

Hintergrund: Das „Kartenhaus“ Krampnitz – Warum der B-Plan 141-6 das gesamte Projekt zu Fall bringen könnte

Das Hintergrundpapier des BUND Kreisverband Potsdam analysiert die systemischen Fehlplanungen im Entwicklungsbereich Krampnitz auf Basis der aktuellen Gutachten im Normenkontrollverfahren (Az: OVG 2 A 9/24) gegen den Bebauungsplan 141-6 „Park/ Luch/ Feldflur“. Die Analyse offenbart: Das ökologische Fundament für das gesamte Stadtquartier ist rechtlich hinfällig.

1. Das zentrale Bindeglied: Der B-Plan 141-6 als ökologischer Anker

Der Bebauungsplan 141-6 ist kein isoliertes Teilprojekt, sondern fungiert als das „zentrale Bindeglied“ und ökologische Rückgrat der gesamten Entwicklungsmaßnahme. Während andere Pläne – etwa der B-Plan 141-2 „Bergviertel“ – die bauliche Verdichtung vorantreiben, dient 141-6 primär dazu, die dort verursachten ökologischen Schäden aufzufangen.

Zentrale Funktionen des B-Plans 141-6 für das Gesamtquartier:

- Artenschutz-Kompensation: Er enthält die rechtlich verbindlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- und FCS-Maßnahmen) für Eingriffe in anderen B-Plänen (z. B. 141-2), die dort nicht ausgeglichen werden können.
- Rechtliche Vollzugsgrundlage: Er bildet die Basis für die Genehmigungsfähigkeit des gesamten Stadtteils; ohne diesen Plan fehlt dem Projekt die ökologische Deckung.
- Pufferfunktion: Er soll als Schutzgürtel zwischen der intensiven Wohnbebauung (ca. 4.900 WE) und den sensiblen Natura-2000-Gebieten („Döberitzer Heide“) dienen.

2. Der „Domino-Effekt“: Rechtliche Kettenreaktion bei Unwirksamkeit

Sollte der Normenkontrollantrag des BUND erfolgreich sein, bricht das gesamte rechtliche Konstrukt zusammen. Da die Kompensationen für die B-Pläne 141-1, -3, 4, 7A oder aktuell für das „Bergviertel“ (141-2) untrennbar mit den Festsetzungen in 141-6 verknüpft ist, wäre die Baugenehmigung für das gesamte Viertel faktisch „auf Sand gebaut“.

„Sollte der Bebauungsplan Nr. 141-6 nicht umsetzbar sein, entfällt damit die Grundlage für zentrale Ausgleichsmaßnahmen. Dies hätte zur Folge, dass die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Kompensationsanforderungen für andere Bebauungspläne innerhalb der Gesamtmaßnahme nicht erfüllt wären. Es handelt sich daher nicht um einen isoliert bewertbaren Bebauungsplan, sondern um ein zentrales Bindeglied innerhalb des Entwicklungsbereichs.“ (Laura Apel, Gutachterbüro Schreiber Umweltplanung)

3. Methodische Blindheit: Kartierungen aus dem Archiv statt aus der Realität

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) weist massive methodische Mängel auf und ignoriert die „besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse“.

- Veraltete Daten & Übersehene Lebensräume: Die Stadt stützt sich auf Biotopkartierungen von 2014. Dabei wurde eine „Smoking Gun“ übersehen: Am Großen Graben existiert der prioritäre Lebensraumtyp Weichholzaunenwald (91E0)* auf einer Fläche von 5,79 ha. Dieser wurde trotz amtlicher Bekanntheit nicht in der FFH-VP berücksichtigt.
- Stickstoff-Ignoranz: Trotz einer extrem hohen Hintergrundbelastung von 13,4–14,4 kg N/ha*a fehlt eine fundierte Ausbreitungsberechnung. Rechtlich ist das Überschreiten des Abschneidekriteriums von 0,3 kg N/ha*a ohne Quantifizierung ein fataler Verfahrensfehler, der laut BVerwG-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit führt.
- Phantom-Puffer: Während die Planung von einer 100-Meter-Zone schwärmt, beträgt der reale Puffer zu sensiblen Bereichen oft nur 20 bis 75 Meter.

Behauptung der Stadt vs. Gutachterliche Realität:

Prüfpunkt	Behauptung der Stadt / Planung	Gutachterliche Realität
Pufferbreite	Durchgehend über 100 Meter	Teilweise nur 20–30 Meter
Prioritäre Lebensraumtypen (LRT)	Alle relevanten Flächen erfasst	(5,79 ha)* am Graben ignoriert
Wald-LRT	Keine Betroffenheit	LRT 9110 (Bechsteinfledermaus-Habitat) trotz amtlicher Kartierung (2004-2014) missachtet
Kranichschutz	Ausreichender Schutzabstand	Nur 65 m statt der fachlich geforderten 500 m

4. Artenschutz als Alibi: Systemische Defizite

Die Schutzmaßnahmen für streng geschützte Arten erweisen sich als fachlich unhaltbar oder statistisch unzureichend.

1. Die Flächen reichen nicht für die zahlreichen Maßnahmen und sehen zudem unzulässige Eingriffe in geschützte Biotope vor.
2. Hauskatzen-Mortalität: Bei 4.900 Wohneinheiten und einer konservativen 5%-Quote an Freigängern (245 Katzen) ist mit 3.430 bis 7.100 getöteten Vögeln pro Jahr zu rechnen. Dieser massive Wirkfaktor wurde in der FFH-Prüfung schlicht ausgeblendet.
3. Fledermäuse als Opfer der „Winterfällung“: Die geplante Fällung im Winter ist ein Todesurteil. Fledermäuse im Winterschlaf können nicht fliehen; Endoskope können komplexe Spaltenquartiere nicht sicher ausschließen. Zudem sind 20 Fledermauskästen kein Ersatz für den Verlust hunderter natürlicher Quartiere.
4. Der vergessene „Große Feuerfalter“: Diese Art hat eine Mobilität von bis zu 5 km. Die Beschränkung des Untersuchungsraums auf einen willkürlichen 500-Meter-Radius ist fachlich unvertretbar.
5. Amphibien-Ignoranz: Nachweise von Rotbauchunke und Kammmolch (2014) wurden in der aktuellen Planung ignoriert, obwohl Habitate im Schutzgebiet nur 230 m entfernt liegen.

5. Rechtswidrige Waldkompensation und Wasserhaushalt

Die forstrechtliche Bewältigung des Projekts ist hochgradig angreifbar:

- Rechtswidriger Waldausgleich: Bei der Waldumwandlung wurden walddrechtliche Flächenfaktoren von 0,75 und 0,5 angewendet. Dies erfolgt ohne plausiblen Funktionsbezug und „schrumpft“ die erforderliche Kompensationsfläche illegal zusammen.
- Widersprüchliche Kleingärten: Die geplanten 1,1 ha Kleingärten im Randpark stehen im direkten Widerspruch zur Erhaltungsmaßnahme F61 des Natura-2000-Gebiets, die einen strikten Verzicht auf Dünger und Biozide vorschreibt.
- Wasserhaushalt: Die Auswirkungen auf das Wasserregime (Regenentwässerungskonzept) sind unzureichend geklärt, was eine Gefährdung der angrenzenden Feuchtlebensräume und des FHH-Gebiets Ferbitzer Bruch bedeutet.

6. Die Unbestimmtheit des „Limes“

Die baulichen Barriere-Maßnahmen (Textliche Festsetzung 5.4), oft als „Limes“ bezeichnet, verstoßen gegen das Bestimmtheitsgebot. Es bleibt unklar, ob und wo Zäune, Gräben oder Hecken errichtet werden. Diese Unbestimmtheit ist rechtlich unzulässig, da jedes Element andere (teils

negative) Wirkungen entfaltet: Ein katzensicherer Zaun wirkt gleichzeitig als tödliche Barriere und führt zur Verinselung wandernder Amphibienpopulationen.

„Das Monitoring erscheint vielmehr als nachträgliches Kontrollinstrument. Damit wird keine echte Vorsorge betrieben, sondern Unsicherheit in Kauf genommen. Das Monitoring stellt lediglich ein nachgelagertes Kontrollinstrument dar und ersetzt nicht die notwendige Gewährleistung konkreter, rechtlich verbindlicher und wirksamer Vermeidungsmaßnahmen.“

7. Fazit: Ein Projekt am rechtlichen Abgrund

Krampnitz steht vor dem planungsrechtlichen Scheitern. Durch die enge Verflechtung der B-Pläne führt die Unwirksamkeit des B-Plan 141-6 zum Kollaps der gesamten Entwicklungsmaßnahme. Die Stadt Potsdam hat das FFH-rechtliche Vorsorgeprinzip systematisch verletzt, indem sie erhebliche Beeinträchtigungen – etwa den Verlust von 1,4 ha Kernhabitat des Eisvogels oder die Störung von Kranichbrutplätzen – durch „Phantom-Maßnahmen“ schön zu rechnen versucht.

Ein weiteres Mal wird deutlich, dass die Vernachlässigung naturschutzfachlicher Anforderungen durch die Stadtplanung in Potsdam Großprojekte gefährdet. Die Stadtverwaltung muss endlich mehr Sensibilität dem Naturschutz entgegenbringen und die Größenordnung von Projekten naturverträglich konzipieren.