergefährdender Altlasten und Altablagerungen			x	
bauzeitliche Maßnahme 6 fach- und sachgerechte Umsetzung der bauzeitlichen Maßnahmen sowie bedarfsorientierte Festlegung weiterer bauzeitlicher Maßnahmen unter Beachtung existierender Vorschriften zum Schutz von Wasserkörpern durch Einsatz einer Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung	x	x	x	
anlagebezogene Maßnahme 1 Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Neubildung von Grundwasser durch Vorgaben zur Dachbegrünung von mindestens 60 % der Dachflächen des obersten Geschosses (mindestens extensiv) und mindestens 44 % der Fläche abcdafa (intensiv) im Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß TF 3.2 und TF 3.3			x	
anlagebezogene Maßnahme 2 Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Neubildung von Grundwasser durch Vorgaben zur Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemäß TF 3.1			x	
anlagebezogene Maßnahme 3 Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Neubildung von Grundwasser durch Festsetzung eines Abflussbeiwertes für Pflastermaterialien gemäß TF 8.1			x	
anlagebezogene Maßnahme 4 anteilige Aufrechterhaltung und Förderung eines natürlichen Wasserhaushaltes durch die Erhaltung der Alleeabäume, Erhaltung und Anpflanzen von Einzelbäumen sowie anteilige Begrünung von Dächern und Fassaden gemäß TF 3.2, TF 3.3, TF 6.2 und zeichnerisch			x	
anlagebezogene Maßnahme 5 Reinigung des Niederschlags über einen Retentionsbodenfilter in der Bundesstraße 2 vor Einleitung in den Krampnitzsee	x	x		

C.2.3.4 Klima(-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 1 Beachtung einschlägiger Vorschriften wie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm und der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV)	x	x	x	
bauzeitliche Maßnahme 2 Verringerung von Staubbelastungen der Luft u.a. durch Wasserberieselung oder einer Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten	x	x	x	
bauzeitliche Maßnahme 3 Beschränkung der Bautätigkeiten möglichst auf die Tagesstunden, Fokussierung der Ausleuchtungen für Arbeiten im Dunkeln eng auf das Arbeitsfeld und Vermeidung nächtlicher Beleuchtungen an und auf der Baustelle, vor allem zu Eigenwerbungszwecken			x	
bauzeitliche Maßnahme 4 bedarfsorientierte Festlegung von Maßnahmen zum Schutz baubedingter Belastungen durch Staub, Licht oder Schall unter Beachtung existierender Vorschriften durch Einsatz einer Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung Beachtung des Staubschutzes auf Baustellen gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2015 (DS 15/SVV/0269) künftig bei allen kommunalen Bauaufträgen dafür zu sorgen, dass Baumaßnahmen emissionsarm organisiert und durchgeführt werden. Bei der Ausschreibung von Bautätigkeiten sind auf der Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans der Landeshauptstadt Potsdam (DS 08/SVV/0293) folgende Kriterien vorzugeben: – staubarme Baustraßen – Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten – staubarme Lagerung von Schüttgütern	x	x	x	
anlagebezogene Maßnahme 1 Begrenzung der klimatisch beeinträchtigend wirkenden Versiegelung durch Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau gemäß TF 3.1			x	
anlagebezogene Maßnahme 2 Förderung naturnaher klimatischer Verhältnisse und Verbesserung der Lufthygiene durch Vorgaben zur Herstellung mindestens extensiv begrünter Dachflächen als Gründächer, zur Fassadenbegrünung und zur Erhaltung und zum Anpflanzen neuer Bäume gemäß TF 3.2, TF 3.3 und zeichnerisch			x	
anlagebezogene Maßnahme 3 Förderung naturnaher Verdunstungs- und Versickerungsverhältnisse durch Vorgaben zur Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und dem Wasserrückhalt gemäß TF 3.1			x	

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
anlagebezogene Maßnahme 4 Verringerung verkehrsbedingter Lärmbelastungen durch bauliche Vorgaben zum Schallschutz gemäß TF 5.1		x	x	
anlagebezogene Maßnahme 5 Erhaltung der Lindenallee und Festsetzung einer Eiche sowie der Pflanzung von zwei Bäumen gemäß zeichnerischer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB mit entlastender Wirkung auf die Lufthygiene und das Klima			x	
betriebsbezogene Maßnahme 1 Förderung einer klimaneutralen Nutzung und Verringerung von Luftverunreinigungen durch Ausschluss fossiler Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke und Anschluss der Gebäude an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz gemäß TF 4.2 und TF 4.3	x	x	x	

C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen	CEF-/FCS-Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 1 Abstellen der Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial in einer Weise, die Beeinträchtigungen durch Schadstoffe über den Wirkungspfad Boden-Pflanze ausschließt		x			
bauzeitliche Maßnahme 2 regelmäßige Kontrolle der Baufahrzeuge auf Leckagen zur Vermeidung von Schädigungen der Vegetation über den Wirkungspfad Boden-Pflanze		x			
bauzeitliche Maßnahme 3 Vermeidung einer Befahrung oder sonstigen Beschädigung wertvoller Vegetationsbestände und Einzelbäume durch geeignete Maßnahmen zur Abgrenzung wie Bauzäunen und Bohlen- bzw. Gummiummantelung von Stämmen		x			
bauzeitliche Maßnahme 4 Beschränkung der Bautätigkeiten möglichst auf die Tagesstunden, Fokussierung der Ausleuchtungen für Arbeiten im Dunkeln eng auf das Arbeitsfeld und Vermeidung nächtlicher Beleuchtungen an und auf der Baustelle, vor allem zu Eigenwerbungszwecken.			x	x	

Maßnahmen	CEF-/FCS-Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 5 Durchführung der Baufeldfreimachung außerhalb der aktiven Zeit von Tieren im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar gemäß Maßnahme V2	x	x			
bauzeitliche Maßnahme 6 Umsiedlung von Nestern der Kahlrückigen Waldameise (<i>Formica polycenta</i>) vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen an geeigneten und störungsfreien Standorten im Umfeld. (vgl. untenstehende Maßnahmenbeschreibung)		x			
bauzeitliche Maßnahme 7 fach- und sachgerechte Umsetzung der bauzeitlichen Maßnahmen, zu verwendenden Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Ansaatmischungen für die Begrünungen und Rekultivierungen sowie bedarfsorientierte Festlegung weiterer bauzeitlicher Maßnahmen unter Beachtung existierender Vorschriften zum Schutz von Vegetation gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 etc. durch Einsatz einer Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung	x	x	x	x	
bauzeitliche Maßnahme 8 (zum Schutz besonders und streng geschützter Arten) Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen gemäß Maßnahme A _{CEF} 1	x				
bauzeitliche Maßnahme 9 (zum Schutz besonders und streng geschützter Arten) Installation von Fledermauskästen am Baumbestand innerhalb des Entwicklungsbereiches gemäß Maßnahme A _{CEF} 2	x				
bauzeitliche Maßnahme 10 (zum Schutz besonders und streng geschützter Arten) Einrichtung von mindestens vier Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie mindestens drei Fassadenganzjahresquartiere für Fledermäuse je Gebäude gemäß TF 3.4					x
anlagebezogene Maßnahme 1 Förderung der Durchgrünung durch Vorgaben zur Herstellung mindestens extensiv begrünter Dachflächen als Gründächer, der anteiligen Begrünung von Fassaden sowie zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen gemäß TF 3.2, TF 3.3, TF 6.2 und zeichnerisch				x	
anlagebezogene Maßnahme 2 Förderung der Durchgrünung und Bestandssicherung der Allee in Verlängerung der Dänischen Allee durch die Erhaltung von Alt- und Biotopbäumen durch die Erhaltung und das Anpflanzen von Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB gemäß zeichnerischer Festsetzungen		x			

Maßnahmen	CEF-/FCS-Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
anlagebezogene Maßnahme 3 dauerhafte Bereitstellung von vier Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie drei Ganzjahresersatzquartieren für Fledermäuse je Gebäude gemäß TF 3.4					x
anlagebezogene Maßnahme 4 (auch zum Schutz besonders und streng geschützter Arten) Erhaltung von Alt- und Biotopbäumen in der Allee (nachrichtliche Übernahme) und einer Eiche gemäß zeichnerischer Festsetzung				x	
betriebsbezogene Maßnahme 1 Installation einer angepassten Beleuchtung (Dimmen der Beleuchtungsstärke und Begrenzung der Lichtausbreitung), Begrenzung des kurzwelligen (UV- und Blau-)Anteils des Lichtspektrums gemäß Maßnahme V4		x			

Umsetzung von Nestern der Roten Waldameise (*Formica spec.*)

Die nach BArtSchV geschützte Kahlrückige Waldameise (*Formica polycenta*) konnte im Rahmen der faunistischen Bestandserfassungen im Jahr 2024 im Plangebiet selbst nicht nachgewiesen werden. Da diese Art jedoch überwiegend im Entwicklungsbereich vorkommt und über geeignete Habitate im Bereich der besonnten Gehölzränder verfügt, kann eine Präsenz der Art auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 nicht ausgeschlossen werden.

Im Fall einer erforderlichen Umsetzung sind die zu verbringenden Ameisenhaufen ab März an einem frühen Morgen abzutragen, wenn sich die Ameisen zum Sonnen wieder im oberen Nestbereich aufhalten und noch nicht in großer Zahl das Nest zur täglichen Futtersuche verlassen haben. Das Material des Ameisenhaufens ist vorsichtig abzutragen und beinhaltet neben dem überirdisch angehäuften Streu auch das darunterliegende und zum Bau gehörende Erdreich. Für den Transport werden die Tiere samt Erde und dem Material, aus dem sie ihre Nester gebaut haben, verpackt. Das Ameisenhaufenmaterial ist an einer gut besonnten Stelle an einem Waldrand außerhalb der vom Abbau betroffenen Flächen wieder aufzuschütten. Hierfür ist am Standort ein Loch zu graben, dass in etwa dem Aushub am vorherigen Standort des Haufens entspricht. Das Material wird anschließend in das Loch eingefüllt und ergibt aufgrund der abgestimmten Aushubmenge einen neuen Haufen, der über die Geländeoberfläche hinausreicht. Um den neu aufgeschütteten Haufen wird im Anschluss einmalig ein Rand aus Zucker gestreut, um eine Erstversorgung des Staates mit Futter am neuen Standort sicherzustellen.

C.2.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
anlagebezogene Maßnahme 1 Förderung der Durchgrünung durch Vorgaben zur Herstellung mindestens extensiv begrünter Dachflächen als Gründächer, der Begrünung von Fassaden sowie zur Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen gemäß TF 3.2, TF 3.3, TF 6.2 und zeichnerischer Festsetzung			x	
anlagebezogene Maßnahme 2 Förderung der Durchgrünung und Bestandssicherung der Allee in Verlängerung der Dänischen Allee durch die Erhaltung von Alt- und Biotopbäumen durch nachrichtliche Übernahme in die Planung sowie die Erhaltung und das Anpflanzen von Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB gemäß zeichnerischer Festsetzung	x			
anlagebezogene Maßnahme 3 Aufwertung des Ortsbildes durch Entwicklung des verwahrlosten historischen Eingangsbereiches zur ehemaligen Kaserne Krampnitz hin zu einem gepflegten, modernen Entree für das neue Stadtquartier				x

C.2.3.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 1 Reduzierung der Unfallgefahr durch Beachtung einschlägiger Vorschriften wie dem Arbeitsschutzgesetz, der Arbeitsstättenverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung, der Baustellenverordnung und den Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen	x	x	x	
bauzeitliche Maßnahme 2 Minimierung der Lärmbelastungen durch Beachtung einschlägiger Vorschriften wie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm und der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV)	x	x	x	
bauzeitliche Maßnahme 3 Verringerung von Staubbelastrungen der Luft unter anderem durch Wasserberieselung, einer Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten oder der Errichtung von undurchlässigen Zäunen zum Staubschutz	x	x	x	

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 4 Erkundung möglicher Bodenbelastungen und in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen ggf. Sanierung von Altlasten und Altablagerungen	x	x		
bauzeitliche Maßnahme 5 bedarfsorientierte Festlegung von Maßnahmen zum Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens und der menschlichen Gesundheit beispielsweise durch Erschütterungen, Licht, Gerüche oder Erschütterungen unter Beachtung existierender Vorschriften durch Einsatz einer Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung. Beachtung des Staubschutzes auf Baustellen gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2015 (DS 15/SVV/0269) künftig bei allen kommunalen Bauaufträgen dafür zu sorgen, dass Baumaßnahmen emissionsarm organisiert und durchgeführt werden. Bei der Ausschreibung von Bautätigkeiten sind auf der Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans der Landeshauptstadt Potsdam (DS 08/SVV/0293) folgende Kriterien vorzugeben: – staubarme Baustraßen – Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten – staubarme Lagerung von Schüttgütern	x	x	x	
anlagebezogene Maßnahme 1 Förderung ausgeglichener klimatischer Verhältnisse und Verbesserung der Lüfthygiene durch Vorgaben zur Herstellung mindestens extensiv begrünter Dachflächen als Gründächer, Erhaltung und Anpflanzen neuer Bäume sowie Fassadenbegrünung gemäß TF 3.2, TF 3.3 und TF 6.2			x	
anlagebezogene Maßnahme 2 Begrenzung der klimatisch beeinträchtigend wirkenden Versiegelung durch Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemäß TF 3.1			x	
anlagebezogene Maßnahme 3 Verringerung verkehrsbedingter Lärmbelastungen durch bauliche Vorgaben zum Schallschutz gemäß TF 5.1		x	x	
anlagebezogene Maßnahme 4 zeichnerische Sicherung der vorhandenen Allee und einer Eiche durch Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sowie Festsetzung zum Anpflanzen von zwei Bäumen an der Bundesstraße 2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB mit positiven Auswirkungen auf das Bioklima und die Lüfthygiene			x	

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
betriebsbezogene Maßnahme 1 Förderung einer klimaneutralen Nutzung und Verringerung von Luftverunreinigungen durch Ausschluss fossiler Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke und Anschluss der Gebäude an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz gemäß TF 4.2 und TF 4.3	x	x	x	

C.2.3.8 Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
bauzeitliche Maßnahme 1 Vermeidung einer baubedingten Beschädigung der Bodendenkmale 2029, 2047 und 2052 durch nachrichtliche Übernahme der Flächen in den Bebauungsplan und damit Gewährleistung einer rechtzeitigen Umsetzung von Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen		x		
bauzeitliche Maßnahme 2 bauvorbereitende archäologische Vorerkundungsmaßnahmen zur fachgerechten und sicheren Identifizierung bisher unentdeckter Bodendenkmale und damit ggf. Gewährleistung einer rechtzeitigen Umsetzung von Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen gemäß BbgDSchG		x		
bauzeitliche Maßnahme 3 fach- und sachgerechte Umsetzung und Festlegung weiterer bauzeitlicher Maßnahmen zum Schutz von Baumbeständen unter Beachtung existierender Vorschriften zum Schutz von Vegetation gemäß DIN 18920 und R SBB etc. durch Einsatz einer Umweltbaubegleitung und Bauüberwachung	x	x	x	

C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.2.4.1 Standortalternativen

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung in Krampnitz im Jahr 1991 sind verschiedentliche Überlegungen zur Nachnutzung der Flächen angestellt worden. Die zunächst angestrebte Ansiedlung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, Hotels und Gewerbe (Bebauungsplan Nr. 107, Aufstellungsbeschluss vom 30.08.2006, am 02.04.2014 aufgehoben, vgl. Kapitel A.2.4) wurde unter anderem aufgrund der wachsenden Wohnungsnachfrage nicht

weiterverfolgt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan sowie im Wohnungspolitischen Konzept (vgl. Kapitel A.3.3 und A.3.5.2) ist nunmehr für den Standort als Schwerpunkt eine wohnbaulichen Entwicklung festgelegt, da das Gelände durch eine landschaftlich reizvolle Lage, einen teilweise erhaltenswerten Bebauungsbestand sowie eine gute verkehrliche Anbindung geprägt ist.

Die Nachnutzung und landschaftsverträgliche Eingliederung militärischer Konversionsflächen in Stadtrandlage folgt dem Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden auch in anderen Stadtgebieten und wirkt der Zersiedelung der offenen Landschaft entgegen. Die Ausschöpfung des städtebaulichen Entwicklungspotenzials des Standortes ist somit vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs auch aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes eine vertretbare Alternative.

Die zivile Nachnutzung der ehemaligen Kasernenanlage trägt durch höhere Nutzungsdichten und Mehrfachnutzung von Flächen zur Flächeneffizienz bei. Dazu sind unter anderem Maßnahmen wie die Wieder- und Umnutzung ehemals militärisch genutzter Brachflächen und leerstehender Gebäude, Nachverdichtungen, Mischnutzungen, Doppel- oder Mehrfachnutzungen von Gebäuden sowie der Planung von Mehr- statt Einfamilienhäusern Bestandteil der Planungen.

C.2.4.2 Konzeptalternativen

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam, stellt die Schaffung eines neuen Wohnquartiers eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes dar. Mit dem Ziel, ein städtebaulich kompaktes, durchgrüntes, autoarmes Stadtquartier mit einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung zu entwickeln, werden die Anforderungen an eine zukunftsweisende, nachhaltige Stadtentwicklung erfüllt.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der genannten Ziele, indem mit diesen wichtigen Nutzungen zur Daseinsvorsorge und der Infrastruktur für den geplanten Städtebau im gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach einer grundlegenden Konzeptalternative zu der städtebaulichen Planung nicht.

C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes der umliegenden Bestandsgebäude soll mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 ein identitätsstiftender Eingangsbereich zum neuen Stadtquartier mit klarer städtebaulicher Fassung, verschiedenen Mobilitätsangeboten sowie publikumsbezogene Nutzungen wie Einzelhandels- und Gewerbeflächen und Wohnungen realisiert werden. Die angestrebten Nutzungen sind mit einem nur sehr geringen Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.

Da der Bebauungsplan keine Störfallbetriebe im Geltungsbereich zulässt, werden auch nach Umsetzung der Planung keine gefährlichen Stoffe im Sinne des Störfallrechts (§ 3 Abs. 5b/5c BImSchG) im Plangebiet entstehen. Zudem befindet sich auch kein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebietes.

Ebenso liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Hochwasser- oder Erdbebengefährdung.

Den Ausführungen folgend können planungsbedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeschlossen werden.

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 lassen im Plangebiet eine umfangreiche Flächenumnutzung und Nutzungsintensivierung zu. Ohne die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie kulturelles Erbe zu erwarten. Für das Landschaftsbild werden zwar Beeinträchtigungen prognostiziert, zugleich wird das Ortsbild durch die Planungen im neuen Stadtquartier insgesamt jedoch aufgewertet. Im Ergebnis werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Die planungsbedingten Beeinträchtigungen der Umwelt betreffen insbesondere die folgenden schutzgutbezogenen Funktionen und Aspekte:

- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Zunahme der Bodenversiegelung
- Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts infolge der Versiegelung
- Auswirkungen betriebsbedingter Lärmimmissionen auf die menschliche Gesundheit
- anlagebedingte mikroklimatische Belastungen durch Verlust an Vegetationsflächen und durch Flächenversiegelung
- bau- und anlagebedingter Verlust von Einzelbäumen, Biotopen und Lebensräumen
- anlagebedingte Einschränkungen der Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen durch Vegetationsverlust
- betriebsbedingte Zunahme von Störungen durch Lärm, Licht und Bewegung in Bezug auf störungsempfindliche Tierarten

Diese erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden vorrangig durch Gegenmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 vermieden bzw. gemindert. Dazu zählen insbesondere:

- Erhaltung der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Lindenallee mit ihren markanten Altbäumen sowie einer Eiche am Stabsgebäude K16 (zeichnerische Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und nachrichtliche Übernahme)
- Pflanzung von zwei neuen Laubbäumen am östlichen Rand des Stadtplatzes (zeichnerisch)

- Begrenzung der Neuversiegelung durch Vorschriften zur Herstellung von Plätzen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 3.1)
- Herstellung mindestens extensiv begrünter Dachflächen zur Zurückhaltung von Regenwasser und anteilige Begrünung der Fassaden der Quartiersgarage (TF 3.2, TF 3.3 und TF 6.2)
- Einhaltung eines Abflussbeiwertes nach DWA-A 138-1 von 0,3 für Pflastermaterialien auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und die Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut werden kann (TF 8.1)
- Ausschluss von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke in den Baugebieten (TF 4.3)
- Schaffung von Quartierstrukturen für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel (TF 3.4)

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gegenmaßnahmen werden die durch den Bebauungsplan ausgelösten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zwar verringern, für einen vollständigen Ausgleich ist jedoch zusätzlich die Durchführung von Maßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 im Entwicklungsbereich Krampnitz und zusätzlich auf externen Flächen erforderlich. Dazu zählen insbesondere:

- die Vorreinigung des in den angrenzenden Krampnitzsee abgeleiteten Regenwassers
- die Herstellung von Nisthilfen und die Anlage von Habitatstrukturen für Vögel sowie die Schaffung von Quartiersstrukturen für Fledermäuse im Entwicklungsbereich (Maßnahmen A_{CEF}1 und A_{CEF}2)
- die Entwicklung von Ersatzlebensräumen für die Arten Girlitz und Heidelerche (Maßnahmen A_{FCS}1 und A_{FCS}2)

C.2.6.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Methodisches Vorgehen

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt für alle Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Krampnitz zur Umsetzung des geplanten Städtebaus nach Maßgabe der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam. Die Naturhaushaltswert-Methode dient dazu, die biotischen (Biotope) und abiotischen (Boden, Wasser, Luft / Klima) Naturhaushaltsfunktionen in Bestand und Planung standortbezogen zu bewerten und die Eingriffe in den Naturhaushalt zu bilanzieren.

Für den geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz wurde bzw. wird für jeden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine eigene Bilanzierung durchgeführt, indem die Naturhaushaltswerte vor und nach Umsetzung der Planung im jeweiligen Geltungsbereich ermittelt und miteinander verrechnet werden. Ergibt sich ein positiver Naturhaushaltswert, ist die Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verbesserung der Umweltsituation verbunden. Bei einem negativen Ergebnis ist die Planung mit Eingriffen verbunden, die plangebietsextern auszugleichen sind.

In einem zweiten Schritt wird die innerhalb der einzelnen Geltungsbereiche der Bebauungspläne ermittelte positive oder negative Differenz der Naturhaushaltswerte nach Umsetzung der Planung zu einem Gesamt-Naturhaushaltswert für den Entwicklungsbereich als Ganzes addiert. Dieser Wert gibt den Stand der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Entwicklungsbereich wieder. Bei einer positiven Gesamtpunktzahl sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die Kompensation erfolgt vollständig innerhalb des Entwicklungsbereiches. Ist die Gesamtpunktzahl des Naturhaushaltswertes dagegen negativ, ist dieses Defizit bestmöglich durch ergänzende Maßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Entwicklungsbereiches auszugleichen.

Für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung hat die Landeshauptstadt Potsdam zusammen mit dem Entwicklungsträger Potsdam, Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam, in Ergänzung zum Naturhaushaltswert-Verfahren eine ergänzende Bewertungsmethodik entwickelt. Die Bewertung des Schutzgutes erfolgte parallel zur Naturhaushaltswert-Berechnung zunächst für jeden Teil-Bebauungsplan einzeln über die Zuweisung von Wertpunkten (vgl. Kapitel C.2.6.3). In einem zweiten Schritt werden diese Punkte zu einem Gesamtergebnis für den Entwicklungsbereich addiert und so ein möglicher zusätzlicher Ausgleichsbedarf ermittelt.

Grundlagen der Naturhaushaltswert-Berechnung

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A regelt die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2. Für die Bewertung der Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden daher die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 141-5A herangezogen (vgl. Kapitel C.1.3.4).

Für die Bewertung der Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 wurden die flächendeckend für den gesamten Entwicklungsbereich vorliegenden Ergebnisse der im Jahr 2014, ergänzt 2016, 2019 und 2024, terrestrisch durchgeführten Biotoptypenkartierung (NATUR + TEXT GMBH, PESCHEL ÖKOLOGIE & UMWELT), die Erfassung weiterer Informationen zu den Schutzgütern (zum Beispiel Untersuchungen zur Artenausstattung, zu Vorbelastungen durch Aufschüttungen, Abgrabungen, Erosion, Bodenverdichtung, zum Gewässerzustand etc.) sowie die Auswertung des Landschaftsplans Potsdam herangezogen.

Die Berechnung der Naturhaushaltswerte nach Umsetzung der Planung erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 auf Grundlage der Festsetzungen unter Berücksichtigung der Darstellungen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ für den Entwicklungsbereich Krampnitz sowie den konkretisierend fortgeschriebenen Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ und der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“.

Räumlich übergreifende Wechselbezüge und Wirkungszusammenhänge, wie der Biotopverbund, klimatische Ausgleichsfunktionen zwischen Ent- und Belastungsgebieten oder die Bedeutung von Landschafts- und Siedlungsräumen für das Landschaftsbild und die Erholung lassen sich mit der standortbezogenen Naturhaushaltswert-Methode nicht ausreichend erfassen. Diese Funktionen wurden daher mit geeigneten methodischen Ansätzen bewertet, die raumübergreifende und wirkungskomplexe Zusammenhänge abbilden können. Dabei wurde gegebenenfalls auf eine verbal-argumentative Bewertung

unter Einbeziehung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung für das Land Brandenburg (HVE) zurückgegriffen.

Bilanzierung nach Naturhaushaltswert-Methode

Die Beurteilung des Naturhaushaltswertes (NHV) erfolgt nach einem Wertpunkteverfahren auf Grundlage der bestehenden bzw. bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Biotoptypen. Dabei werden die Wertträger Biotope (biotisch) sowie Boden, Wasser und Klima / Luft (abiotisch) unterschieden. Den Gesamt-Naturhaushaltswert des Biotoptyps bildet die Summe der Mittelwerte der biotischen und abiotischen Kriterien, welche anschließend mit der Flächengröße im Vorhabengebiet multipliziert werden.

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der auf den Nutzungen basierenden zeichnerischen Festsetzungen sowie den textlichen Festsetzungen, welche diese Nutzungen weiter qualifizieren. Bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ wurde für die Bilanzierung davon ausgegangen, dass 30 % seiner Gesamtfläche auf Pflanzflächen entfallen, die zur Steigerung der Aufenthaltsqualität hergestellt werden. Da der Bebauungsplan keine weiteren Anforderungen an die Qualität dieser Pflanzflächen formuliert, wurden diese ebenfalls als Wiesenfläche in die Bilanz eingestellt. Für die textliche Festsetzung 3.1 zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge wurde in der Bilanz die Annahme getroffen, dass jeweils 25% der Gesamtflächen des Stadtplatzes und der Straßenverkehrsfläche derartige Beläge aufweisen werden.

Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltswertes im Bestand

Die Einstufungen der Naturhaushaltswerte für die Nutzungstypen wurde der Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 141-5A entnommen.

Kapitel C, Tabelle 26: Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte der Biotoptypen im Bestand

Biotoptyp		Fläche [m²]	NH-Wert	NH-Wert- Punkte
03: Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
03220	ruderaler Pioniergras, ruderaler Halbtrockenrasen und Queckenfluren (<i>Agropyron repens</i>)	1.717	1,5	2.576
07: Laubgehölze, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen				
071411	Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten_aufgewertet	862	2,1	1.810
071411x	Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten_versiegelt_aufgewertet	672	1,4	941
07142	Baumreihen	903	1,8	1.625
071421	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	364	1,8	655
08: Wälder und Forste				

Biotoptyp		Fläche [m²]	NH-Wert	NH-Wert- Punkte
082828	sonstiger Vorwald frischer Standorte	2.403	1,8	4.325
082828x	sonstiger Vorwald frischer Standorte_versiegelt	183	1,1	201
08390	Laubholzforste aus mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen	5.476	1,7	9.309
08390x	Laubholzforste aus mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen_versiegelt	1.479	1,0	1.479
10: Biotope der Grün- und Freiflächen				
10113	Gartenbrachen	62	1,5	93
10113x	Gartenbrachen_versiegelt	18	1,0	18
12: Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12643	Parkplätze, versiegelt	2.013	0,0	0
12653	teilversiegelter Weg (inklusive Pflaster)	288	0,5	144
12654	versiegelter Weg	1.157	0,0	0
12831	Ruinen	362	0,4	145
Summe Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 141-5A-2		17.959	1,3	23.321

Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltswertes nach geltendem Baurecht

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltswertes nach geltendem Baurecht erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A in Verbindung mit den „Referenzbiotopen Planung“ der Arbeitshilfe.

Kapitel C, Tabelle 27: Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte nach geltendem Baurecht (Bebauungsplan Nr. 141-5A)

Nutzung	Fläche [m²]	NH-Wert gesamt	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet SO 1	6.977	0,8	5.582
Straßenverkehrsfläche	5.264	0,9	4.738
Stadtplatz	4.580	0,2	916
Straßenbahn	1.138	0,6	683
Summe Geltungsbereich	17.959	0,70	11.919

Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltswertes in der Planung

Die Bewertung der Planung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 in Verbindung mit den „Referenzbiotopen Planung“ der Arbeitshilfe und der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Entwicklungsbereich Krampnitz.

Kapitel C, Tabelle 28: Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte Planung (Bebauungsplan Nr. 141-5A-2)

Nutzung	Fläche [m²]	NH-Wert gesamt	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet SO 1	3.740	0,54	2.003
Sonstiges Sondergebiet SO 2	1.187	0,0	0
Straßenverkehrsfläche	3.226	0,4	1.290
Stadtplatz, Buswende- und -aufstellfläche	5.718	0,2	1.144
Allee	1.534	1,8	2.761
Straßenbahn	2.486	0,2	497
Schmutzwasserpumpwerk	68	0,0	0
Summe Geltungsbereich	17.959	0,40	7.740

Eingriffsbilanzierung Naturhaushaltswert

Die Bewertung der Einzelflächen ergibt die in der folgenden Tabelle dargestellten Naturhaushaltswerte im Bestand vor der Entwicklung, nach dem geltenden Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 141-5A sowie in der Planung nach dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2. In der Bilanz ergibt sich ein Defizit von 4.179 Naturhaushaltswert-Punkten. Somit sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kapitel C, Tabelle 29: zusammenfassende Bilanzierung der Naturhaushaltswerte

	Fläche [m²]	NH-Wert gesamt	Wertpunkte
Bewertung Bestand	17.959	1,3	23.321
Bewertung Baurecht	17.959	0,7	11.919
Bewertung Planung	17.959	0,4	7.740
Differenz Baurecht zu Planung			-4.179

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vertraglich und/oder planungsrechtlich gesichert und bereits umgesetzt, sodass die durch diese Maßnahmen erzielten Wertpunkte entsprechend der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-

Bilanzierung für den geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich in Ansatz gebracht werden können.

Kapitel C, Tabelle 30: gesicherte externe Ausgleichsmaßnahme zum geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme	Wertpunkte
Neuaufforstung von 13,4 ha Waldflächen im Naturraum Mittlere Mark im Rahmen des Waldausgleichs (Aufforstung naturnah mit standortgerechten, heimischen Baumarten, Waldränder strukturiert in drei unregelmäßig ineinander übergehenden Zonen (Kräutersaum, Strauch-Baumzone II. Ordnung, Übergangszone mit Bäumen I. und II. Ordnung mit einer Gesamtbreite von 15 – 30 m)	71.354
Neuaufforstung von 9,5 ha Waldflächen im Naturraum Niederlausitz im Rahmen des Waldausgleichs (Aufforstung mit Laubholz, insbesondere mit Steil- und Traubeneiche unter Beimischung von Hainbuche, Linde und Kiefer zu erfolgen; Nadelholz ist nur untergeordnet zulässig, entlang der Straße und des Radweges mindestens dreireihig gesetzter Waldsaum mit Eberesche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Johannisbeere und Faulbaum)	77.747
Erstaufforstung von 6,0 ha Waldflächen im Naturraum Mittlere Mark im Rahmen des Waldausgleichs (Aufforstung mit Laubholz, insbesondere mit Birke und Spitzahorn unter Beimischung von Hainbuche, Linde, Stieleiche, Erle und Kiefer zu erfolgen; Nadelholz ist nur untergeordnet (maximal 10 %) zulässig, mit mindestens dreireihig gesetztem Waldsaum)	49.000
Schaffung von 16 ha Habitatstrukturen für die Zauneidechse und einzelnen Arten der Avifauna (Girlitz, Neuntöter, Steinschmätzer, Bluthänfling, Heidelerche) auf der Deponie Golm auch als Maßnahme des besonderen Artenschutzes.	8.579
Waldumbau von 48,13 ha im Stadtwald Beelitz (Pflanzung von 4.000 Eichen und Buchen je ha und 800 Begleitbaumarten je ha sowie 200 Sträucher je ha, Pflanzung zur Waldrandgestaltung von 250 Bäumen 1. Ordnung je ha und 750 Bäumen 2. Ordnung sowie 4.000 gebietsheimische standortgerechte Straucharten je ha)	181.020
Aufwertung von 19,62 ha Ackerflächen in Schiaß (Entwicklung von intensivem Grünland zu extensivem Grünland und zu einer trockenrasenähnlichen Wiese/Krautflur mit Heckenpflanzungen, Maßnahmen zur Waldrandgestaltung)	36.579
Ausgleichsmaßnahmen gesamt	424.279

Die zusätzlich erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung nach den §§ 13 ff. BNatSchG von 4.179 Wertpunkten nach der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam kann für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 weder in seinem Plangebiet noch im Entwicklungsbereich Krampnitz erbracht werden, ohne den Planungszielen entsprechend der Masterplanung „Krampnitz – Nachverdichtung Klinkerhöfe“ mit Stand vom 26.09.2022 (beschlossen am 24.01.2024 von der Stadtverordnetenversammlung, DS 23/SVV/1240) und den Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ mit Stand vom Juni 2022 entgegenzustehen. Der Gesamtentwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz in Bezug auf die Schaffung eines funktionsfähigen Quartiers – insbesondere auch für die Absicherung der erforderlichen Bedarfe für die soziale Infrastruktur, ortsnahe Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels

und Kulturangeboten – liegen eine Bevölkerungszielzahl von 10.000 Einwohnenden und gewerblichen Flächen für ca. 3.000 Arbeitsplätze zugrunde. Im Sinne einer flächensparenden und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung soll das ehemalige militärisch genutzte Areal dementsprechend in der nach der Masterplanung vorgesehenen Dichte einer zivilen Nutzung zugeführt werden.

In Bezug auf die umweltbedingten Ausgleichserfordernisse sind drei Aspekte der erforderlichen Kompensation zu differenzieren:

- Waldersatz im Sinne des LWaldG
Erfordernis: Erstaufforstung
- Biotop- und Artenschutz für streng geschützte Biotope und Tierarten nach den § 37 ff. BNatSchG
- Erfordernis: struktur- und artenspezifische gleichartige Kompensation
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach den §§ 13 ff. BNatSchG
Erfordernis: gleichwertige Kompensation (nicht artgleich)

Waldausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz sind zwar gesondert, also zusätzlich zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den §§ 13 ff. BNatSchG zu bewältigen, lassen sich jedoch teilweise auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich anrechnen. Die Durchführung der folgenden Maßnahmen ist bisher vertraglich gesichert (vgl. vorstehende Tabelle C.30):

1. Waldausgleich und Ackerextensivierung:

- a) Erstaufforstung von 13,4 ha Waldflächen im Naturraum Mittlere Mark
- b) Erstaufforstung von 9,5 ha Waldflächen im Naturraum Niederlausitz
- c) Erstaufforstung von 6,0 ha Waldflächen im Naturraum Mittlere Mark
- d) Waldumbau von 48,13 ha im Stadtwald Beelitz
- e) Ackerextensivierung von 19,62 ha in Schiaß

Die Erstaufforstungsmaßnahmen sind bereits im Rahmen der Waldumwandlung gemäß den Vorgaben des Landesbetriebs Forst Brandenburg durchgeführt worden.

2. Artenschutz

Für die wertbestimmenden Arten der Avifauna mit Brutnachweisen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 (Girrlitz und Heidelerche) sind die textliche Festsetzung 3.4 sowie die Maßnahmen A_{CEF}1, A_{CEF}2, A_{FCS}1 und A_{FCS}2 als Maßnahmen des besonderen Artenschutzes vorgesehen (vgl. Kapitel C.2.2.5).

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß Eingriffsregelung

Die für den naturschutzfachlichen Ausgleich relevanten Eingriffe in den Naturhaushalt resultieren im Plangebiet aus den oben beschriebenen Eingriffen, insbesondere aus dem Verlust an flächenhaften Gehölzstrukturen (die zwar waldartige Strukturen haben, jedoch nicht Wald im Sinne des LWaldG sind) sowie Offenlandstrukturen.

Diese Eingriffe sind den Planungszielen entsprechend der Darstellungen der Masterplanung „Krampnitz – Nachverdichtung Klinkerhöfe“ und den Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ (vgl. Kapitel B.2.3), sowie den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kapitel B.3.1 und B.3.2) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 selbst nicht kompensierbar. Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich daher zu

plangebietsexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entschieden. Die externe Kompensation erfolgt unter folgenden Maßgaben:

- Der Eingriff ist im Sinne der Wertigkeit vollständig zu kompensieren.
- Die geeigneten Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der Bilanzierung nach der Naturhaushaltswert-Methode fachlich gleichwertig und sollen so weit wie möglich den vor dem Eingriff bestehenden Strukturen entsprechen, die im Zuge der geplanten Siedlungsentwicklung innerhalb des Plangebietes verändert werden.
- Die Maßnahmenflächen befinden sich im selben Naturraum wie das neue Stadtquartier Krampnitz.
- Die Bindefrist und Sicherung für die Ausgleichsmaßnahmen von mindestens 20 Jahren ist gewährleistet.

Sowohl die Waldersatzmaßnahmen als auch die artenspezifischen Aufwertungsmaßnahmen sind in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der Naturhaushaltswert-Methode eingerechnet; da diese zusätzlich zur gleichartigen Kompensation (Waldersatz und Artenschutz) auch Funktionen für die Aufwertung des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung bewirken. Sie dienen damit auch als erforderliche Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung, die gleichwertig (jedoch nicht struktur- und artenspezifisch) nachzuweisen sind.

Im Rahmen der Überprüfung, wo überall die Umsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichs unter Beachtung der vorgenannten fünf Maßgaben in Frage kommt, wurden nicht nur die Möglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebietes, sondern alle bekannten, grundsätzlich denkbaren Optionen im selben Naturraum in die Abwägung eingestellt. Zu diesem Zweck wurden neben Gesellschaften, die in demselben Naturraum Kompensationsmaßnahmen durchführen, sowie Nachbarkommunen hinsichtlich der Möglichkeit zur Umsetzung von Maßnahmen in der erforderlichen Größenordnung für den Ausgleich der Eingriffe in den Plangebietes der Bebauungspläne im Szenario Krampnitz_5.000 (Entwicklungsstufen I und II) abgefragt.

Schwerpunktmäßig wurden Maßnahmen geprüft, die sowohl das Anlegen oder die Qualifizierung von flächenhaften Gehölzbeständen als auch die Schaffung von Offenlandbiotopen ermöglichen. Dabei wurde der Gedanke verfolgt, grundsätzlich Flächen zu identifizieren, die – unter Zugrundelegung des aktuell mit der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg abgestimmten Szenarios Krampnitz_5.000 – voraussichtlich den Kompensationsbedarf für alle oder zumindest für mehrere Bebauungsplangebiete abdecken.

Im Ergebnis sind die fünf vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen vertraglich gebunden und bereits umgesetzt. Da für den naturschutzrechtlichen Ausgleich Maßnahmen in einem Umfang von insgesamt 424.279 Wertpunkten für den Entwicklungsbereich Krampnitz vertraglich und/oder planungsrechtlich gesichert sind, ergibt sich entsprechend der Gesamt-Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für die bereits in Kraft gesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-2, Nr. 141-3, Nr. 141-4, Nr. 141-5A, Nr. 141-5A-1, Nr. 141-6, Nr. 141-7A, Nr. 141-8, Nr. 141-9 und Nr. 141-11 ein „Plus“ von insgesamt rd. 55.760 Wertpunkten (berücksichtigt sind die Bebauungspläne, die bereits in Kraft gesetzt bzw. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen sind). Im Ergebnis können die Eingriffe in die Schutzgüter des

Naturhaushalts für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 damit als ausgeglichen angesehen werden.

C.2.6.3 Bilanzierung nach Landschaftsbildwert-Methode

Die Bewertung des Landschaftsbildes einschließlich der Erholungsfunktion für den Menschen erfolgt gemäß der „Arbeitshilfe zur Bewertung des Landschaftsbildes“ (Landeshauptstadt Potsdam 2017). Ziel der differenzierten Betrachtung ist eine nachvollziehbare, standardisierte Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion des Potsdamer Stadtgebietes sowie die Bewertung von Eingriffen in diese Schutzgüter.

Methodisch erfolgt die Bewertung durch ein dreigliedriges, abgeschichtetes System. Betrachtungsgegenstand bilden dabei drei Maßstabsebenen (Makro-, Meso- und Mikroebene). Ein auf Makro- und Mesoebene ermittelter Multiplikator (auch Faktor) wird mit den Bilanzierungsergebnissen auf Mikroebene aggregiert. Diese Gesamtaggregation ergibt einen Wert, der die Kompensationserfordernisse für Eingriffe in das Landschaftsbild quantifiziert.

Makroebene (Gesamtstädtische Bedeutung)

Bewertungsgegenstand auf Makroebene ist der Landschaftsraum Nr. 29 „Neufahrland, Kirchberg, Krampnitz“, dessen Leitbild als „zentrumsnahe, in die Kulturlandschaft eingebundene Ortslagen und durchgrünte Siedlungsbereiche in attraktiver Wald- und Gewässerlage mit dementsprechend angepassten baulichen Strukturen und Nutzungen“ formuliert wird. Entscheidend für die Bewertung des Landschaftsbildes auf dieser Maßstabsebene ist die Frage nach der Qualität des Landschaftsraums in Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

Prägend für die Nutzungsstruktur des Teilraums ist die Heeres-Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz sowie die querende Bundesstraße 2. Die höchste Erhebung bildet der waldbestandene Kirchberg, welcher zwischen den Ortslagen von Neu Fahrland und Krampnitz liegt. Das Landschaftsbild des Teilraums wird geprägt durch die umliegenden Gewässer und den Waldbestand des Kirchbergs. Die angrenzenden Landschaftsräume sind im Norden die Naturlandschaft der Döberitzer Heide mit der Neue-Graben-Niederung sowie die Neu Fahrlander Agrarlandschaft im Nordosten. Weiterhin grenzen die Gewässer Fahrlander See, Weißer See, Krampnitz- und Lehnitzsee im Südosten, Süden und Westen an den Landschaftsraum an.

Die Bewertung der vier übergeordneten Kategorien „Vielfalt“, „Eigenart“, „Schönheit“ und „Erlebbarkeit / Wahrnehmbarkeit“ erfolgt anhand von 23 Bewertungsparametern. Jeder Parameter wird dabei in die Stufen „hoch“ (3 Punkte), „mittel“ (2 Punkte) und „gering“ (1 Punkt) eingeordnet. Die Aggregation der Einzelparameter führt zur Gesamtbewertung der übergeordneten Kategorien. Die Gesamtaggregation dieser vier Werte wiederum beschreibt den Landschaftsbildwert des Landschaftsraums in einem Wert.

Als wertvoll ist im Landschaftsraum der Abwechslungsreichtum der Biotop- und Nutzungstypen anzusehen, welcher vom Waldgebiet auf dem Kirchberg über den kleinteilig durch Wiesen und Äcker geprägten Bereich Richtung Kaserne bis zu den brachgefallenen Flächen innerhalb des Kasernengeländes reicht. Weiterhin wird die Vielfalt durch mehrere naturnahe Gewässer erhöht, welche in vielfältiger Weise Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Besondere Sichtbeziehungen sind im Landschaftsraum nicht vorhanden. Besonders prägende oder seltene Elemente erhöhen die Eigenart der Landschaft und schaffen Identität. Hier sind vor allem der bewaldete Kirchberg sowie das Gelände der Krampnitz-Kaserne zu nennen. Eigenart schaffen außerdem die sich harmonisch in die Landschaft einfügenden Siedlungsbereiche. Reliefvielfalt ist dagegen kaum vorhanden.

Für den Landschaftsraum „Neufahrland, Kirchberg, Krampnitz“ hat die Aggregation der Einzelparameter der Kategorien „Vielfalt“, „Eigenart“ und „Schönheit“ jeweils Bewertungen der mittleren Kategorie ergeben, der „Erholungswert“ wurde als gering eingestuft, da eine großflächige Zugänglichkeit nicht vorhanden ist und Sichtbezüge weitgehend fehlen. Insgesamt ergibt sich damit eine Einstufung des Landschaftsraums in die mittlere Kategorie. Der auf der nachfolgenden Mesoebene ermittelte Multiplikator wird demnach der Methodik entsprechend nicht weiter aufgewertet.

Mesoebene (Teilräumliche Bedeutung)

Methodisch ordnet die Bewertung auf Mesoebene das Vorhaben in den Kontext der landschaftlichen Umgebung ein, wobei besonders die Wirkung des Vorhabens auf die umgebenden Flächen betrachtet wird. Dies erfolgt anhand der Dimensionen „Funktion des Eingriffsortes für Landschaftsbild und Erholung“, welche auch die Empfindlichkeit des Eingriffsortes wiedergibt sowie anhand des „Veränderungspotenzials des geplanten Eingriffs“. Beide Parameter werden zunächst getrennt voneinander bewertet und nachfolgend in einer Matrix verortet. Entsprechend der Platzierung in der Matrix ergibt sich der Multiplikator.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 141-5A regelt im Bestand die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2. Das existierende Landschaftsbild im Plangebiet und die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bestand werden daher anhand der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 141-5A hergeleitet. Mögliche Veränderungen werden anschließend anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 im Abgleich mit dem im Bebauungsplan Nr. 141-5A bestimmten Landschaftsbild hergeleitet.

Kapitel C, Abbildung 13: Bewertungsmatrix Mesoebene

Funktion des Eingriffsortes für Landschaftsbild und Erholung (Empfindlichkeit) • Bedeutung des Ortes für das Leitbild • Erfüllungsgrad des Leitbildes • Vielfalt der Strukturelemente • Bedeutung des Ortes für die Erholung	sehr hoch					4
	hoch				3	
	mittel			2		
	gering					
	sehr gering	1				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
		Veränderungspotential der Planung • Flächengröße • Bauhöhe • Bauvolumen • Sichtachsen • Störpotential				


 Multiplikator

Funktion des Eingriffsortes für Landschaft und Erholung

Das Ortsbild im Plangebiet selbst erfährt durch die die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A eine städtebauliche Entwicklung, welche diesem einen völlig neuen Charakter verleiht. Der Charme des Morbiden durch üppige Vegetation geprägten Entrees zum ehemaligen Kasernengelände weicht durch die Planung einem städtisch geprägten Eingangsbereich zu einem neuen Stadtquartier, der sich zum Uferbereich des Krampnitzsees mit einer baulichen Geste öffnet. Mit der Planung werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Allgemeinheit zugänglich.

Das durch die dichten Baumbestände geprägte Kasernengelände befindet sich im Bestand vor der Entwicklung innerhalb einer durch Zäune und Mauern geschlossenen Anlage. Von außen weithin sichtbar ist vor allem der markante Eingangsbereich mit dem großen Vorplatz und dem Turmgebäude.

Durch den hohen Anteil an Wald- und Freiflächen innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes sowie dessen Gewässernähe, hat das Gelände maßgebliches Potenzial zur Erfüllung des Leitbildes des Landschaftsraums. Aufgrund des hohen Anteils ruinöser Gebäude wird der Erfüllungsgrad des Leitbildes jedoch nur als „mittel“ bewertet.

Die ehemalige Kasernenanlage, und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2, weist eine hohe Biodiversität und Strukturvielfalt auf. Diese sind bedingt durch den Verfall des Geländes, welcher eine hohe Anzahl an Sukzessions- und Brachebiotopen hervorbringt, wodurch die durch die ehemalige Nutzung entstandenen Siedlungsbiotope ergänzt werden.

In Hinblick auf den Erholungswert, ist das Gelände im Bestand von geringer Bedeutung, da die Nutzbarkeit durch den nach außen verschlossenen Zustand praktisch nicht gegeben ist.

Das relevante Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 umfasst rd. 1,8 ha und betragen damit ca. 0,47 % der Fläche des Landschaftsraums Nr. 29 „Neufahrland, Kirchberg, Krampnitz“ (379,3 ha).

Durch den hohen Gebäudebestand und den geringen Grünflächenanteil ist die Strukturvielfalt innerhalb des Plangebietes herabgesetzt.

Die nachfolgende Tabelle listet die Parameter und deren Bewertung auf.

Kapitel C, Tabelle 31: Funktion des Eingriffsortes für Landschaftsbild und Erholung

Kriterium	Bewertungsstufe	Erläuterung
Bedeutung des Ortes für das Leitbild	gering (1)	Der Ort trägt nicht oder nur bedingt zur Erfüllung des Leitbildes bei und hat keines oder nur ein geringes Potenzial dazu.
	mittel (2)	Der Ort trägt zur Erfüllung des Leitbildes bei.
	hoch (3)	Der Ort trägt (besonders) zur Erfüllung des Leitbildes bei und hat maßgebliches Potenzial dazu.
Erfüllungsgrad	gering (1)	in Abhängigkeit des jeweiligen Leitbildes LP Potsdam

Kriterium	Bewertungsstufe	Erläuterung
	mittel (2)	in Abhängigkeit des jeweiligen Leitbildes LP Potsdam
	hoch (3)	in Abhängigkeit des jeweiligen Leitbildes LP Potsdam
Vielfalt der Strukturelemente	gering (1)	verbal-argumentative Herleitung
	mittel (2)	die zu erhaltende und gesetzlich geschützte Allee stellt im Plangebiet eine Struktur dar, die zusammen mit dem Stadtplatz und der Umsteigehaltestelle Straßenbahn/Bus einen Beitrag zur Erfüllung des Landschaftsbildes leistet
	hoch (3)	verbal-argumentative Herleitung
Bedeutung des Ortes für die Erholung	gering (1)	keine bis wenige Wege / schlechte Zugänglichkeit / Erreichbarkeit; Vorbelastungen; (sehr) begrenzte Erholungsmöglichkeiten / Infrastruktur
	mittel (2)	Wegenetz vorhanden / mäßige Zugänglichkeit / Erreichbarkeit; keine oder nur geringe Vorbelastungen; diverse Erholungsmöglichkeiten / Infrastruktur, Ort wird bereits zur Erholung genutzt
	hoch (3)	(Besonders) gutes Wegenetz / hohe Zugänglichkeit / gute Erreichbarkeit; keine Vorbelastungen; (besonders) vielfältige Erholungsmöglichkeiten / Infrastruktur, bereits hohe Nutzungsfrequenz

farbig unterlegt: Bewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2

Veränderungspotenzial des geplanten Eingriffs

Veränderungspotenzial des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 erfolgt im Abgleich mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 141-5A.

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ergibt sich aus den weiteren Konkretisierungen der Erschließungsplanung für die Bundesstraße 2 und der ÖPNV-Anbindung, welche unter anderem eine Bus-Wendeschleife erforderlich macht. Aus diesen sich ändernden Nutzungsanforderung ergibt sich die Notwendigkeit zur Verlagerung von Dienstleistungsflächen in den nördlichen Gebäudekomplex. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A soll eine neue, kompaktere Gebäudekonfiguration mit flexibleren Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden. Auf dieser Grundlage wurde der Entschluss gefasst, die Planung des Stadtplatzes Ost zu überarbeiten.

Die zulässigen Gebäudehöhen in der Planung ergeben sich aus den Firsthöhen der umliegenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Gebäude K16 und K17) mit 50,3 m über NHN, sodass eine maximale Gebäudehöhe (OK) von 50,3 m über NHN festgesetzt ist. Das Bauvolumen ist daher als hoch anzusehen. Somit hat Gelände ein geringes Potenzial

zur Erfüllung des Leitbildes und die Bewertung fällt gering aus. Im Vergleich zur umliegenden Bebauung ergeben sich für das Sonstige Sondergebiet SO 1 keine und für das Sonstige Sondergebiet SO 2 mittlere Veränderungen der Bauhöhen zu den angrenzenden Bestandsgebäuden.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 141-5A ergibt sich eine mittlere Erhöhung des Bauvolumens im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO 2. Dies führt zu mittleren planungsbedingten Veränderungen des Landschaftsbildes.

In Hinblick auf den Erholungswert, ist das Gelände von höherer Bedeutung, da die Nutzbarkeit durch die Schaffung der Bauflächen in Verbindung mit den Grünflächen für die Einwohnenden und Besuchenden Aufenthaltsqualität und Erholungswert bietet.

Gegenüber den gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 141-5A zulässigen Nutzungen lässt sich eine mittlere Mehrbelastung durch die Quartiersgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ableiten. Somit ergibt sich eine mittlere Bewertung des Störpotenzials.

Kapitel C, Tabelle 32: Veränderungspotenzial der Planung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2

Kriterium	Bewertungsstufe*	Erläuterung
Flächengröße	gering (1)	Die Vorhabenfläche beträgt weniger als 5 % der Fläche des Landschaftsraums
	mittel (2)	Die Vorhabenfläche beträgt zwischen 5 und 15 % der Fläche des Landschaftsraums
	hoch (3)	Die Vorhabenfläche beträgt mehr als 15 % der Fläche des Landschaftsraums
Bauhöhe	gering (1)	Die Bauhöhe beträgt weniger als 5 % des Reliefdeltas des Landschaftsraums
	mittel (2)	Die Bauhöhe beträgt zwischen 5 und 15 % des Reliefdeltas des Landschaftsraums
	hoch (3)	Die Bauhöhe beträgt mehr als 15 % des Reliefdeltas des Landschaftsraums
Bauvolumen	gering (1)	verbal-argumentative Einschätzung des Landschaftsplaners im Vergleich zur Bebauung der Umgebung
	mittel (2)	verbal-argumentative Einschätzung des Landschaftsplaners im Vergleich zur Bebauung der Umgebung
	hoch (3)	verbal-argumentative Einschätzung des Landschaftsplaners im Vergleich zur Bebauung der Umgebung
Sichtbarkeit	gering (1)	Die Vorhabenfläche liegt nicht auf einer Sichtachse und nicht in einer exponierten Position

Kriterium	Bewertungsstufe*	Erläuterung
	mittel (2)	Die Vorhabenfläche liegt auf einer Sichtachse oder in einer exponierten Position
	hoch (3)	Die Vorhabenfläche liegt auf mindestens einer Sichtachse und in exponierter Position
Störpotenzial	gering (1)	verbal-argumentative Herleitung
	mittel (2)	verbal-argumentative Herleitung
	hoch (3)	verbal-argumentative Herleitung

farbig unterlegt: Bewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2

Die in der Gesamtbewertung geringe Einstufung der „Funktion des Eingriffsortes für Landschaftsbild und Erholung“ sowie die mittlere Einstufung des „Veränderungspotenzials der Planung“ führen zu einem Multiplikator von 2. Dieser wird auf Mikroebene auf die Differenz zwischen der Bewertung von Bestand und Planung angewendet.

Mikroebene

Die Bewertung auf Mikroebene erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und Nutzungen. Im vorliegenden Fall wird der Bestand auf Grundlage der festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplan Nr. 141-5A bewertet. Für die Bewertung der Planung werden die dargestellten Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 herangezogen.

Sowohl im Bestand als auch in der Planung sind Sonstige Sondergebiete, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Gebäude und versiegelte Nebenanlagen werden als negativ für das Landschaftsbild eingestuft. Gleiches gilt für Verkehrsflächen und Wege. Durch ihre Verbindungsfunktion erhalten diese jedoch einen Zuschlag. Gleiches gilt für Maßnahmen, welche die Durchgrünung des Plangebietes fördern.

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 141-5A lassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Grundfläche von 3.488,5 m², zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 1.744,25 m² zu; in der Planung ist gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 oberirdisch eine maximale Grundfläche von insgesamt 4.927 m² zulässig; sodass sich die oberirdisch zulässige Grundfläche um 302,25 m² reduziert. Insgesamt erhöht sich jedoch die Versiegelung durch die Zunahme der Verkehrsflächen um insgesamt 761 m² (vgl. Kapitel C.2.2.2). Hinsichtlich der zulässigen Oberkante erhöht sich diese in der Planung um 1,8 m von 48,5 m gemäß Bebauungsplan Nr. 141-5A auf 50,3 m über NHN in der Planung. Sowohl nach geltendem Planungsrecht als auch in der Planung ist die Erhaltung der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Lindenallee planungsrechtlich gesichert.

Kapitel C, Tabelle 33: zusammenfassende Bewertung Landschaftsbild und Erholungsfunktion

	Fläche (m ²)	Landschaftsbild-Mittelwert	Landschaftsbild-punkte
Bewertung-Bestand	17.959	0,97	17.448
Bewertung Baurecht	17.959	1,14	20.529
Bewertung-Planung	17.959	0,85	15.210
Differenz Baurecht zu Planung			-5.319
Multiplikator Mesebene			2
Landschaftsbildpunkte			-10.638

Im Ergebnis der Bilanzierung auf der Mikroebene erfährt das Landschaftsbild nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 eine Abwertung. Grund hierfür ist im Wesentlichen die zusätzliche Versiegelung in der Planung gegenüber den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 141-5A sowie die vollständige Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ 1,0).

Im Ergebnis der Gesamt-Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion für die Plangebiete der bereits in Kraft gesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungspläne in den Entwicklungsstufen I und II (Krampnitz_5.000) Nr. 141-1, Nr. 141-2, Nr. 141-3, Nr. 141-4, Nr. 141-5A, Nr. 141-5A-1, Nr. 141-5A-2, Nr. 141-6, Nr. 141-7A, Nr. 141-8, Nr. 141-9 und Nr. 141-11 ergibt sich ein „Plus“ von insgesamt rd. 1.481.000 Landschaftsbildpunkten (berücksichtigt sind die Bebauungspläne, für die mindestens die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt sind). Das Defizit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Zunächst wird der gegenwärtige Umweltzustand verbal-argumentativ beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt. In Abhängigkeit von den Vorbelastungen und der Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie der Wirkintensität erfolgt entsprechend den erforderlichen Erkenntnissen eine verbal-argumentative Bewertung der durch die Planung verursachten Veränderungen. Dabei werden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt.

Die Anwendung der Eingriffsregelung sowie die Ableitung artenschutzrechtlicher Erfordernisse erfolgte auf Grundlage der Darstellungen der städtebaulich-

landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ für den Entwicklungsbereich Krampnitz sowie den konkretisierend fortgeschriebenen Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ und der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“. Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ und „Landschaftsbildwert“ der Landeshauptstadt Potsdam für die Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 umfasste im Einzelnen folgende Bearbeitungsstufen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
- Auswertung vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation
- Bestandsaufnahme der Flächennutzung und der Biotope entsprechend der Kartieranleitung des Landes Brandenburg und Bewertung der Bestandssituation
- faunistische Bestanderfassung
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation und der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe und Bewertung der Planungssituation
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Bewertung des Landschaftsbildes
- Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher negativer Umweltauswirkungen
- allgemein verständliche Zusammenfassung

Als wesentliche Grundlage für die Beurteilung des aktuellen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft im Plangebiet diente die terrestrisch flächendeckend durchgeführte Biotoptypenkartierung mit floristisch-vegetationskundlicher Bestandsaufnahme gemäß der Biotoptypenliste Brandenburgs sowie eine Einzelbaumerfassung. Ergänzend wurden verschiedene Fachgutachten zu den Aspekten Boden, Wasser und Schall sowie die Angaben des Landschaftsplans und die Naturschutzfachdaten des Landes Brandenburg zur Beschreibung der Schutzgüter im Bestand herangezogen. Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu der Planung und bezüglich einer Einschätzung der Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere allgemein waren die faunistischen Erfassungen von essenzieller Bedeutung. Eine vollständige Auflistung aller für die Umwelt- und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwendeten Informationsquellen kann dem Kapitel C.3.4 entnommen werden.

Maßgeblich für die Einschätzung möglicher bau-, anlage- und betriebsbedingter Umweltauswirkungen waren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2, die der Situation im Bestand sowie dem geltenden Planungsrecht gemäß des Bebauungsplans Nr. 141-5A gegenübergestellt wurden.

Die Analyse der Bestandsdaten sowie die Verschneidung des Bestands mit der Planung erfolgten mit Hilfe des Geografischen Informationssystems ArcGIS Pro.

Grundsätzlich treten bei der Bewertung des Umweltzustandes sowie der Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen Prognoseunsicherheiten auf. Ein Grund hierfür ist, dass die für die Prognosen verwendeten Aussagen einer methodischen oder maßstäblichen Unschärfe unterliegen. So kann das komplette Artenspektrum der im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nicht erfasst werden, da insbesondere bei mobilen Tierarten die Möglichkeit, eine Art zu „verpassen“, gegeben ist.

Letztlich stellen die flächenscharfe Abgrenzung von Ausschnitten der Landschaft, denen eine gleiche Ausprägung und damit Wertigkeit für den Naturhaushalt zugewiesen wird, sowie die klare Abgrenzung von Wirkungsbereichen (zum Beispiel Baugebiete oder Verkehrswege) eine Annäherung entsprechend den technischen Standards an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort dar. Sowohl die quadratmetergenaue Abgrenzung von Flächen als auch die Einstufung der Wertigkeit und Empfindlichkeit einzelner Aspekte des Naturhaushaltes sowie die daraus resultierende Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind daher nur Annäherungen, die nicht alle Zusammenhänge des Naturhaushalts exakt abbilden können.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden – hier der Fachbereich Stadtplanung der Landeshauptstadt Potsdam – die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und die Gemeinde in die Lage zu versetzen, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die zuständigen Fachbehörden müssen dem Fachbereich Stadtplanung bei der Durchführung des Monitorings unterstützen. So ist es gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ihre Aufgabe, den Fachbereich zu unterrichten, wenn ihnen Erkenntnisse über erhebliche nachteilige Auswirkungen eines – verbindlichen – Bauleitplans auf die Umwelt vorliegen.

Nach Maßgabe der Nr. 3b der Anlage 1 BauGB konzentriert sich die Umweltüberwachung auf solche erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ausdrücklich beschrieben werden und somit unmittelbar mit der Planung in Verbindung stehen. Für die Umweltüberwachung sind die Umweltauswirkungen vorrangig, die auf einer nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten belastet sind, wie etwa die prognostizierte Lärmbelastung, die Verkehrszunahme und die Luftschadstoffsituation.

Ob unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen auftreten, wie beispielsweise die Beeinträchtigung einer ganzjährig geschützten Lebensstätte einer streng geschützten Tierart, die im Rahmen der faunistischen Erhebungen nicht miterfasst wurde oder erst zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung im Planungsraum auftritt, lässt sich erst im Rahmen der tatsächlichen Überwachung ermitteln.

Gegenstand der Überwachung ist darüber hinaus auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen, die dem Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dienen (§ 4c BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 2 und § 1a Abs. 3 Satz 4). Hierbei ist die Wirksamkeit der Maßnahmen im Hinblick auf die im Umweltbericht dargelegte Ausgleichswirkung hin zu überprüfen.

Baubezogene Maßnahmen

- Kontrolle der Vorkehrungen zum Schutz von Bodendenkmalen, Durchführung bauvorbereitender archäologischer Vorerkundungsmaßnahmen zur fachgerechten und sicheren Identifizierung bisher unentdeckter Bodendenkmale
- Kontrolle der Maßnahmen zum Schutz von Biotopen auf Flächen angrenzend zum Plangebiet
- Kontrolle der Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser
- Kontrolle der Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärm, Licht, Stäube etc.)
- Einhaltung der Fristen für Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis 29. Februar, Stubbenrodung Ende März bis Ende April (Vermeidungsmaßnahme V2)
- Vorabprüfung auf besetzte Quartiere und Niststätten von Fledermäusen und Brutvögeln vor Baubeginn an Gebäuden oder vor Baumfällungen bzw. Baumschnittmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahme V1)
- Kontrolle der Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen als Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutvögel im direkten Umfeld der Baumaßnahme (Ausgleichsmaßnahme A_{CEF1} und A_{CEF2})
- Kontrolle der Erhaltung der gesetzlich geschützten Lindenallee

Anlagebezogene Maßnahmen

- Kontrolle der fach- und sachgerechten Durchführung der Konzeption zur Regenentwässerung
- Kontrolle des Oberflächenwasserkörpers 'Krampnitzsee' auf die prognostizierten Auswirkungen der Einleitungen entsprechend der Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet
- Kontrolle der Herstellung des Stadtplatzes, der Rad- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (textliche Festsetzungen 3.1 und 8.1)
- Kontrolle der Umsetzung der Baumneupflanzungen
- Kontrolle der Herstellung einer mindestens extensiven Dachbegrünung (textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3)
- Kontrolle der Anbringung von Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie Ersatzquartieren für Fledermäuse am Gebäudebestand im Plangebiet (textliche Festsetzung 3.4)
- Kontrolle der Fassadenbegrünung an der Quartiersgarage (textliche Festsetzung 6.2)
- Kontrolle der fach- und sachgerechten Ausführung externer Pflanzungen zur Kompensation

- Kontrolle der Einhaltung des Albedo-Wertes für die Pflasterflächen des Stadtplatzes (textliche Festsetzung 7.3)

Betriebsbezogene Maßnahmen

- Überwachung der Effizienz baulicher Maßnahmen zum Schallschutz in den Allgemeinen Wohngebieten im Hinblick auf den zugrunde gelegten Beurteilungspegel im Abgleich mit der sich tatsächlich einstellenden Lärmsituation nach Umsetzung der Planung (textliche Festsetzung 5.1)

Der Fachbereich Stadtplanung sowie die Fachbehörden der Stadt Potsdam werden die Überwachung in ihrem fachlichen Ermessen regelmäßig durchführen.

Die Zulassung der Straßenbahntrasse im Plangebiet erfolgt im Rahmen eines gesonderten, eigenständigen Planfeststellungsverfahrens. Der Planfeststellungsbeschluss wird zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich beeinträchtigender Umweltauswirkungen vorsehen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes Krampnitz stehen, jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sind.

C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziele der Planung

Der etwa 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ (Krampnitzer Tor) liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam auf dem Gelände der ehemaligen „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“. Das Kasernengelände wurde 1991 durch die Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte vollständig freigezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 ersetzt im Bereich des Stadtplatzes die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 141-5A. Die Änderungsbedarfe ergeben sich unter anderem aufgrund der weiteren Konkretisierungen der Erschließungsplanung für die Bundesstraße 2 und der ÖPNV-Anbindung. Gegenüber der vorherigen Planung soll mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 zudem eine neue, kompaktere Gebäudekonfiguration mit flexibleren Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines Stadtplatzes mit Einzelhandelsflächen sowie Wohn- und ergänzenden Büronutzungen.

Umweltsituation im Bestand vor der Entwicklung

Die ehemalige Kaserne liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, ist selbst jedoch weitestgehend vom Schutzstatus ausgeschlossen. Im Norden grenzen 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 Krampnitz an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 hat keine gemeinsamen Grenzen mit den Schutzgebieten, befindet sich jedoch in direkter Nähe zum LSG.

Das Gesamtareal der ehemaligen Kaserne Krampnitz und damit auch das Plangebiet wird durch Erscheinungsformen menschlicher Tätigkeit und wild wachsende Vegetation bestimmt. Das Areal stellte sich im Bestand vor der Entwicklung als stark verwildert und überwiegend

verwahrloste Brachfläche dar, in der die bestehende Bausubstanz deutliche Verfallserscheinungen zeigt und teilweise bereits überwuchert ist. Die Vegetationsdichte war abschnittsweise sehr hoch und kaum durchdringbar, viele Bodenbeläge waren marode und aufgebrochen. Mit einer zentral gelegenen Platzfläche markiert das Plangebiet den Eingangsbereich zum ehemaligen Kasernengelände. Die Maßnahmen zur verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung des neuen Stadtquartiers wurden zwischen November 2021 und Ende 2024 im Bereich der Klinkerhöfe umgesetzt, diese umfassten im Plangebiet auch den Straßen- und Leitungsbau in der Schwedischen Allee und Finnischen Allee.

Aufgrund der militärischen Vornutzung ist das Plangebiet trotz der einsetzenden Sukzession durch befestigte Wege und den zentralen Platz von einem erhöhten Flächenverbrauch gekennzeichnet. So beläuft sich im Bestand vor der Entwicklung der Anteil teil- und vollversiegelter Flächen auf 6.172 m², was 34,37 % der Gesamtfläche des Plangebietes entspricht. Durch diese Versiegelung werden vor allem die natürlichen Funktionen des Bodens gestört. So ist unter anderem das Vermögen des Bodens eingeschränkt, Pflanzen als Wuchsstandort zu dienen oder durch Filterung und Pufferung eine Neutralisation von Schadstoffen zu ermöglichen.

Auch das Grundwasser wird in seiner Menge und Qualität beeinträchtigt. So versickert auf den versiegelten Flächen nur wenig Niederschlag und gegebenenfalls vorhandene Schadstoffe im Boden können mit dem Sickerwasser in das Grundwasser eingetragen werden.

Das Lokalklima im Plangebiet entspricht weitestgehend natürlichen Freilandverhältnissen. Auch die Belastung der Luft mit Schadstoffen ist gering, woraus sich eine gute Luftqualität ergibt.

Über eine hohe Wertigkeit verfügen die Gehölzbiotope sowie Einzelbäume und markanten Altbäume im Plangebiet. Diese setzen sich aus überwiegend heimischen Arten mittleren bis erhöhten Alters zusammen und nehmen etwa 68,72 % der Gesamtfläche des Plangebietes ein. Bei den flächigen Gehölzbeständen handelte es sich überwiegend um Waldflächen. Zudem befindet sich im Plangebiet eine aus 13 Linden bestehende nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Allee. Die Lindenallee verfügt zudem über eine kulturhistorische Bedeutung und ist von hohem landschaftlichem Wert. Die Allee wird durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und die Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nach § 9 Abs. 6 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Offenlandflächen sind eher artenarm und werden von konkurrenzstarken Gräsern dominiert. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet selbst und dessen Umfeld wurden im Rahmen der faunistischen Erfassungen der Bestände verschiedene Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Als Indikator für die biologische Vielfalt können Vögel herangezogen werden, da diese Tiergruppe nahezu alle Lebensräume besiedelt, zugleich im hohen Maße strukturabhängig ist und viele Arten beinhaltet. Das Brutvogelspektrum im Plangebiet ist mit sieben verschiedenen Vogelarten eingeschränkt. Grund hierfür sind die großflächig vorhandenen Gehölzbestände und die versiegelten Bereiche, welche das Plangebiet maßgeblich prägen. Eingeschränkt wird die biologische Vielfalt zugleich auch durch die geringe Größe des Plangebietes sowie Störreize durch Licht, Schall und Bewegungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 2.

Das diverse Biotoptypenspektrum im Plangebiet bietet einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen relativ störungsarmen Lebensraum. In Verbindung mit der Lage des Plangebietes zwischen dem FFH-, SPA- und Naturschutzgebiet Döberitzer Heide im Norden, der offenen Feldlandschaft im Westen sowie dem Krampnitzsee im Südosten und dem Fahrlander See im Südwesten kann insbesondere für wandernde Tiere das Plangebiet eine Trittsteinfunktion erfüllen.

Das Landschaftsbild des Gesamtareals der ehemaligen Kasernenanlage Krampnitz wird durch Erscheinungsformen menschlicher Tätigkeit und einer intensiven Entwicklung der Vegetation nach Auslassung der Nutzungen geprägt. Dies gilt auch für das Plangebiet, welches mit der großen Pflasterfläche und einem Pförtnerhaus den Eingangsbereich zur Kaserne markiert. Die im Umfeld anschließende denkmalgeschützte Gebäudesubstanz der Kaserne wies deutliche Verfallerscheinungen auf. Die Klinkerhöfe außerhalb des Geltungsbereiches sind zusammen mit dem Eingangsbereich der Kaserne selbst aber dennoch als Teil eines baulichen Ensembles mit historischer Bedeutung und hohem Wiedererkennungswert zu charakterisieren; sie stehen unter Denkmalschutz. Die Sanierung der Gebäude begann im Jahr 2020.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv genutzten Areals. Aufgrund der Vielzahl bisheriger Funde steht fest, dass dieses zu einem größeren Areal zählt, das seit der Mittelsteinzeit permanent besiedelt war. Im Plangebiet existieren daher drei bekannte Bodendenkmäler, die das Plangebiet vollumfänglich umfassen.

Da das Plangebiet, wie der restliche Kasernenstandort auch, nicht öffentlich zugänglich war, besaß das Areal im Bestand keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Umweltsituation nach Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 sieht die Errichtung eines Stadtplatzes mit dazugehörigen Gebäuden sowie einer Tiefgarage und Verkehrsflächen zur Anbindung und Erschließung des neuen Stadtquartiers einschließlich der geplanten Straßenbahntrasse vom Campus Jungferensee durch das Stadtquartier Krampnitz bis nach Fahrland vor. Dies ist mit einer hohen Flächeninanspruchnahme und deutlichen Nutzungsintensivierung im Plangebiet verbunden. So steigt der Anteil des Bodens, der durch Gebäude, Straßen, Stadtplätze und die Straßenbahntrasse teil- und vollversiegelt wird, von 34,37 % im Bestand über 87,92 % nach geltendem Planungsrecht gemäß dem Bebauungsplans Nr. 141-5A auf bis zu 92,16 % der Gesamtfläche.

Diese Zunahme der Versiegelung ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung des Bodens verbunden. Sein Vermögen, Pflanzen als Wuchsstandort zu dienen und durch Filterung und Pufferung eine Neutralisation von Schadstoffen zu ermöglichen, wird weiter eingeschränkt. Die Versiegelung bewirkt auch, dass weniger Regenwasser im Plangebiet versickert, wodurch die Menge des im Plangebiet gebildeten Grundwassers weiter reduziert wird. Mit der verstärkten zukünftigen Nutzung steigt auch das Risiko einer Verschmutzung des Grundwassers durch Schadstoffe.

Die Erhöhung der Versiegelung und die Errichtung der Gebäude wirken sich zudem belastend auf das Klima aus. Zum einen erhitzten sich befestigte Flächen und Gebäude im Sommer verstärkt, was zu Hitzebelastungen führen kann. Mit der Versiegelung geht darüber hinaus auch klimatisch entlastend wirkende Vegetation verloren. Dabei tragen insbesondere Bäume durch Verdunstung und Schattenwurf zur Kühlung ihres Umfeldes bei.

Durch den Vegetationsverlust erhöhen sich in Kombination mit einer verstärkten menschlichen Nutzung des Plangebietes auch die Luftbelastungen. Zusätzliche Schadstoffe entstehen planungsbedingt vor allem durch das zukünftig erhöhte Kraftfahrzeugaufkommen während insbesondere infolge des Gehölzverlustes weniger Schadstoffe aus der Luft gefiltert und zugleich deren Anreicherung mit Sauerstoff verringert wird.

Zusammen mit der erhöhten menschlichen Präsenz ist diese Entwicklung auch mit einer verstärkten Belastung der menschlichen Gesundheit verbunden. Die Nutzungen bedingen zudem eine zusätzliche Einschränkung des menschlichen Wohlbefindens durch Lärm.

Die Neuversiegelung führt auch zu einer großflächigen Zerstörung und Veränderung der naturnahen Biotope im Plangebiet und der Fällung einer Großzahl der vorhandenen Einzelbäume. Die verbleibenden unversiegelten Freiflächen werden durch die zukünftige intensive menschliche Nutzung in ihrer Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen zudem stark beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes der umliegenden Bestandsgebäude ermöglicht der Bebauungsplan die Schaffung eines identitätsstiftenden Eingangsbereiches mit einer klaren städtebaulichen Fassung. Das Wesen und die Identität des Ortes bleiben durch die Planung somit erhalten. Durch die Wiedernutzbarmachung wird zugleich der ungepflegte Eindruck im Bestand beseitigt und der Ort infolge der Neubebauung und Instandsetzung der Freiflächen wiederbelebt.

Die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen nach der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam weist unter Beachtung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Bebauungsplan Nr. 141-5A ein zusätzliches planungsbedingtes Defizit von 4.179 Punkten auf. Der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird vor allem durch die Versiegelung verursacht. Da für den Entwicklungsbereich Krampnitz Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 424.279 Wertpunkten bereits vertraglich und/oder planungsrechtlich gesichert sind, ergibt sich entsprechend der Gesamt-Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für die bereits in Kraft gesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-2, Nr. 141-3, Nr. 141-4, Nr. 141-5A, Nr. 141-5A-1, Nr. 141-6, Nr. 141-7A, Nr. 141-8, Nr. 141-9 und Nr. 141-11 ein „Plus“ von insgesamt rd. 55.760 Wertpunkten; berücksichtigt sind die Bebauungspläne, die bereits in Kraft gesetzt bzw. die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen sind. Im Ergebnis können die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 somit als ausgeglichen angesehen werden.

Die planungsbedingte Veränderung des Landschaftsbildwertes einschließlich der Erholungsfunktion für den Menschen verursacht unter Beachtung der Bewertung des Landschaftsbildes im Bebauungsplan Nr. 141-5A eine Abwertung um 10.638 Punkte. Die Abwertung begründet sich im Wesentlichen mit der zunehmenden Versiegelung sowie der vollständigen Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ 1,0). Dies kann jedoch im Rahmen der Gesamt-Bewertung des Landschaftsbildes für das neue Stadtquartier Krampnitz ausgeglichen werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist das Plangebiet im Gegensatz zur Situation im Bestand zwar zukünftig frei betretbar, jedoch wird es weiterhin keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen. Der Erholungswerts des Plangebietes verändert sich damit nicht maßgeblich und bleibt weiterhin gering.

Die beschriebenen Umweltauswirkungen sind insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Mensch mit Beeinträchtigungen verbunden. Um diese Auswirkungen zu verringern, sind die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen vorgesehen. Diese Regelungen sind bei Realisierung des Bebauungsplans verpflichtend umzusetzen.

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

Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden vorrangig durch Gegenmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 vermieden bzw. gemindert. Dazu zählen insbesondere:

- Erhaltung markanter Altbäume im Plangebiet, die Bestandteil der gesetzlich geschützten Allee sind, sowie einer Eiche mit einem Stammumfang von 256 cm
- Pflanzung neuer Laubbäume zur Ergänzung der Lindenallee und der Allee entlang der Bundesstraße 2
- Begrenzung der Neuversiegelung durch Vorschriften zur Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Herstellung mindestens extensiv begrünter Dachflächen zur Zurückhaltung von Regenwasser und Begrünung der Fassaden der Quartiersgarage
- Vorgabe von Gesamtbauschalldämm-Maßen bei der Errichtung der neuen Gebäude für den Lärmschutz
- Ausschluss von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke in den neuen Gebäuden
- Vorreinigung des in den angrenzenden Krampnitzsee abgeleiteten Regenwassers
- Bodendenkmalschutz durch archäologische Dokumentation, Fundbergung und dauerhafte Bewahrung im Archiv des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum
- Herstellung von Nisthilfen für Vögel und Quartierstrukturen für Fledermäuse
- Entwicklung von Ersatzlebensräumen für gefährdete Arten außerhalb des Plangebietes
- Ausgleich des Einzelbaumverlustes und des Biotopverlustes durch Baumneupflanzungen nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung und Herstellung hochwertiger Vegetationsbestände außerhalb des Plangebietes

Fazit

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 verursachten Beeinträchtigungen der Umwelt können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen kompensiert werden.

Im Allgemeinen 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 in der Landeshauptstadt

Potsdam stellt die Ausschöpfung des städtebaulichen Entwicklungspotenzials des ehemaligen Kasernenstandortes Krampnitz somit auch aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes eine annehmbare Lösung dar. Mit den höheren Nutzungsdichten und Mehrfachnutzung von Flächen wird das Ziel der Flächeneffizienz umgesetzt. Dies erfolgt unter anderem durch die Wieder- und Umnutzung ehemals militärisch genutzter Brachflächen und leerstehender Gebäude, Nachverdichtungen, Mischnutzungen, Doppel- oder Mehrfachnutzungen von Gebäuden sowie der Planung von Mehr- statt Einfamilienhäusern. So können Inanspruchnahmen von Freiflächen, insbesondere in der Potsdamer Innenstadt, vermieden werden und ein Beitrag zum ressourcenschonenden Umgang mit innerstädtischen Freiflächen geleistet werden.

Die nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Lindenallee bleibt erhalten.

C.3.4 Referenzlisten der verwendeten Quellen

Für die Durchführung der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ (Krampnitzer Tor) wurden Informationen aus den im folgenden aufgeführten Quellen ausgewertet:

Gesetze, Verordnungen, Erlasse

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 393)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

- Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436, 3479)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16 ber. [40])
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82])
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. 2021, Nr. 48-54, S. 1050)
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vom 30. November 1998 (GVBl. II/99, [Nr. 01], S. 2), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14 [Nr. 05])
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ vom 24. November 1997 (GVBl. II Nr. 35, S. 882)
- Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG) vom 2. November 2009, geändert durch Verwaltungsvorschrift des MLUL zur Verwendung der Mittel der Walderhaltungsabgabe nach § 8 Absatz 4 LWaldG vom 6. Mai 2019
- Denkmalliste des Landes Brandenburg in der aktuellen Fassung
- Landschaftsprogramm Brandenburg mit Stand vom Dezember 2001
- 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Verordnung vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35])
- Strategie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels des Landes Brandenburg vom 29.06.2023 (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz – MLUK)

- Flächennutzungsplan 2014 der Landeshauptstadt Potsdam mit Änderungsstand vom Juni 2026
- Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen
- Klimateilschutzkonzept „Anpassung an den Klimawandel“ für die Landeshauptstadt Potsdam, 2015 (LUP – Luftbild Umwelt Planung GmbH et al.)
- 1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050 der Landeshauptstadt Potsdam
- Stadtklimakarte der Landeshauptstadt Potsdam, Stand November 2022
- Integriertes Klimaschutzkonzept 2010 der Landeshauptstadt Potsdam
- Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen – Eingriffsbewertung in der Verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam vom November 2013
- Methodik zur Bewertung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes der Landschaft in der Landeshauptstadt Potsdam, November 2017

Planungsbezogene Erhebungen und Untersuchungen

- städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“, April 2019 (Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung mit Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten GmbH sowie SHP Ingenieure GbR und performative architektur)
- Ergebnisse des „Städtebauliche Workshops Stadtplatz Ost“, Juni 2022
- Ergebnisse der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“, November 2024
- Schalltechnischen Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“ – 3. Überarbeitung – mit Stand August 2023 (KSZ Ingenieurbüro GmbH)
- Vorinformation Ergebnisse Lärmmessung, Messung von Schießgeräuschen, Überwachungsmessungen der Bundeswehr, 23.04.2018 (KSZ Ingenieurbüro GmbH)
- Regenentwässerungskonzeption für den Entwicklungsbereich Krampnitz mit Stand 08/2019 (arge Erschließungsplanung Krampnitz)
- Entwicklungsbereich Krampnitz, Erschließung Stadtplätze, Höhen- und Regenwasserkonzept Stadtplatz Ost (Krampnitzer Tor), Juli 2026 (Merkel Ingenieur Consult)
- Biotopkartierung für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 2014, ergänzt 2016 und 2019 (Natur + Text GmbH)
- Ergänzung Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG geschützter Biotope, Entwicklungsbereich Krampnitz, 2024 (Peschel Ökologie & Umwelt)
- Faunistische Standortuntersuchung zur Fledermausfauna im Bereich der „ehemaligen Kaserne“ in Krampnitz 2024, Oktober 2024 (Teige)

- Avifaunistische Erfassungen zum Entwicklungsbereich Krampnitz, Oktober 2024a (Ökoplan)
- Kartierung von Waldameisen zum Projekt Entwicklungsbereich Krampnitz, Oktober 2024b (Ökoplan)
- Artenschutzfachliches Gutachten zu den xylobionten Käferarten Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) für den Entwicklungsbereich Krampnitz im Jahr 2024, 07.10.2024 (Scheffler)
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen der Kriechtiere und Lurche auf der Fläche des Entwicklungsbereiches Krampnitz der Stadt Potsdam sowie einer Teilfläche der Döberitzer Heide, Oktober 2024 (Scharon)
- Artenschutzfachliche Untersuchungen (Tagfalter, Heuschrecken, Libellen), 14.11.2024 (BioM, Dipl.-Biol. Thomas Martschei)
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ im Entwicklungsbereich Potsdam-Krampnitz, März 2026 (Fugmann Janotta Partner)
- Entwicklungsbereich Krampnitz – Artenschutzrechtliches Ersatzkonzept Fledermäuse für den gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz, 25.08.2020 (ANUVA)
- Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 29.05.2026 (Fugmann Janotta Partner) inkl. Zuarbeit zum Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 08.03.2020 (biota – Institut ökologische Forschung und Planung GmbH)
- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für den Entwicklungsbereich Krampnitz, Juli 2025 (Fugmann Janotta Partner)
- Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Potsdam, 02.06.2020 (brenner BERNARD ingenieure GmbH)
- Lufthygienische Untersuchung zu den Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 25.02.2021 (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH)
- Entwicklungsbereich Krampnitz Potsdam – Zusammenfassung zur Beurteilung der Versickerungsverhältnisse Baugrunduntersuchung, 15.11.2018 (Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker, BBiG)
- Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2
- Bewertung des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2
- Umweltverträglichkeitsprüfung zur Waldumwandlung im Entwicklungsbereich Krampnitz, Dezember 2022 (Fugmann Janotta Partner)

Frei verfügbare Daten

- Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung im Land Brandenburg (www.lfu.brandenburg.de), abgerufen am 22.07.2026
- Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ des Landes Brandenburg (www.lfu.brandenburg.de), abgerufen am 22.07.2026
- Klimadaten Potsdam 1991 – 2021, climate-data.org (https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/potsdam-6406/), abgerufen am 12.08.2026
- LfU-Seensteckbriefe zum Krampnitzsee mit Stand 08.04.2026, [Steckbrief WRRL Seen](#), abgerufen am 06.05.2026

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die zivile Nachnutzung der ehemaligen „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bietet die Chance zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung in einem lebendigen Ensemble aus Alt und Neu.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 schafft auf Grundlage der Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ sowie den konkretisierend fortgeschriebenen Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ und der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den umgebenden Denkmalschutz ergänzende Bebauung. Aufgrund seiner infrastrukturell günstigen Lage am Eingangsbereich des neuen Stadtquartiers Krampnitz und entlang der übergeordneten Bundesstraße 2 entsteht ein urbaner Stadtplatz mit Wohnen und Handelseinrichtungen, der das neue Stadtquartier Krampnitz nach außen hin präsentiert. Am Krampnitzer Tor sind neben der Wohnnutzung und Handelseinrichtungen insbesondere auch die Quartiersgarage und die Haltestelle Krampnitzer Tor für die Straßenbahn mit Umsteigemöglichkeiten auf den Bus Bestandteil der Planung. Dadurch ergeben sich positive Auswirkungen auf die Stadtstruktur durch die Konversion ehemals militärisch genutzter und brach gefallener Flächen sowie die zivile Nachnutzung leerstehender denkmalgeschützter Gebäude im Norden Potsdams. Der Stadtplatz ist zudem der Auftakt für den Alleenring, an dem insbesondere an der Schwedischen Allee mit der Straßenbahntrasse eine urbane Kernzone mit hoher Dichte und einer attraktiven Nutzungsmischung entsteht. Demgegenüber entfalten sich zu den Landschaftsrändern differenzierte Teilquartiere mit individueller Atmosphäre, die auf die unterschiedlichen Landschaftsräume und Bestandsstrukturen reagieren und dabei ein pulsierendes Stadtviertel schaffen.

Westlich und nördlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 grenzen dabei denkmalgeschützte Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes sowie des Bergviertels an, die ebenfalls baulich entwickelt und zu Wohnzwecken, ergänzt mit untergeordneten gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen sowie den erforderlichen Einrichtungen an sozialer Infrastruktur, entwickelt werden. So wird eine tragfähige Grundversorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und des Einzelhandels bei der Gesamtentwicklung des Entwicklungsbereiches Krampnitz berücksichtigt (vgl. Kapitel D.3 und F.6). Mit dem zentralen Nord- und dem Randpark entstehen großzügige Grün- und Erholungsräume für die Freiflächenversorgung im neuen Stadtquartier.

Weiterhin trägt das Stadtquartier Krampnitz und den damit verbundenen Ausbau des ÖPNV zu einer verbesserten Verkehrsanbindung im Potsdamer Norden bei. Das zu erwartende erweiterte Nutzungsangebot bündelt gezielt verkehrliche Ströme im Potsdamer Norden und reduziert damit das Verkehrsaufkommen auch in der Potsdamer Innenstadt.

Im Sinne eines gemischt genutzten Stadtteils und zur Sicherung der Nahversorgung der näheren Umgebung ist die Unterbringung zentrenrelevanter Sortimente gemäß Potsdamer Liste geplant. Hervorzuheben ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, welcher mit kleinteiligen sogenannten „Potsdamer Läden“, Büronutzungen sowie mit Schank- und Speisewirtschaften ergänzt wird. Ergänzend entsteht im Plangebiet mit der Quartiersgarage ein Knotenpunkt für den Kfz-Verkehr und andere Mobilitätsformen, sodass am Krampnitzer Tor ein lebendiger und übergeordnet angebundener Eingangsbereich

entsteht. Zusammen mit dem Nahversorgungszentrum Krampnitz in den Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 141-7A und Nr. 141-7B funktioniert das Stadtquartier Krampnitz damit als übergeordneter Versorgungsbereich für den gesamten Stadtteil.

Des Weiteren befindet sich am Krampnitzer Tor die Straßenbahnhaltestelle Krampnitzer Tor mit Umsteigemöglichkeiten in Buslinien, die sich weiter im Potsdamer Norden bis nach Berlin-Spandau vernetzen (vgl. Kapitel B.2.2.1). Mit dieser gezielten Entwicklung eines neuen kompakten, zusammenhängenden Stadtteils in Krampnitz lassen sich in verkehrlicher Hinsicht deutlich positivere Effekte für die Landeshauptstadt Potsdam erzielen als durch eine kleinteilige, ungesteuerte, nicht gebündelte Entwicklung.

Krampnitz wird ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil. Differenzierte Wohnangebote im denkmalgeschützten Bestand und unterschiedliche Typologien (vom Reihenhaushaus bis zum Geschosswohnungsbau) für vielfältige Nutzergruppen (junge Familien, Studierende und Auszubildende, Best Ager, Singles, Alleinerziehende, WGs, Seniorinnen und Senioren etc.) stellen eine gute soziale, demografische und kulturelle Mischung der Bevölkerung sicher.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen es, im Plangebiet neuen Wohnraum und Arbeitsplätze zu schaffen. Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen im Sinne der Planung vor allem durch die großflächige Nutzungsänderung des ehemaligen Eingangsbereiches in einen urbanen, lebendigen Stadtplatz mit dem Haus am Krampnitzer Tor, einer Quartiersgarage und der Umsteigehaltestelle Krampnitzer Tor für die Straßenbahn und die Buslinien im Potsdamer Norden. Eine Erhöhung der Gesamtversiegelung erfolgt durch den Neubau von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen (Stadtplatz, Schwedische Allee und Straßenbahn).

Insgesamt werden in erster Linie für die Schutzgüter Wasser, Fläche und Boden, Pflanzen und Tiere sowie Klima erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen prognostiziert. Die grundlegende Konversion des seit langem brachgefallenen Kasernengeländes inklusive der Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung sowie Maßnahmen der Bodenarchäologie bedingten umfangreiche Rodungsarbeiten, hierdurch ist der Wald nach LWaldG sowie der nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützte Gehölzbestand im Plangebiet reduziert worden. Durch die Eingriffe in den Vegetationsbestand drohen zudem erhebliche Beeinträchtigungen der Gebietsfauna.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 selbst sind derzeit keine Altlastenstandorte bekannt.

Es sind umfangreiche plangebietsinterne und -externe Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die geplanten Maßnahmen berücksichtigen die Erfordernisse, die sich aus dem Naturschutzrecht ergeben, insbesondere den besonderen Artenschutz und die Eingriffsregelung. Ziel der Planung ist es, die prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend den Festlegungen

im Umweltbericht (vgl. Kapitel C.) und im Artenschutzfachbeitrag (FUGMANN JANOTTA PARTNER, März 2026) vollständig zu kompensieren. Negative Auswirkungen auf nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop entstehen durch die Planung nicht. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden vor allem durch die nachfolgend aufgeführten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemindert:

- Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB (zeichnerisch)
- Nachrichtliche Übernahme der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Allee in die Planung (zeichnerisch)
- Dachbegrünung des Hauses am Krampnitzer Tor im Sonstigen Sondergebiet SO 1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (TF 3.2 und TF 3.3)
- Fassadenbegrünung der Quartiersgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (TF 6.2)
- Einrichtung von Nisthilfen für Vögel und Fassadenquartieren für Fledermäuse an Gebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (TF 3.4)
- Befestigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (TF 3.1)
- Einhaltung eines Abflussbeiwertes nach DWA-A 138-1 von 0,3 für Pflastermaterialien auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und die Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut ist (TF 8.1)

Die Planung hat im Ergebnis einen Eingriff in die Schutzgüter Fläche / Boden, Wasser, Klima sowie Tiere / Pflanzen zur Folge, was auch eine Verringerung des Naturhaushaltswertes bedeutet. Der Ausgleich wird einerseits durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erbracht und andererseits durch externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Entwicklungsbereiches Krampnitz sowie die im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption zu leistenden Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6. Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz erfolgt eine Beeinträchtigung natürlicher Habitate von den wertgebenden Arten Girlitz und Heidelerche sowie vom Braunen Langohr und Pipistrellus spec.

Für die Schutzgüter Orts- / Landschaftsbild sowie Kultur- / Sachgüter ergibt sich durch die Umsetzung der Planung ebenfalls eine Abwertung des Landschaftsbildes, insbesondere aufgrund der Verdichtung durch den Hochbau.

Die Ermittlung des Eingriffs nach § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung) und die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) einerseits sowie die konkrete Festlegung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen andererseits erfolgte im Rahmen einer Gesamtkonzeption für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam. Die Auswirkungen auf das im Nordosten direkt an den Entwicklungsbereich angrenzende Natura-2000-Gebiet „Döberitzer Heide“, das sowohl als Europäisches Vogelschutzgebiet (*special protection area*, SPA) als auch als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, wurden im Rahmen einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (FUGMANN

JANOTTA PARTNER, Juli 2025) ermittelt. Die Auswirkungen des geplanten Städtebaus im Entwicklungsbereich auf die Oberflächenwasserkörper Fahrlander See und Krampnitzsee sowie den Grundwasserkörper Untere Havel 4 wurden in einem mit der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam vorabgestimmten Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (FUGMANN JANOTTA PARTNER, Mai 2026) betrachtet.

Die Verringerung des Naturhaushaltswertes sowie die Beeinträchtigung von Habitaten streng geschützter Arten (unter anderem Brutvögel und Fledermäuse) führt zu einem Kompensationserfordernis. In Bezug auf den besonderen Artenschutz ist als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Niststätten für Gebäude- und Baumbrüter und Quartieren (Fledermäuse) die Anbringung von Nisthilfen und Quartieren an Gebäuden festgesetzt (textliche Festsetzung 3.4). Generell erfolgt darüber hinaus ein Gesamtkompensationskonzept für den Ausgleich der Verluste von Lebensräumen der Fledermausfauna im Entwicklungsbereich Krampnitz insgesamt (ANUVA, August 2020).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich kein Wald nach LWaldG. Die dauerhafte Umwandlung von Wald im Plangebiet in eine andere Nutzungsart erfolgte im Rahmen der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 141-5A (vgl. Kapitel C.2.1.8).

Im Hinblick auf den Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung beschränken sich die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans bei Vorliegen städtebaulicher Gründe auf die unter § 9 Abs. 1 BauGB genannten Inhalte. Insbesondere folgende Festsetzungen kommen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung zugute:

- Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB (zeichnerisch),
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung von Gebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB (TF 3.2, TF 3.3 und TF 6.2),
- Festsetzung der Befestigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (TF 3.1)
- Festsetzung von Solaranlagen auf 50 % der nutzbaren Dachflächen geplanter Neubauten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (TF 4.1),
- Schaffung von baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (TF 4.2) sowie
- Ausschluss der Verwendung fossiler Brennstoffe für Heiz- und Feuerungszwecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB (TF 4.3),
- Festsetzung, dass in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen, die Oberflächenbefestigungen einen Albedo-Wert von 0,3 nicht unterschreiten dürfen (TF 7.3).

Für detaillierte Festsetzungen zum Beispiel zur Förderung der Elektromobilität besteht hingegen keine Rechtsgrundlage.

Insgesamt wird im Entwicklungsbereich Krampnitz durch höhere Nutzungsdichten und Mehrfachnutzung von Flächen das Ziel der Flächeneffizienz umgesetzt. Dies erfolgt unter anderem durch die Wieder- und Umnutzung ehemals militärisch genutzter Brachflächen und leerstehender Gebäude, Nachverdichtungen, Mischnutzungen, Doppel- oder Mehrfachnutzungen von Gebäuden sowie der Planung von Mehr- statt Einfamilienhäusern. So können Inanspruchnahmen von Freiflächen, insbesondere in der Potsdamer Innenstadt, vermieden werden und ein Beitrag zur Flächensuffizienz geleistet werden.

D.3 Soziale Auswirkungen

D.3.1 Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (DS 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind. Gemäß Kapitel 2.2.c der Richtlinie kommt diese bei Vorhaben innerhalb von Entwicklungsbereichen jedoch nicht zur Anwendung. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich obliegt es gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 148 Abs. 1 BauGB der Gemeinde, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten und somit für die Errichtung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen.

Das Berechnungsmodell des Baulandmodells dient dennoch als Grundlage, um die notwendigen Platzkapazitäten in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Krippe, Kindergarten, Hort und Grundschule) im Plangebiet zu ermitteln. Die entsprechenden Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen liegen für Krippen bei 65 %, für Kindergärten bei 125 %, für Horte bei 70 % und für Grundschulen bei 100 % der jeweils relevanten Jahrgangsstärken.

Bei der Entwicklung der ehemaligen Kaserne zu einem neuen Potsdamer Stadtquartier ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsverteilung nach Jahrgangsstärken vom Durchschnitt der Landeshauptstadt Potsdam abweichen wird und mit einem stärkeren Anteil an jungen Familien zu rechnen ist. Im Gegensatz zur durchschnittlichen Jahrgangsstärke entsprechend des „Potsdamer Baulandmodells“ von 1 % werden hier in den relevanten Altersjahrgängen Jahrgangsstärken von durchschnittlich 1,4 % angenommen.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 wird Baurecht für ca. 135 Einwohnende geschaffen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von rd. elf Plätzen in der Kindertagesbetreuung, ca. acht Plätzen im Hortbereich und rd. elf Plätzen in Grundschulen.

Entsprechend der Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 keine Standorte der sozialen Infrastruktur planungsrechtlich gesichert. Die nächstgelegenen, für den Entwicklungsbereich geplanten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, sind:

- eine drei- bis vierzügige Grundschule für bis zu 600 Schülerinnen und Schüler mit Hort und eine Kindertagesstätte mit rd. 160 Plätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 (Inbetriebnahme zum Schuljahr 2025/26) sowie
- eine weiterführende Schule mit sechs Zügen in der Sekundarstufe I und drei Zügen in der Sekundarstufe II für rd. 900 Schülerinnen und Schüler mit einer Vier-Feld-Sporthalle sowie einer Kinder- und Jugendfreizeitstätte im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-8 (Baugenehmigung liegt vor).

D.3.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Gemäß „Potsdamer Baulandmodell“ sind im Regelfall 30 % der durch die Planung neu ermöglichten Wohnfläche entsprechend der sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu errichten. Auf diesem Weg soll die Bedarfsdeckung von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblem in der Landeshauptstadt verbessert werden.

Grundsätzlich findet das „Potsdamer Baulandmodell“ gemäß Kapitel 2.2.c der Richtlinie bei Vorhaben innerhalb von Entwicklungsbereichen keine Anwendung, jedoch wird aufgrund des sehr hohen Bedarfs an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auch hier die Schaffung geförderten Wohnraums als Ziel gesetzt. Daher soll der Entwicklungsbereich Krampnitz in die Förderkulissen des Landes Brandenburg mit aufgenommen werden, um auch dort die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die soziale Wohnraumförderung zu ermöglichen. Zusammen mit dem stadteigenen Unternehmensverbund ProPotsdam und den Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaften soll in Krampnitz auch belegungsgebundener und bezahlbarer Wohnraum entstehen. Gemäß dem Beschluss DS 20/SVV/0736 der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.2020 sollen im Entwicklungsbereich Krampnitz mindestens 1.000 Wohnungen dauerhaft im kommunalen Eigentum verbleiben und mindestens 25 % des entstehenden Wohnungsbestandes zu Mieten angeboten wird, die den Bedingungen des geförderten Wohnungsbaus des Landes Brandenburg entsprechen, um Angebote für den Querschnitt der Potsdamer Bevölkerung zu schaffen. Dies ist ein wichtiges Instrument zur Mietenstabilisierung und ein Beitrag zur Schaffung eines sozial stabilen Quartiers im gesamtstädtischen Zusammenhang. Die Errichtung mietpreisgebundener Wohnungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 jedoch nicht vorgesehen.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Es sind wesentliche Auswirkungen der Planung auf die technische Infrastruktur im neuen Stadtquartier Krampnitz insgesamt erkennbar, was innerhalb und außerhalb des Entwicklungsbereiches erhebliche Aufwendungen von allen Medienträgern erfordert.

Der Anschluss des Plangebietes an die entlang der Bundesstraße 2 befindlichen Ver- und Entsorgungstrassen erfolgte im Rahmen der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Klinkerbauten der ehemaligen Kaserne zwischen November 2021 und 2024 (vgl. Kapitel A.2.5); mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wurde auch die leitungsgebundene Erschließung hergestellt.

Mit der im Jahr 2017 abgeschlossenen Sanierung des Wasserwerks Nedlitz sind ausreichende Kapazitäten zur Trinkwasserversorgung für den gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz gegeben. Das Klärwerk Satzkorn befindet sich seit dem Jahr 2023 auf Grund des steigenden Abwasserbedarfs im Ausbau, sodass die Trink- und Abwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Der Nachweis der Deckung des Löschwasserbedarfs für den Brandschutz ist Gegenstand der Erschließungsplanung. Im Zuge der geplanten vollständigen Erneuerung der leitungsgebundenen Erschließung im Rahmen der weiteren Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes sind die jeweiligen Anschlusskapazitäten zu bemessen und zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass der erforderliche Löschwasserbedarf über die geplante Wasserversorgung gewährleistet wird.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung der Planverfahren sind Kosten für extern zu erbringende Planungsleistungen verbunden, da neben der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam und dem Entwicklungsträger Potsdam auch Ingenieur- und Planungsbüros mit der Bearbeitung der Bebauungspläne und der Umweltberichte sowie weiterer Gutachten beauftragt sind. Diese Planungskosten werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz finanziert.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Das Plangebiet liegt vollständig im Entwicklungsbereich Krampnitz. Die Kosten der Herstellung und Realisierung der erforderlichen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, straßenseitige Regenentwässerung, Beleuchtung, Straßenbegleitgrün, Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, grundstücksseitige Regenentwässerung) werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz finanziert. Die Finanzierung der energetischen Erschließung mit Strom und Gas obliegen der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) im Auftrag der Netzgesellschaft Potsdam GmbH. Des Weiteren finanziert die EWP die Herstellung des Niedertemperaturnetzes.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entstehen darüber hinaus durch die Kosten für die künftige Instandhaltung und Pflege öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sowie den Betrieb der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

D.5.3 Grunderwerb

Der Grunderwerb der für die öffentliche Erschließung benötigten Flächen ist abgeschlossen (vgl. Kapitel A.2.2); der Erwerb erfolgte aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz. Zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme wechseln die öffentlichen Flächen aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

D.5.4 Planungsschaden

Von den in § 40 Abs. 1 BauGB aufgeführten Flächen, deren Festsetzung im Bebauungsplan einen Entschädigungsanspruch von Grundstückseigentümern nach sich ziehen kann, sind im Plangebiet lediglich Verkehrsflächen betroffen. Da sich diese Flächen jedoch im Eigentum des Entwicklungsträgers Potsdam befinden, entstehen hier keine durch die Planung entstehenden Vermögensnachteile; Übernahmeansprüche gemäß § 168 BauGB für im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegene Grundstücke werden durch die Planung somit auch nicht ausgelöst.

D.5.5 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele ist eine Bodenordnung im Entwicklungsbereich Krampnitz entsprechend der Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne erforderlich. Diese ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 bereits im Wesentlichen durchgeführt.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

1. Die Ziele und die Abgrenzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ sind am 02.04.2014 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt beschlossen worden (DS 14/SVV/0164). Der Bebauungsplan Nr. 141 wird schrittweise in Abhängigkeit der geplanten Umsetzungsschritte im Entwicklungsbereich in mehreren eigenständigen Teil-Bebauungsplänen aufgestellt werden. Mit demselben Beschluss ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ (OT Fahrland) vom 30.08.2006 aufgehoben worden.
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“ ist von der Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2017 gefasst worden (DS 17/SVV/0240); die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.05.2017 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 28, Nr. 6.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2017 am Verfahren beteiligt worden. Die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung liegen mit Schreiben vom 08.08.2017 für den Bebauungsplan Nr. 141-5 (Mitteilung der Planungsabsicht und Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) sowie für den Bebauungsplan Nr. 141-5A mit Schreiben vom 29.05.2019 (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) vor.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2019 gefasst (DS 19/SVV/0050); die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019
5. Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ (Krampnitzer Tor) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.01.2024 gefasst (DS 23/SVV/1242); die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 35, Nr. 2 vom 29.02.2024
6. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom xx.09.2026 beteiligt worden. Die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 liegt mit Schreiben vom xx.xx.2026 vor.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 28.09. bis zum 06.11.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.09.2026 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 37, Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom xx.09.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Es ist eine Frist zur Stellungnahme bis zum xx.11.2026 gesetzt worden.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.09. bis zum 06.11.2026. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 17.09.2026 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 37, Nr. 14. Im Beteiligungszeitraum wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam und im zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht. 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. Insgesamt liegen xx Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

E.2.1.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

E.2.1.2 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Planung wie folgt geändert / nicht geändert:

Die Begründung wurde zur folgenden Themen aktualisiert, präzisiert, korrigiert und/oder klarstellend fortgeschrieben:

Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

E.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung sind mit Schreiben vom xx.09.2026 insgesamt xx Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum xx.11.2026 gebeten worden.

E.2.2.1 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 xx der insgesamt xx eingegangenen Stellungnahmen zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht worden:

Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

E.2.2.2 Ergebnis der Beteiligung Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Planung wie folgt geändert / nicht geändert:

Die Begründung wurde zu folgenden Themen aktualisiert, präzisiert, korrigiert und/oder klarstellend fortgeschrieben:

Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

F Abwägung – Konfliktbewältigung

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 basiert einerseits auf der historischen und denkmalgeschützten Bebauungs- und Freianlagenstruktur sowie andererseits auf der städtebaulich landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ sowie den konkretisierend fortgeschriebenen Ergebnissen des „Städtebaulichen Workshops Stadtplatz Ost“ und der „Hochbaulichen Fachwerkstatt Haus am Krampnitzer Tor“.

Mögliche Planungsalternativen sind im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Krampnitz (September / November 2012) sowie im offenen, zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Wohnen in Potsdam Krampnitz“ (Preisgericht am 19.03.2018) geprüft worden. Die Masterplanung wurde für den Bereich des Krampnitzer Tores in der Städtebaulichen Studie „Krampnitz, Quartierszentrum Ost“ (Januar 2020) sowie im „Städtebaulichen Workshop Stadtplatz Ost“ (Juni 2022) weiter konkretisiert (vgl. Kapitel B.2.3.2 und H.3).

Die entsprechende Abwägung ist in den Kapiteln B.2.1 und B.2.3 dargelegt.

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sind die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen. Nach Abschluss dieser Beteiligungsverfahren sind die Inhalte der Stellungnahmen auszuwerten sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. Kapitel E.2). Das Ergebnis der Abwägung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

F.3 Abwägung der städtebaulichen Belange

Mit der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht gemäß § 165 ff. BauGB wird gewährleistet, in einer geordneten, zusammenhängenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Planung auch die dafür notwendigen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie Grün- und Freianlagen zu schaffen. So werden im Plangebiet aus einer Hand die Wohn-, Büro- und Einzelhandelsnutzung gesteuert, ein moderner ÖPNV-Anschluss realisiert und ein nachhaltiges Mobilitäts- und Energiekonzept umgesetzt sowie insbesondere auch finanziert. Dadurch können viele positive Auswirkungen auf die Gesamtstadt erzielt werden.

Durch die Nutzungsvielfalt soll ein lebendiges, buntes Wohnquartier entstehen. Als wichtiger Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Potsdamer Norden wird am Standort Krampnitz eine stadttypische Mischung aus Wohnen mit allen erforderlichen Infrastruktur-, Einzelhandels- und Versorgungsangeboten, Dienstleistungssegmenten, das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen, um auch Arbeitsplätze im Quartier bieten zu können, sowie die notwendigen Grün- und Erholungsflächen angestrebt. Entstehen soll ein urbanes, grünes, barrierefreies, kinder- und familienfreundliches Stadtquartier, welches Raum für wachsende

Nachbarschaften und gemeinschaftliche Wohnkonzepte vorsieht. Im Quartier sollen genossenschaftlicher Wohnungsbau, Wohnprojekte und zum Beispiel Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren Platz finden. Eine soziale und generationsübergreifende Durchmischung des Stadtquartiers wird angestrebt. Essenziell für ein derart lebendiges, teils eigenständiges Stadtquartier mit Funktionsmischung sind seine Dichte, bauliche Strukturen, Vielfalt des Wohnungsangebots und die vorhandene Infrastruktur inklusive Einzelhandel und Dienstleistungen.

Eine klimagerechte Verkehrsanbindung und Energieversorgung des neuen Stadtquartiers Krampnitz sind wesentliche Ziele der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz. Vorgesehen ist die Umsetzung einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung in Krampnitz, welche langfristig ohne den Einsatz von fossilen Energieträgern auskömmlich ist. Diese Ziele sind durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung abgesichert. Im Energiekonzept PLUS der EWP ist die Errichtung eines Niedertemperatur-Nahwärmenetz vorgesehen, an das die Neubauten angeschlossen werden sollen (vgl. Kapitel B.4.2.3). Ergänzend zur Versorgung über ein effizientes Niedertemperatur-Nahwärmenetz wird die Errichtung weiterer gebäudebezogener Erzeugungsanlagen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Photovoltaikthermieranlagen, Solarthermieranlagen und Wärmepumpen, angestrebt. Dazu hat am 07.11.2018 die Stadtverordnetenversammlung 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 soll der Umweltverbund durch ein attraktives Mobilitätskonzept gestärkt werden (wie Einhaltung der Beschränkung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit entsprechend der Richtzahlen des Mobilitätskonzeptes Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023), Ausbau des ÖPNV und der Radwegeverbindungen, 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 zu Fuß Gehenden und Radfahrenden zu gestalten. Das Mobilitätskonzept für den Entwicklungsbereich Krampnitz basiert auf folgenden drei Handlungsansätzen, um den MIV zu reduzieren:

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

Dazu sind insbesondere die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Fußverkehr
 - Barrierefreie Vernetzungen im Quartier
 - Schaffung kurzer autofreier Wegeverbindungen

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

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

Die überörtlichen landschaftsbildprägenden Strukturen und die einzigartige Lage am Rande des Naturparks Döberitzer Heide zwischen dem Fahrlander See und dem Krampnitzsee bilden einen prägenden Rahmen für die Entwicklung der Grün- und Freiräume im neuen Stadtquartier Krampnitz. Die bestehenden Wege- und Freiraumstrukturen (Biotopstrukturen im Übergang zur Döberitzer Heide, Wald- und Baumbestände, bestehende Straßen- und Wegeverbindungen etc.) werden sinnfällig in das Freirumkonzept integriert und mit dem Nord- und Randpark zu einer Gesamtidee für den Freiraum zusammengeführt. Hier werden künftig zahlreiche Aktivitäten für Freizeit und Erholung in einer von Wiesen, Wäldern und Wasser geprägten Natur angeboten. Im Sinne eines nachhaltigen und innovativen Städtebaus spielt der sparsame und effiziente Umgang mit vorhandenen Ressourcen eine besondere Rolle.

Zusammengefasst ist vorgesehen, in dem neuen Stadtquartier ca. 25 % der Gesamt-BGF für eine gewerbliche Entwicklung für ca. 3.000 Arbeitsplätze sowie bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel zu realisieren. Es werden bis zu 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 die Erholung, Sport und Spiel geschaffen, die fußläufig von den Siedlungsbereichen zu erreichen sind. Mit dem intensiv nutzbaren Nordpark und dem Randpark werden maßgeblich neue Grünflächen mit hohen Wertigkeiten für die Erholung entstehen, sodass der Nachweis der siedlungs- und wohnungsnahen Grün- und Freiflächen im neuen Stadtquartier selbst erbracht werden kann. Gleichzeitig wird so eine gezielte Besucher- und Freizeitlenkung gewährleistet, um eine Nutzung der sensiblen Pufferzone sowie der Naturschutzbereiche in der Döberitzer Heide zu vermeiden; ein direkter Zugang aus dem neuen Stadtquartier in die Schutzgebiete der Döberitzer Heide ist nicht Bestandteil der Planung. Die qualifizierte Freiflächenentwicklung schafft damit auch eine erhöhte Akzeptanz für zu schützende nicht zugängliche Bereiche.

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

Der geplante Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz trägt durch höhere Nutzungsdichten und Mehrfachnutzung von Flächen zur Flächeneffizienz bei. Dazu sind unter anderem Maßnahmen wie die Wieder- und Umnutzung ehemals militärisch genutzter Brachflächen und leerstehender Gebäude, Nachverdichtungen, Mischnutzungen, Doppel- oder Mehrfachnutzungen von Gebäuden sowie der Planung von Mehr- statt Einfamilienhäusern Bestandteil der Planungen.

F.4 Abwägung der Umweltbelange

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Potsdam-Krampnitz ist keine Entwicklung eines neuen Stadtteils auf der „grünen Wiese“ mit unberührter Natur, sondern die Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft. Aufgrund dieser militärischen Vornutzung befanden bzw. befinden sich auf der Liegenschaft zahlreiche Kampfmittel, Altlasten und Altablagerungen im Boden und in den baulichen Anlagen; zudem ist für die verfallenen und ruinösen baulichen Anlagen keine Verkehrssicherheit gegeben. Die Landeshauptstadt Potsdam ist daher aufgrund der gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz verpflichtet, diese militärischen Hinterlassenschaften zu beseitigen. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 selbst sind derzeit keine Altlastenstandorte bekannt.

Der Umweltbericht (vgl. Kapitel C.) und der Artenschutzfachbeitrag (FUGMANN JANOTTA PARTNER, März 2026) dienen als Entscheidungsgrundlage im Rahmen der Abwägung. Dafür wurden die vorhandenen Bestände an Vegetation (Biotoptypenkartierung 2014, ergänzt

2016, 2019 und 2024, NATUR + TEXT GMBH, PESCHEL ÖKOLOGIE & UMWELT), Niststätten und Fledermausquartieren, aber auch die Vorkommen der Avifauna, Reptilien und Amphibien, xylobionten Käferarten, Heuschrecken, Tagfalter und Libellen sowie Waldameisen nach den Vorgaben und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und, falls erforderlich, mit dem Landesamt für Umwelt gutachterlich erfasst und kartiert; letztmalig im Jahr 2024. 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-2; sie können während der Beteiligungsverfahren nach den § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

Nach der Prognose des Umweltberichts sind bei Umsetzung der Planungen erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Fläche und Boden, Pflanzen und Tiere sowie Mikroklima zu erwarten. Dieser Umstand spiegelt sich darin wider, dass die Planungen zusätzliche Versiegelungen sowie verschiedene naturschutzrechtliche Verbotstatbestände (besonderer Artenschutz) auslösen.

Es sind umfangreiche plangebietsinterne und -externe Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich und/oder vertraglich gesichert bzw. vorgesehen. Die geplanten Maßnahmen berücksichtigen die Erfordernisse, die sich aus dem Naturschutzrecht hinsichtlich der Eingriffsregelung und dem besonderen Artenschutz ergeben. Ziel der Planung ist es, die prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag vollständig zu kompensieren. Die planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam, dem Naturschutzbeirat und/oder gegebenenfalls mit dem Landesamt für Umwelt. Da die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz über einen Zeitraum von ca. 18 – 20 Jahren angelegt ist, kann es dazu kommen, dass nicht alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vor dem Eingriff funktionsfähig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich kein Wald nach LWaldG, da die ehemals vorhandenen Waldbestände im Aufstellungsverfahren zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 141-5A mit Bescheid vom 16.04.2019 (verlängert mit Bescheid LFB 15.02-7020-5/36/18/Kra/Fal/Ä22 vom 19.05.2022) dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt worden sind. Somit sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 keine Maßnahmen zur Waldumwandlung erforderlich (vgl. Kapitel C.2.1.8).

Unter Berücksichtigung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sowie den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Naturhaushaltswert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam ein zusätzliches Defizit von rd. 4.179 Wertpunkten. Zum jetzigen Planungsstand sind entsprechend der Gesamt-Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für den Entwicklungsbereich Krampnitz Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 424.279 Wertpunkten vertraglich und/oder planungsrechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Ausgleichserfordernisse für die bereits in Kraft gesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-2, Nr. 141-3, Nr. 141-4, Nr. 141-5A, Nr. 141-5A-1, Nr. 141-6, Nr. 141-7A, Nr. 141-8, Nr. 141-9 und Nr. 141-11 ergibt sich nach den gegenwärtigen Ständen der Planungen im Ergebnis ein „Plus“ von insgesamt rd. 55.760 Wertpunkten

(berücksichtigt sind die Bebauungspläne, zu denen mindestens die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt sind). Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts können für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 somit als ausgeglichen angesehen werden.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Plangebiet war ursprünglich von Verfall und Sukzession geprägt und wies einen ungepflegten, desolaten Zustand auf. Die Planung sieht die Öffnung des Quartiers sowie eine Sanierung und Instandsetzung der historischen Bestandsgebäude in einem urbanen, modernen Stadtquartier vor, die Grün- und Freianlagen werden gärtnerisch gestaltet. Im Vergleich zur entsprechenden Bewertung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes für den Bebauungsplan Nr. 141-5A führen die planungsbedingten Veränderungen im Plangebiet aufgrund der Verdichtung jedoch zu einer Abwertung um 10.638 Punkte. Dieses Defizit kann allerdings im Ergebnis der Gesamtbewertung für den Entwicklungsbereich Krampnitz ausgeglichen werden, da die Bewertung des Orts- bzw. Landschaftsbildes für die Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-2, Nr. 141-3, Nr. 141-4, Nr. 141-5A-1, Nr. 141-6, Nr. 141-7A, Nr. 141-8, Nr. 141-9 und Nr. 141-11 insgesamt zu einem positiven Ergebnis kommt.

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 naturschutzrechtlichen Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant und planungsrechtlich gesichert. Im Ergebnis der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erfolgt ein vollständiger Ausgleich der prognostizierten Eingriffe:

- Erhaltung der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Allee
- Begrünung der Neubauten,
- Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Herstellung von künstlichen Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse (verschiedene Kastentypen) sowie
- Vorgaben für die Schalldämmung von Gebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm.

Die militärische Nutzung der ehemaligen Kaserne erfolgte zwischen 1939 und 1991 durch die Wehrmacht und die Truppen der UdSSR/GUS. Aufgrund dessen war bzw. ist für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Kaserne eine umfangreiche Dekontaminierung von Altlasten und Altablagerungen in Abhängigkeit von der angestrebten Nutzung und unter Beachtung der Erfordernis- und Verhältnismäßigkeit, Abbruch von Gebäuden mit umweltbelastenden Baumaterialien wie zum Beispiel Dachpappen und Asbest sowie eine Munitionsfreimessung erforderlich. Diese Beseitigung der militärischen Hinterlassenschaften umfasste auch den Abbruch der ruinösen, eingefallenen, nicht erhaltenswerten Bausubstanz, insbesondere im ehemaligen Technikbereich, um einerseits kontaminierte Baustoffe zu beseitigen und andererseits Gefahren für Leib und Leben abzuwenden. Diese Maßnahmen, die unabhängig von der geplanten baulichen Dichte und der Bevölkerungszielzahl durchzuführen waren bzw. sind, standen einer weitgehenden Erhaltung der vorhandenen Vegetation entgegen. Im Plangebiet ist das Gebäude 277 abgebrochen worden.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 selbst sind jedoch derzeit keine Altlastenstandorte bekannt.

F.5 Abwägung der Klimabelange

Die Gemeinde ist sich der Bedeutung, die den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung zukommen, bewusst. Es handelt sich hier jedoch um einen grundsätzlich abwägungsoffenen Belang. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Es wurde sich im Zuge der planerischen Abwägung mit den Belangen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Klimabilanz der Planung bzw. der mit der Umsetzung der Planung möglichen Nutzungen und Anlagen auseinandergesetzt. Geprüft wurde, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans relevante Auswirkungen auf die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere im Hinblick auf die Treibhausgasemissionen, entfalten können.

Diese Zielstellung ist bereits in der städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Schaffung eines städtebaulich kompakten,utzungsgemischten, autoarmen Stadtquartiers mit einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung,
- Erschließung mit einer radfahrer- und fußgängerfreundliche Wegeführung innerhalb des Quartiers,
- Sicherung von großräumigen Grün- und Freiflächen (Nord- und Randpark) zur Kaltluftentstehung sowie
- umweltgerechte Anbindung des Stadtteils an das Zentrum Potsdams und die anderen Ortsteile sowie nach Berlin durch innovative Mobilitätsangebote wie zum Beispiel eine Radwegeverbindung mit überregionaler Bedeutung sowie vielseitige Infrastrukturangebote im Quartier.

Vor diesem Hintergrund wurde untersucht, ob und in welchem Umfang eine CO₂-Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung erforderlich ist. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung führen folgende Nutzungen und Anlagen voraussichtlich zu Treibhausgasemissionen:

- Errichtung der baulichen Anlagen
- Betrieb der baulichen Anlagen
- Befestigung von Erschließungsflächen
- Zunahme des Kfz-Verkehrs

Mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 kommt es durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die weitreichenden Verkehrsflächen zur Errichtung eines Stadtplatzes und den ÖPNV-Anschluss zu einem Verlust unversiegelter Flächen. Die erhöhte Versiegelungsrate und der geringere Grünanteil haben einen signifikanten Einfluss auf den lokalen Wasserhaushalt, sodass die Grundwasserneubildung im Plangebiet behindert und die natürliche Evapotranspiration verringert wird. Um diesen negativen Effekten entgegenzuwirken, wird entsprechend dem Regenwasserkonzept (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Juli 2026) möglichst viel Regenwasser im Plangebiet gehalten, was jedoch nicht vollständig umgesetzt werden kann. Zudem kann aufgrund der ungünstigen Versickerungspotenziale im anstehenden Boden nach

vorhergehender gutachterlicher Prüfung und Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde eine Einleitung von nicht zu versickernden Niederschlagswasser in das angrenzende Oberflächengewässer Krampnitzsee zugelassen werden. Weiterhin sind in den Sonstigen Sondergebieten gemäß der textlichen Festsetzung 3.2 die Dachflächen anteilig mindestens extensiv zu begrünen und für die Speicherung von Niederschlagswasser einzurichten; in der Fläche abcdefa ist gemäß textlicher Festsetzung 3.3 anteilig eine intensive Begrünung vorzunehmen. Zudem ist gemäß textlicher Festsetzung 6.2 die Fassade der Quartiersgarage anteilig zu begrünen. Mit den textlichen Festsetzungen 3.1 und 8.1 ist darüber hinaus sichergestellt, dass innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ die Befestigungen von Flächen, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Festsetzungen unterstützen einen lokal kühlenden Effekt in Folge von Evaporation und reduzieren die bioklimatische Belastung. Ein weiterer wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ist die Erhaltung der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Lindenallee in Verlängerung der Dänischen Allee.

Das Plangebiet wird zukünftig großflächig einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Handel unterliegen, darüber hinaus sind eine Quartiersgarage sowie Verkehrsflächen zulässig. Aufgrund der an den Entwicklungsbereich angrenzenden Freiflächen und Gewässer ist bei Umsetzung der Planung dennoch von relativ günstigen Durchlüftungsverhältnissen auszugehen, da die vorgenannten Nutzungen in zwei Einzelbaukörpern untergebracht werden, zwischen denen die Lindenallee liegt. Maßgebliche Immissionsquellen für Treibhausgase, wie beispielsweise Feuerungsanlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen, werden als Anlagen nicht zugelassen. Mit den textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.3 wird zudem die Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus Photovoltaik und solarer Strahlungsenergie innerhalb der Baugebiete gefördert sowie parallel die Nutzung fossiler Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke ausgeschlossen. Als Hauptemittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt daher zukünftig bau- und betriebsbedingt der Verkehr im Plangebiet auf. Insgesamt trägt die Planung durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zwar zum Klimawandel bei, leistet jedoch keinen gesteigerten Beitrag. Mit der Zielstellung für den Entwicklungsbereich Krampnitz ein städtebaulich kompaktes, autoarmes Stadtquartier mit einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung zu schaffen, ist daher ein Nachweis von notwendigen Stellplätzen nicht über den Rahmen der Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam in Verbindung mit den Richtzahlen des Mobilitätskonzeptes Krampnitz (SHP INGENIEURE, Juni 2023) hinaus, angestrebt; die Mindestanforderungen der Satzung werden als maximal nachzuweisen angesehen. Der private Stellplatznachweis ist entsprechend der Annahmen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung in Quartiersgaragen zu führen. Dazu sollen unter anderem der ÖPNV komfortabel mit kurzen Taktzeiten für Bus und Straßenbahn ausgestattet sowie das Quartier an eine überregionale Radwegeverbindung angebunden werden.

Im Ergebnis wird eine detaillierte CO₂-Bilanzierung als nicht erforderlich erachtet, wenngleich Treibhausgasemissionen zu erwarten sind; stattdessen werden qualitative Aussagen zu den klimarelevanten Auswirkungen getroffen und durch Maßnahmen ergänzt, die dem Ziel einer klimagerechten Entwicklung entsprechen. Dazu wird im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch – textliche – Festsetzungen

nach § 9 BauGB in den Bereichen Bauweise / Gebäude, Bepflanzung, Mobilität sowie Energie nachgekommen, unter anderem durch:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – zeichnerisch)
Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil, Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie; maximale Baukörpertiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen; Ermöglichen von Dämmstandards
- Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB – zeichnerisch, TF 6.1 und TF 6.2)
- nachrichtliche Übernahme der nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Lindenallee
Ziel: Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen sowie Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas
- Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 4.1)
- mindestens extensive Begrünung der Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 3.2 und TF 3.3)
- Einhaltung eines Abflussbeiwertes nach DWA-A 138-1 von 0,3 für Pflastermaterialien auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und die Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut ist (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG – TF 8.1)
Ziel: Gewährleistung der Versickerung des Regenwassers vor Ort
- Festsetzung zur Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf 50 % der nutzbaren Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB – TF 4.1)
- Festsetzung zur Schaffung der technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB – TF 4.2)
Ziel: Energieeinsparung; Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene; Luftreinhaltung; Einsatz erneuerbarer Energien; Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene
- Festsetzung von Flachdächern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO – TF 7.1)
Ziel: Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünung und Solarenergie; Schaffung eines effizienten Verhältnisses zwischen Hüllfläche A und Gebäudeinhalt V (A/V-Verhältnis)
- Konzentration von Stellplätzen entsprechend des Mobilitätskonzeptes Krampnitz ausschließlich in einer Quartiersgarage und einer Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – zeichnerisch)

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

Diese Maßnahmen werden ergänzt durch das Energiekonzept für das Stadtquartier Krampnitz (DS 18/SVV/0607). Das Energiekonzept PLUS der EWP setzt konsequent auf erneuerbare Energien, die zu großen Teilen aus der Luft und dem Erdreich der unmittelbaren Umgebung gewonnen und über kurze Wege verteilt wird. Die Versorgung mit Wärmeenergie soll langfristig flächendeckend CO₂-neutral erfolgen.

Im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wächst auch die Erzeugerkapazität des modular angelegten Energiekonzeptes mit. Im Rahmen dessen wird auch perspektivisch eine klimaneutrale Wärmeversorgung verfolgt. Dies ist beispielsweise durch den weiteren Ausbau geothermischer Anlagen und die Nutzung von grünem Wasserstoff möglich. Zur Umsetzung des Energiekonzeptes PLUS soll ein Mix aus erneuerbaren Quellen vor Ort genutzt werden (vgl. Kapitel B.4.2.3). Durch Kombination dieser modernen Technologien soll Umweltwärme vor Ort CO₂-neutral in Heizenergie umgewandelt werden.

In der Gesamtabwägung wird damit die Planung auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt gehalten. Dem Berücksichtigungsgebot des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird entsprochen.

F.6 Abwägung der sozialen Belange

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird (vgl. Kapitel D.3.1).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 können Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Unterbringung ist damit im konkreten Bedarfsfall planungsrechtlich gesichert. Unabhängig davon sind folgende Einrichtungen in Zuordnung zum Plangebiet planungsrechtlich gesichert:

- Bebauungsplan Nr. 141-3: drei- bis vierzügige Grundschule für bis zu 600 Schüler sowie eine Kindertagesstätte mit 160 Plätzen (Inbetriebnahme zum Schuljahr 2025/26)
- Bebauungsplan Nr. 141-8: weiterführende Schule mit sechs Zügen in der Sekundarstufe I und drei Zügen in der Sekundarstufe II (Baugenehmigung liegt vor)

Zusätzlich sind im Entwicklungsbereich weitere Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie weitere Infrastrukturangebote für junge Menschen und Seniorinnen und Senioren Bestandteil der Masterplanung, zum Beispiel ein „Bürgerhaus / Stadtteilzentrum“ auf dem Hanse-Platz im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-7B zur Unterbringung beispielsweise einer Bibliothek, einer Musikschule, religiöse Einrichtungen, einem Familienzentrum, einem Treffpunkt für Einwohnende, Ärztehaus oder Räumen für Kultur und Veranstaltungen.

F.7 Abwägung der ökonomischen Belange

Die ökonomischen Belange betreffen sowohl den Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Potsdam als auch das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz (vgl. Kapitel D.5).

F.8 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes war auch im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 die technische und leitungsgebundene Infrastruktur entsprechend der prognostizierten Zahl der Einwohnenden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vollständig zu erneuern. Zwischen November 2021 und Ende 2024 sind dazu im Plangebiet die Maßnahmen zur Erschließung umgesetzt worden, diese umfassten auch die leitungsgebundene Erschließung.

G Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ (Krampnitzer Tor) wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S. 22)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz – BWaldG) Ausfertigungsdatum: 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16 ber. [40])
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9])

H Anlagen

H.1 Textliche Festsetzungen, Pflanzlisten und Hinweise

H.1.1 Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ dient vorwiegend dem Einzelhandel, dem Wohnen und der Unterbringung von Stellplätzen.

Zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortimenter mit jeweils maximal 1.700 m² Verkaufsfläche.

Innerhalb der Verkaufsflächen der Lebensmittelvollsortimenter sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

In den Lebensmittelvollsortimentern, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten der „Potsdamer Sortimentsliste“ zulässig:

- d) Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- e) Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke, Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf als ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente und
- f) sonstige Artikel aus zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als in Wechselwirkung mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten stehende Randsortimente.

Der Anteil der Randsortimente gemäß Punkt c) darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Weiterhin zulässig sind:

- Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ mit jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche,
- Wohnnutzungen,
- Tiefgaragen sowie
- Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Wohnnutzung sowie Büronutzungen sind im 1. Vollgeschoss nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

- 1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage und Mobilitäts-Hub“ dient der Unterbringung von Kraftfahrzeugen sowie ergänzenden mobilitätsbezogenen Nutzungen.

Zulässig sind:

- Stellplätze,
- Fahrrad-Stellplätze,
- Fahrradservice und -verleih,
- Elektroladestationen,
- Carsharing-Services,
- Sonstige Mobilitäts-Dienstleistungen,
- Packstationen,
- öffentliche WC-Anlagen,
- Anlagen zur Erzeugung von solarer Energie und Wärme.

- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist auf maximal 10 % der Dachflächen des obersten Geschosses ein Überschreiten der festgesetzten Oberkanten (OK) durch Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen bis zu 1,5 m zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Für bauordnungsrechtlich erforderliche Anlagen zum Blitzschutz ist ein Überschreiten der festgesetzten Oberkanten (OK) bis zu 2,5 m nur zulässig, wenn sie einen Durchmesser von 4,0 cm nicht überschreiten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.1 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck einer unterbauenden Tiefgarage im Sonstigen Sondergebiet SO 1 zuzuordnen und für dessen Umsetzung notwendig sind, zulässig.
- 2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Fläche FGHF untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Stützen oder Pfeilern zur statischen Sicherung eines zulässigen, die Verkehrsfläche überbauenden Gebäudeteils, allgemein zulässig. Die Verkehrsfunktion der Fläche darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- Zwischen der Verkehrsfläche und der Unterkante des niedrigsten überbauenden Bauteils ist eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m einzuhalten.
- 2.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 In den Straßenverkehrsflächen sowie in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), sind die Befestigungen von Geh- und Radwegen, Platzflächen sowie von Flächen, die nicht unterbaut sind, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie

- Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Eine Unterbauung der befestigten Flächen mit Rigolen-Systemen ist zulässig.
- 3.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind mindestens 60 % der Dachflächen des obersten Geschosses als Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen.
- 3.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind in der Fläche abcdefa mindestens 44 % der Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser intensiv zu begrünen.
- 3.4 In den Sonstigen Sondergebieten sind je Gebäude mindestens vier Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie drei Ganzjahresersatzquartiere für Fledermäuse dauerhaft einzurichten.
- 3.5 Für die Straßenverkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Außenanlagen in den Sonstigen Sondergebieten sind fledermaus- und insektenfreundliche geschlossene Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in einer Höhe von maximal 4,0 m anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

Gebiete, in denen (a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie in denen (b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a+b BauGB)

- 4.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen des obersten Geschosses Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren. Diese sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der zulässigen Oberkante (OK) zulässig und müssen mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sein. Alternativ können diese Anlagen anteilig an der Fassade nachgewiesen werden.
- 4.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 muss das Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperatur-Nahwärmenetz verfügen.
- 4.3 In den Sonstigen Sondergebieten ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke nicht zulässig. Zu den fossilen Brennstoffen zählen Erdgas, Erdöl, Torf, Braun- und Steinkohle.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 In den Baugebieten 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

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.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Für jeden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzenden Baum ist ein Flächenbedarf von mindestens 8,0 m² und ein Mindestvolumen von 12 m³ für eine offene, unversiegelte Baumscheibe vorzusehen.
- 6.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind die Außenwandflächen der Quartiersgarage unter Beachtung der Anforderungen an den Lärmschutz, den Brandschutz und die Querlüftung zu mindestens 30 % mit standortgerechten, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Je Pflanze ist geeigneter Boden bzw. geeignetes Substrat in ausreichendem Umfang herzustellen, alternativ können in äquivalentem Umfang fassaden- oder troggebundene Systeme verwendet werden. Bei den Pflanzungen wird die Verwendung der in der Pflanzliste 1 genannten Arten empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

- 7.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die Dächer des Gebäudes als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.
- 7.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die Räume im 1. Vollgeschoss mit einer Höhe von mindestens 4,2 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im 1. Vollgeschoss bis zur Oberkante Fertigfußboden im 2. Vollgeschoss, zu errichten.
- 7.3 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse), sind bei der Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt,

Pflaster, wassergebundene Wegedecken) Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Die Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten, der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

- 8.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“, mit Ausnahme der durch den öffentlichen Personennahverkehr genutzten Trassen (Straßenbahn und Busse) und die Fläche, die durch die Tiefgarage unterbaut ist, dürfen einen maximalen Abflussbeiwert nach DWA-A 138-1 von 0,3 nicht überschreiten.

H.1.2 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Kletterpflanzen

Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)

Hedera helix (Gemeiner Efeu)

H.1.3 Hinweise (ohne Normcharakter)

Entwicklungsbereich Krampnitz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches Krampnitz. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Krampnitz vom 05.06.2013 ist am 30.10.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 15 bekannt gemacht worden (berichtigt im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16 vom 28.11.2013). Die Satzung wurde aufgrund eines Normenkontrollantrages für die Flurstücke 28, 30 bis 33, 35, 40 bis 51 und 54 der Gemarkung Neu Fahrland, Flur 6, mit den Urteilen OVG 2 A 13.14 und OVG 2 A 11.14 des OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Der aus den Urteilen resultierende Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ist am 01.03.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 29, Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 liegt vollständig in Flächen, in denen Bodendenkmale bekannt sind. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bauvorbereitende archäologische Erkundungen werden empfohlen.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Tierarten (beispielsweise Vögel,

Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (zum Beispiel keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck- / Farbfolien etc.) zu vermeiden.

Überflutungsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 besteht bei Starkregenereignissen teilweise eine Überflutungsgefahr bzw. ein Überflutungsrisiko, dementsprechend wird empfohlen, das Erfordernis baulicher Vorkehrungen gegen Überflutungen (z.B. Sicherung von Kellerschächten, Verlagerung von empfindlichen Einrichtungen wie Stromverteiler aus dem Kellerbereich, Schutz von Türen und Fenstern) zu prüfen.

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Gemäß dem Ergänzungserlass zum Verfahren bei Baugenehmigungen in mit Kampfmitteln belasteten Gebieten des Ministeriums des Innern vom 04.10.1999 ist auf Flächen, auf denen eine Kampfmittelsondierung im Vorfeld technisch nicht realisierbar ist, eine baubegleitende Kampfmittelräumung zulässig und erforderlich. Als Ersatz für die Kampfmittelfreigabebescheinigung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde in diesem Fall die Bestätigung des beauftragten gewerblichen Kampfmittelräumunternehmens vorzulegen. Erdarbeiten dürfen nur mit besonderem geschütztem Baugerät und unter Begleitung einer verantwortlichen Person nach § 19 SprengG („Feuerwerker“) durchgeführt werden.

Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und andere technische Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und andere technische Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Haus 1, Hegelallee 6 – 10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.

H.2 Städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“



H.3 Städtebaulicher Workshop Stadtplatz Ost



H.4 Haus am Krampnitzer Tor



© Behnisch Architekten

H.5 Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Krampnitz

