

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam Mittelmark

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf

Satzung

Stand: November 2019

Inhalt

1. Einführung	2
1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	2
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der 9. Planänderung.....	3
1.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Planungsbindungen	4
3.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplanung	5
3.3. Landschaftsplanung.....	5
3.4. Ortsatzungen der Gemeinde	5
4. Abwägung und Konfliktbewältigung	6
4.1. Ergebnisse der Behördenbeteiligung	6
4.2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	8
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	8
5.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“	8
5.2. Maß der Nutzung	9
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4. Verkehrsflächen	10
5.5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	10
5.6. Grünflächen	10
5.7. Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen.....	11
5.8. Immissionsschutz.....	11
5.9. Medientechnische Erschließung	13
6. Auswirkungen der Planung	15
6.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung	15
6.2. Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)	16
6.3. Bodenordnende Maßnahmen.....	17
7. Verfahren	17
8. Hinweise	17
9. Flächenbilanz	19
10. Rechtsgrundlagen	19

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des am 16.01.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ befindet sich im Nordosten der Gemeinde Stahnsdorf zwischen Lindenstraße bzw. Güterfelder Damm, Sputendorfer Straße, Sonnenblumenweg und Annastraße.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ umfasst eine rund **0,44 ha** große Teilfläche an der Annastraße im Südwesten des Geltungsbereichs des insgesamt rund 35,4 ha umfassenden Ursprungsbebauungsplans.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird begrenzt durch

- die Annastraße (Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstück 645) im Westen,
- das Flurstück 1900 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf im Süden,
- eine Linie im Abstand von 35 m parallel zur Annastraße (Flurstück 645) im Osten sowie
- einer Linie im Abstand von 125 m parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1900 im Norden



1.2. Anlass und Erforderlichkeit der 9. Planänderung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ werden im Änderungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für schulische Einrichtungen und Anlagen festgesetzt. Die Flächen sind Teil einer insgesamt rund 2,5 ha umfassenden Fläche für den Gemeinbedarf, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohnsiedlung „Am Schwarzen Pfuhl“ perspektivisch für die von Seiten der Gemeinde mittel- bis langfristig an diesem Standort geplanten schulischen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert wurden. Die Flächen werden nicht mehr im bislang vorgesehenen Umfang als Schulstandort benötigt und sollen nunmehr als Ersatz für die bestehende Einrichtung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Stahnsdorf am Dorfplatz / Wilhelm-Külz-Straße als Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr planungsrechtlich gesichert werden. Dazu ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erforderlich.

Hierzu wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf vom 28.02.2014 das 9. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ eingeleitet.

1.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Ursprungsbebauungsplan werden im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche GR von 7.500 m² (Teilfläche A) und 12.000 m² (Teilfläche B) entspricht – bezogen auf die Gesamtgröße der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Schule“ von rund 2,5 ha einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,8. Zudem sind im Änderungsbereich Verkehrsflächen für die heutige „Straße am Gemeindezentrum“ und eine weitere an die Annastraße anbindende Planstraße zur Erschließung der südlichen „Teilfläche B“ der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Entlang der Annastraße und der nördlichen Seite der Planstraße erfolgt die Festsetzung eines rund 4 m bzw. 7 m breiten Grünstreifens (insgesamt rund 460 m²). Durch zeichnerische Festsetzung werden im Änderungsbereich die Anpflanzung von insgesamt 15 Einzelbäumen sowie eine Erhaltungsbindung für 3 Bestandsbäume festgesetzt. Durch textliche Festsetzung 3.6 ist für die Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Schule“ die Pflanzung eines Baumes I. Ordnung pro 100 m² Grundstücksfläche zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen vorgesehen.

Die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr widerspricht den bisher im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche sowie - unter Berücksichtigung der Flächenbedarfe und Betriebsabläufe der Feuerwehrwache - auch hinsichtlich der bislang festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf sind die Änderungsflächen Bestandteil einer größeren Gemeinbedarfsfläche für soziale, schulische und kulturelle Zwecke. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der untergeordneten Flächengröße von rund 0,40 ha, gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3. Planungsbindungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den aufzustellenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35). Der von der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg aufgestellte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) hat mit seiner Festsetzung als Rechtsverordnung den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) als bindendes Planungsinstrument abgelöst. Die bereits durch das LEPro 2007 und den LEP B-B formulierten Grundsätze der Raumordnung wurden durch den LEP HR nachrichtlich übernommen, den neu getroffenen Festlegungen vorangestellt und gegebenenfalls durch zusätzliche Festlegungen konkretisiert. Gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Gemeinde Stahnsdorf Bestandteil des Kernraumes von dem raumordnerisch festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. Die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan sind mit dem Antwortschreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.06.2019 zu der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich bestätigt worden.

Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming basierten bis zum 05.07.2018 auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Regionalplan Havelland Fläming. Das Oberverwaltungsgericht Berlin – Brandenburg erklärte den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 jedoch mit acht Urteilen am 05.07.2018 mit dem Tag der Urteilssprechung für unwirksam. Die Entscheidung wurde mit formellen Fehlern bei der Planaufstellung begründet, da die Satzung über den Regionalplan fehlerhaft ausgefertigt und die Öffentlichkeit im Planaufstellungsverfahren unzureichend beteiligt worden sei. Zudem stellte das Gericht Abwägungsfehler fest.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 21.12.2012 wirksam und stellt seitdem die Grundsätze der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde behördenverbindlich dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf sind die Änderungsflächen Bestandteil einer größeren Gemeinbedarfsfläche für soziale, schulische und kulturelle Zwecke. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der untergeordneten Flächengröße von rund 0,40 ha, gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3. Landschaftsplanung

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Entwurf September 2012) wurden für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen festgelegt.

3.4. Ortsatzungen der Gemeinde

Stellplatzsatzung

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28.04.2006.

Baumschutzsatzung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für Baumfällungen ist entsprechend der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 31.01.2012) zu ermitteln.

Niederschlagswasserentsorgungssatzung

Festlegungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans nicht getroffen. Gemäß Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile

Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf 01.09.2005) ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

4. Abwägung und Konfliktbewältigung

4.1. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2019. Im Ergebnis wurden Hinweise zur Planung und zu den Belangen durch einzelne Träger abgegeben, die nach Prüfung zur redaktionellen Ergänzung der Planung führten.

Gemäß Stellungnahme des **Landesamtes für Umwelt** vom 20.06.2019 wurden alle momentan zu berücksichtigenden Immissionsorte erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten des Akustik Office – Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox vom 27. November 2014 keine Berechnung der Beurteilungspegel mit und ohne Lärmschutzwand enthält. Das Gutachten stellt eine Überschreitung des zulässigen Lärmpegels an der Augustastraße 10 fest und empfiehlt zum Schallschutz eine 20 m lange und 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der Annastraße festzusetzen (Lärmschutzwand 1). Diese Lärmschutzwand schirmt den Immissionsort zur Annastraße akustisch wirksam ab. Die Lärmschutzwand 1 befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich und wurde in deren Ausmaßen und Anforderungen durch die textliche Festsetzung Nr. 5 definiert.

Zudem wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte bei den Ein- und Ausfahrten im nächtlichen Alarmfall überschritten werden. Es ist aber gemäß der allgemeinen Rechtsprechung zu berücksichtigen, dass der Alarmfall sich einer immissionsrechtlichen Beurteilung entzieht und von den Anwohnern hingenommen werden muss.

Des Weiteren gibt das Landesamt für Umwelt die Empfehlung, bei Vorlage der konkreten Planung des Feuerwehrneubaus das Schallgutachten zu aktualisieren. Die Gemeinde Stahnsdorf hat ein zweites Gutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen in Auftrag gegeben. Das Gutachten des Büros SFI- Sachverständige für Immissionsschutz GmbH vom 19.11.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass für die konkrete Bauausführung die Art, Lage, Länge und Höhe von aktiven Schallschutzmaßnahmen, die unter Umständen die Herstellung der einer Lärmschutzwand 2 im nordöstlichen Teil des Plangebiets erfordern, zu überprüfen und festzulegen ist. Ein Entwurf für eine konkrete Bauausführung des Feuerwehrgebäudes liegt nicht vor. Die Bestimmung von Art, Lage, Länge und Höhe der nach dem konkreten Entwurf des Feuerwehrgebäudes erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahme bleibt daher dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Festlegung der Lärmschutzwand 1 werden durch das Gutachten vom 19.11.2019 nicht tangiert.

Das ergänzende Gutachten wurde dem Landesamt für Umwelt am 19.11.2019 zur fachliche Einschätzung und Prüfung übermittelt.

Die **untere Wasserbehörde** des Landkreises Potsdam- Mittelmark regt an, Aussagen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie den Umgang mit Niederschlagswasser in der Planung zu ergänzen. Dem wurde im Zuge einer redaktionellen

Ergänzung in der Begründung gefolgt. Hinweise zur Lagerung und Umgang mit was-sergefährdenden Stoffen wurden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Die **untere Naturschutzbehörde** weist auf die veralteten Rechtsgrundlagen hin. Diese wurden im Zuge einer redaktionellen Ergänzung aktualisiert. Die Hinweise zum Artenschutz und zum Schutz nachtaktiver Arten wurden zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale bekannt. Die Hinweise des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und der **unteren Bodenschutzbehörde** auf bodenschützende Maßnahmen und den Umgang mit Bodendenkmälern wurden in die Begründung aufgenommen.

Der **Fachdienst Technische Bauaufsicht** verweist auf die zu sichernde Löschwasserversorgung der Feuerwehr. Es ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung (auf Grund der vorgesehenen Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf--F“ sind mindestens 1600 l x min-1 für zwei Stunden erforderlich) sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Bei der Planung der Geländeerschließung ist ein vorzugsweise überflur ausgeführter Hydrant auf einer Versorgungsleitung mind. DN 80 vorzusehen, der sich im Bereich der Hallenzufahrt befinden soll. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft und ggf. Maßnahmen zur Löschwassersicherstellung ergriffen. Das Aufstellen eines Hydranten ist möglich.

Der **Fachdienst Gesundheit** verweist auf die Anforderungen für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser gemäß Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959, in der aktuellen Fassung).

Die **Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH** teilt in Ihrem Schreiben vom 18. 07.2019 mit, dass der Anschluss an die vorhandenen Leitungen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung über die Annastraße und der Straße Am Gemeindezentrum möglich ist.

Die **Deutsche Telekom** teilt in Ihrem Schreiben vom 24.06.2019 mit, dass das Plangebiet telekommunikativ nicht erschlossen ist. Zur Versorgung mit einer Telekommunikationsinfrastruktur wird die Telekom rechtzeitig zur Ausführungsplanung erneut in das Vorhaben einbezogen.

Die **E.Dis Netz GmbH** teilt mit, dass sich auf dem Gelände ein Mittelspannungskabel befindet. Zudem wird die Errichtung einer Trafostation notwendig. Zum weiteren Vorhaben wird die E.DIS Netz GmbH frühzeitig einbezogen.

Die Stellungnahme führt zur Aufnahme der textlichen Festsetzung TF 6. (siehe Punkt 5.9).

Nach Hinweisen des **Landesbetriebs Straßenwesen** vom 10.07.2019 wurde vor der Erarbeitung der Satzungsfassung zum Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten für

den Knotenpunkt Annastraße/ Güterfelder Damm in Auftrag gegeben. Aufgrund der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist gemäß Gutachten vom 02.09.2019 (Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH) von einer verträglichen Erschließung der Feuerwehr durch den KfZ-Verkehr und Feuerwehrfahrzeuge auszugehen. Dem Landesbetrieb Straßenwesen wurde das Gutachten am 04.09.2019 zugesandt und mit Schreiben vom 02. Oktober 2019 für geeignet und nachvollziehbar erklärt.

4.2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“, Stand Mai 2015 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 11.06.2019 bis einschließlich zum 12.07.2019 zur Kenntnis gegeben und die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt.

Während dieses Zeitraums ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. In dieser Stellungnahme wurden schwerpunktmäßig Immissionsbelästigungen des schützenswerten Wohnumfeldes befürchtet sowie verkehrstechnische Beeinträchtigungen thematisiert. Die Möglichkeit der weiteren Errichtung einer Schule wurde in Frage gestellt.

Bezüglich dieser Stellungnahme wurden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf und des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnbebauung am Schwarzen Pfuhl“ erläutert sowie die Flächeninanspruchnahme des geplanten Feuerwehrneubaus.

Der konkrete Eingriff durch das Vorhaben und die gutachterlich untersuchten Auswirkungen im Hinblick auf Immissionsschutz und Verkehr wurden dargestellt, ebenso die fachlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu dem Vorhaben und den Gutachten.

Die abgegebene Stellungnahme bewirkte keine Planänderung.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wird im Geltungsbereich eine rund 0,4 ha große Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Flächen dienen der Errichtung von Einrichtungen und Anlagen der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Stahnsdorf.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 1: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- **Betriebsgebäude der freiwilligen Feuerwehr und Nebenanlagen**
- **Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge**
- **Übungsplatz für Ausbildungs-, Wartungs- und Übungstätigkeiten im Freien innerhalb der mit a-b-c-d-a gekennzeichneten Flächen**
- **Stellplätze für die Einsatzkräfte mit ihren Zufahrten**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Anforderungen der freiwilligen Feuerwehr an den neuen Standort der Feuerwache wurden dem im Vorfeld der Planungen erstellten Schallgutachten vom 27. November 2014 und vom 19. November 2019 entnommen (vgl. Kap. 3.7 Immissionsschutz).

Aufgrund des Flächenbedarfes für die geplanten Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr entfällt die bislang im Geltungsbereich der 9. Änderung festgesetzte Straßenverkehrsfläche für eine Planstraße zur Erschließung der südlichen „Teilfläche B“ der Gemeinbedarfsfläche. Die rückwärtig gelegenen Flächen sollen zukünftig nicht von der Annastraße sondern gegebenenfalls über eine von der „Straße am Gemeindezentrum“ anbindende Erschließungsstraße erschlossen werden. Mit der Planstraße entfällt auch der bislang straßenbegleitend festgesetzte Grünstreifen. Aufgrund der Zufahrt der Kameraden über die Annastraße entfällt der bislang straßenbegleitend festgesetzte Grünstreifen. Die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gelangen über die vorgelagerten Aufstellflächen auf die Verkehrsfläche „Am Gemeindezentrum“.

Die Verträglichkeit des geplanten Standortes der Feuerwehr mit den umgebenden Nutzungen sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurden im Vorfeld des Planverfahrens in einem Schallgutachten überprüft (Akustik Office – Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox vom 27. November 2014) und durch das Gutachten vom SFI- Sachverständige für Immissionsschutz GmbH vom 19.11.2019 ergänzt. Den darin getroffenen Empfehlungen zum Schallschutz wird im Bebauungsplanverfahren gefolgt (vgl. Kap. 3.7 Immissionsschutz).

5.2. Maß der Nutzung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ erfolgen aus städtebaulichen Gründen, wie bislang im Ursprungsbebauungsplan, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche GR gemäß §19 Abs. 2 BauNVO sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die darüber hinaus gehende Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist nach derzeitigem Stand zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

Grundfläche (GR)

Die auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ maximal zulässige Grundfläche **GR** wird mit **3.230 m²** festgesetzt. Dies entspricht – bezogen auf die Größe der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche – rechnerisch einer GRZ von 0,8 und berücksichtigt den hohen Anteil der betriebsbedingt erforderlichen Erschließungsflächen.

Die festgesetzte Grundfläche GR beinhaltet neben den Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen sowie alle weiteren auf die Grundfläche nach § 19 BauNVO anzurechnenden Flächen und Anlagen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Anforderungen an das Betriebsgebäude auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch eine erweiterte Baukörperausweisung in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Die festgesetzten **Baugrenzen** dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Die Bauweise wird nicht festgesetzt. Mit dem festgesetzten Baufenster ergibt sich für das Betriebsgebäude eine **abweichende Bauweise**. Die Länge des Betriebsgebäudes beträgt danach maximal 95,3 m.

Nebenanlagen i.S.v. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der „Straße am Gemeindezentrum“ wird aus Gründen der Planklarheit teilweise in den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ einbezogen und mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Die Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erfolgt über die genannte Infrastruktur. Die Kameraden werden über die „Annastraße“ auf das Betriebsgelände gelangen.

Die bislang im Änderungsbereich festgesetzte Verkehrsfläche für eine weitere an die Annastraße anbindende Planstraße zur Erschließung der südlichen „Teilfläche B“ der Gemeinbedarfsfläche entfällt (vgl. Kap. 3.1).

Die Planunterlage enthält Eintragungen zur derzeitigen Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Daher erfolgt durch eine folgende textliche Festsetzung eine entsprechende Klarstellung:

TF 2: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

An die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzend wird ein rund 6 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Diese Fläche dient dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und erhält damit die Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Bislang ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt über die genannte öffentliche Verkehrsfläche.

5.6. Grünflächen

Die bislang im Änderungsbereich in einem Umfang von rund 460 m² festgesetzten Grünflächen entlang der Annastraße und der Planstraße entfallen (vgl. Kap. 3.1). Mit der 9. Änderung erfolgt jedoch die Festsetzung einer Mindestbegrünung der Gemeinbedarfsflächen in Höhe von 20 % (vgl. Kap. 3.7). Dadurch ist gewährleistet, dass – unter Berücksichtigung der Größe der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche von 4.042,5 m² – mindestens 808,5 m² der Grundstücksflächen begrünt sind.

5.7. Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Die bislang im Änderungsbereich zeichnerisch festgesetzten Anpflanzgebote für 15 Einzelbäume entfallen zur Gewährleistung einer maximalen Flexibilität unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe der Feuerwehr. Neu eingefügt wird jedoch die folgende textliche Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen:

TF 3: Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der Gehölzliste „Bäume I. Ordnung“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 2 m x 2 m.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dadurch ist im Änderungsbereich – unter Berücksichtigung der für die Einsatzkräfte angenommenen 30 Stellplätze – eine Pflanzung von mindestens 8 großkronigen Laubbäumen gewährleistet. Die Baumpflanzungen dienen neben der teilweisen Kompensation für die im Änderungsbereich bislang verbindlich vorgesehenen Baumpflanzungen, der Ortsbildgestaltung sowie der Vermeidung von Aufheizeffekten.

Zur Kompensation für den Wegfall der bislang im Änderungsbereich festgesetzten Grünflächen wird folgende textliche Festsetzung zur Mindestbegrünung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche eingefügt:

TF 4: Mindestens 20 % der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind durch Bepflanzungen zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzung kann durch Wiesenansaat bzw. die Bepflanzung mit Stauden, Sträuchern bzw. Bäumen erfolgen.

Für die zur Abschirmung des Übungsplatzes erforderliche Lärmschutzwand Nr. 1 im Südwesten des Bebauungsplans erfolgt ein Anpflanzgebot zur Begrünung mit Kletterpflanzen (vgl. Kap 3.8).

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26b BauGB wird im Änderungsbereich verzichtet. Die vorhandenen Altbäume sind nach den Bestimmungen der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf geschützt.

5.8. Immissionsschutz

Die Verträglichkeit des geplanten Feuerwehrstandortes mit den umgebenden Nutzungen sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurden im Vorfeld des Planverfahrens in einem Schallgutachten überprüft (Akustik Office – Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox vom 27. November 2014). Die Gemeinde hat ergänzend ein Lärmschutzgutachten des Büros SFI- Sachverständige für Immissionsschutz in Auftrag gegeben.

Als Beurteilungsvorschrift gilt die TA Lärm (1998) mit den Immissionsrichtwerten für „Allgemeine Wohngebiete“ außen von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Als immissionsrelevante Schallquellen auf dem Grundstück der freiwilligen Feuerwehr wurden im Gutachten von 2014 ein Parkplatz für die An- und Abfahrten der Einsatzkräfte, die Ein- und Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge beim Normal- und beim Alarmfall und ein Übungsplatz für Ausbildung, Training und Gerätewartung / -prüfung berücksichtigt.

Dabei wurde in Übereinstimmung mit der allgemeinen Rechtsprechung das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr als „Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung“ eingeordnet, für die nur deren „Normalbetrieb“ einer Immissionschutzrechtlichen Beurteilung nach der TA Lärm zu unterziehen ist. Unvermeidbare Schallemissionen im „Einsatzfall“, wie z.B. die An- und Abfahrten der Einsatzkräfte, die Ausfahrten der Löschfahrzeuge und deren Rückkehr sowie das Betätigen des Martinhorns sind dementsprechend gesondert zu beurteilen.

Für den „Normalbetrieb“ wurden dabei als immissionsrelevanten Schallquellen die Geräuschemissionen bei der Ausbildung und bei Übungen der Einsatzkräfte der Feuerwehr einschließlich der vorgeschriebenen Wartungsarbeiten an den feuerwehrtechnischen Geräten und Ausrüstungen berücksichtigt. Für den „Einsatzfall“ wurden die An- und Abfahrten der Einsatzkräfte und die Aus- und Einfahrten der Löschfahrzeuge betrachtet, dies jeweils zu den unterschiedlichen Beurteilungszeiten der TA Lärm (werktags, sonntags, nachts).

Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnungen wird beim **Normalbetrieb** der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Wohnhaus Augustastraße 10 deutlich überschritten.

Beim **Alarmfall** treten im Tag-Beurteilungszeitraum sowohl an Werktagen als auch an Sonntagen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte oder zulässigen Spitzenpegel auf. Der Einsatz des Martinhorns bleibt bei diesen Berechnungen unberücksichtigt. Lediglich bei einem Einsatzfall mit Rückkehr der Fahrzeuge in der Nacht treten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts an den Wohnhäusern Annastraße 4 und 6 sowie Augustastraße 13 auf, an allen anderen Immissionsorten wird der Nacht-Wert eingehalten. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Gemeindezentrum nachts keinen Schutzanspruch hat.

Die Berechnungsergebnisse führen zu der Schlussfolgerung, dass der Neubau an diesem Standort aus schalltechnischer Sicht möglich und genehmigungsfähig ist. Dabei wird vorausgesetzt, dass der lärmwirksam dominierende Übungsplatz in Richtung des Wohnhauses Augustastraße 10 akustisch wirksam durch eine straßennahe ca. 20 m lange und 4 m hohe **Lärmschutzeinrichtung** Nr. 1 (Lärmschutzwand, -wand) abgeschirmt wird. Ebenso wird vorausgesetzt, dass für die Ausfahrten der Löschfahrzeuge im Alarmfall eine **Lichtsignal-Anlage** installiert wird.

Zur Berücksichtigung der fachgutachterlichen Empfehlungen zum Schallschutz wird im Bebauungsplan eine 20 m lange und 4 m hohe Lärmschutzwand Nr. 1 entlang der Annastraße festgesetzt, zur Abschirmung des geplanten Übungsplatzes gegenüber der schutzbedürftigen Wohnnutzung. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 5: Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang der Linie a-b eine mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB nach ZTV Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften für den Bau von Lärmschutzwänden 2006) zu errichten und mit Gehölzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe von 42,45 m über NHN im DHHN 92 (= nächstgelegene Schachthöhe im Gehweg Annastraße)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Lage des Übungsplatzes innerhalb der mit a-b-c-d-a gekennzeichneten Flächen wird durch textliche Festsetzung geregelt (vgl. Kap. 3.1).

Die Installation der für die Ausfahrten der Löschfahrzeuge im Alarmfall fachgutachterlich empfohlenen Lichtsignal-Anlage wird vertraglich geregelt bzw. durch Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde. Die „Ausfahrt-Ampel“ dient der sicheren Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge vom Grundstück und soll den ansonsten erforderlichen Einsatz des Martinshorns bei der Ausfahrt auf die Verkehrsfläche „Am Gemeindezentrum“ über die „Annastraße“ verzichtbar machen.

Ergänzend zum Gutachten aus dem Jahr 2014 wurde von der Gemeinde Stahnsdorf ein weiteres Schallgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 19.11.2019 führt den Nachweis, dass für ein beispielhaft gewähltes Bebauungs- und Betriebskonzept die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an allen maßgeblichen Immissionsorten für die Tagzeit und für die lauteste Nachtstunde eingehalten werden kann. Dieses beispielhafte Konzept sieht vor, dass die Ein- und Ausfahrten der Einsatzfahrzeuge über die Verkehrsfläche „Am Gemeindezentrum“ und die der Kameraden über die „Annastraße“ erfolgt. Im nördlichen Bereich des Baufensters werden das Feuerwehrgebäude mit einer östlich ausgerichteten Aufstellfläche und daran anschließend die Stellplatzanlage für die Feuerwehrmänner zu verorten sein. Daran schließt der Übungsplatz im südlichen Bereich des Bebauungsplans an.

Dabei wurde berücksichtigt, dass im Gemeindezentrum nachts und im Gewerbegebäude Annastraße 4 nachts keine sensiblen Nutzungen bestehen. Für die vorgeschlagene Bebauung wurden Maßnahmen zum aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände berücksichtigt.

Für die konkrete Bauausführung sind Art, Lage, Länge und Höhe von aktiven Schallschutzmaßnahmen, ggf. der Lärmschutzwand Nr. 2 welche sich voraussichtlich im Nordosten des Plangebiets befinden wird, zu überprüfen und festzulegen. Momentan liegt der Gemeinde kein Entwurf für eine konkrete Bauausführung des Feuerwehrgebäudes vor, so dass weder Art, Lage, Länge und Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahmen bestimmt werden können. Daher ist eine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen derzeit nicht möglich. Die Bestimmung von Art, Lage, Länge und Höhe der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen bleibt daher dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

5.9. Medientechnische Erschließung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der E.DIS Netz GmbH geäußert, dass aus heutiger Sicht die Errichtung einer Trafostation am Standort erforderlich ist.

Um bei der Errichtung der genannten Trafostation keine baulichen Einschränkungen zu erfahren, wird folgende textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung ergänzt:

TF 6: „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Somit könnte eine notwendige Trafostation auch außerhalb des Baufensters direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Auswirkungen der Planung

5.10. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ sind Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, die verkehrliche Situation im Plangebiet oder die bestehende Ver- und Entsorgung verbunden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein brach liegendes Grundstück, für das die künftige Nutzung als Standort der Feuerwehr geregelt wird.

Für die Bewertung der Lärmauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung sind zwei Schallgutachten erstellt worden. Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnungen im ersten Gutachten wird beim **Normalbetrieb** der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nur am Wohnhaus Augustastraße 10 deutlich überschritten.

Beim **Alarmfall** treten im Tag-Beurteilungszeitraum sowohl an Werktagen als auch an Sonntagen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte oder zulässigen Spitzenpegel auf. Der Einsatz des Martinshorns bleibt bei diesen Berechnungen unberücksichtigt. Lediglich bei einem Einsatzfall mit Rückkehr der Fahrzeuge in der Nacht treten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts an den Wohnhäusern Annastraße 4 und 6 sowie Augustastraße 13 auf, an allen anderen Immissionsorten wird der Nacht-Wert eingehalten.

Die Berechnungsergebnisse führen zu der Schlussfolgerung, dass der Neubau an diesem Standort aus schalltechnischer Sicht möglich und genehmigungsfähig ist.

Dabei wird vorausgesetzt, dass der lärmwirksam dominierende Übungsplatz in Richtung des Wohnhauses Augustastraße 10 akustisch wirksam durch eine straßennahe ca. 20 m lange und 4 m hohe **Lärmschutzeinrichtung Nr. 1** (Lärmschutzwand, -wand) abgeschirmt wird. Ebenso wird vorausgesetzt, dass für die Ausfahrten der Löschfahrzeuge auf die Verkehrsfläche „Am Gemeindezentrum“ über die Annastraße im Alarmfall eine **Lichtsignal-Anlage** installiert wird.

Zur Berücksichtigung der fachgutachterlichen Empfehlungen zum Schallschutz wird im Bebauungsplan eine 20 m lange und 4 m hohe Lärmschutzwand Nr. 1 entlang der Annastraße festgesetzt, zur Abschirmung des geplanten Übungsplatzes gegenüber der schutzbedürftigen Wohnnutzung.

Die Lichtsignal-Anlage wird Auswirkungen auf den Verkehr im Bereich der Zufahrt zum Feuerwehrgelände haben. Auf Grund der Verkehrsmengen und der Anzahl der zu erwartenden Alarmfälle sind die Auswirkungen jedoch gering.

Aufgrund der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist gemäß Gutachten (vom 02.09.2019, Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH) von einer erträglichen Erschließung der Feuerwehr durch den KfZ-Verkehr und Feuerwehrfahrzeuge auszugehen.

Das zweite ergänzende Gutachten vom 19.11.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass für folgendes beispielhaft gewähltes Bebauungs- und Betriebskonzept die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet an allen maßgeblichen Immissionsorten für die Tagzeit und für die lauteste Nachtstunde eingehalten werden kann. Dieses beispielhafte Konzept sieht vor, dass die Ein- und Ausfahrten der Einsatzfahrzeuge über die Verkehrsfläche „Am Gemeindezentrum“ und die der Kameraden über die „Annastraße“ erfolgt. Im nördlichen Bereich des Baufensters werden das Feuerwehrgelände mit einer östlich ausgerichteten Aufstellfläche und

daran anschließend die Stellplatzanlage für die Feuerwehrmänner zu verorten sein. Daran schließt der Übungsplatz im südlichen Bereich des Bebauungsplans an.

Dabei wurde berücksichtigt, dass im Gemeindezentrum nachts und im Gewerbegebäude Annastraße 4 nachts keine sensiblen Nutzungen bestehen. Für die vorgeschlagene Bebauung wurden Maßnahmen zum aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände berücksichtigt. Für die konkrete Bauausführung sind Art, Lage, Länge und Höhe von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen und festzulegen. Für die konkrete Bauausführung sind Art, Lage, Länge und Höhe der Lärmschutzwand Nr. 2 welche sich im Südwesten des Plangebiets befindet, zu überprüfen und festzulegen.

Für die konkrete Bauausführung des Feuerwehrgebäudes sind Art, Lage, Länge und Höhe von aktiven Schallschutzmaßnahmen, ggf. der Lärmschutzwand Nr. 2 welche sich voraussichtlich im Nordosten des Plangebiets befinden wird, zu überprüfen und festzulegen. Momentan liegt der Gemeinde kein Entwurf für eine konkrete Bauausführung des Feuerwehrgebäudes vor, so dass weder Art, Lage, Länge und Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahmen bestimmt werden können. Daher ist eine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen derzeit nicht möglich. Die Bestimmung von Art, Lage, Länge und Höhe der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen bleibt daher dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ggf. ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Hinweise werden beachtet. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung im weiteren Verfahren detailliert.

5.11. Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Für die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ ist der Wegfall von Anpflanzgeboten bzw. Erhaltungsbindungen für 15 Einzelbäume verbunden. Zur Kompensation hierfür werden die Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, die 7 Einzelbäume ergibt und die Festsetzung einer Mindestbegrünung von 20 % der Fläche für Gemeinbedarf aufgenommen.

Hinsichtlich einer im konkreten Einzelfall möglicherweise erforderlichen Baumrodung gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vom 01.12.2011, in Kraft getreten am 01.01.2012. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Der Schutz der Baumschutzsatzung erstreckt sich auch auf den Wurzelbereich eines Baumes, entsprechend der Bodenfläche unter der Krone eines

Baumes (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 Meter. Die Gemeinde kann auf Antrag Ausnahmen von den Verboten der Baumschutzsatzung zulassen. Die Genehmigung einer Baumrodung ist mit Auflagen zur Durchführung von Ersatzpflanzungen verbunden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ nicht berührt.

5.12. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Bedarf zur Neuordnung der Grundstückssituation ist nicht erkennbar.

6. Verfahren

27.02.2014	Einleitungsbeschluss eines 9. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“
02.05.2019	Entwurfsbeschluss des 9. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“
22.05.2019	Aufforderung zur Angabe einer Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB zum 9. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“
11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB zum 9. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“

7. Hinweise

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern in dem Gebäude Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (entsprechend der Betriebsbeschreibung – gewerbliche Anlagen, Punkt 10.4 Abfallstoffe) vorhanden sind und wassergefährdende Stoffe in größeren Mengen gelagert werden, sind diese der unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Zu beachten ist die entsprechende Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV. Diese gilt bei einer Menge > 220 Liter. Entsprechend der AwSV Abschnitt 4 bestehen bestimmte Anforderungen an Anlagen in Abhängigkeit von ihren Gefährdungsstufen. Danach haben Betreiber Anlagen einer Gefährdungsstufe zuzuordnen. Für die in der Betriebsbeschreibung genannten Abfallstoffe ist bei Lagerung einer Menge > 220 Liter das Sicherheitsdatenblatt einzureichen und die Anlage entsprechend § 39 Abs. (1) einer Gefährdungsstufe zuzuordnen.

Die § 62 und 63 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind besonders zu beachten.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Für Vorhaben in Gebieten mit rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplänen gelten die Zugriffsverbote nach folgender Maßgabe: Sind europäisch besonders geschützte Tierarten einschließlich europäische Vogelarten betroffen, liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG 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 (sogenannte CEF-Maßnahme), beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind. Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG [Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot] absehbar unvermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von der Unteren Naturschutzbehörde einholen.

Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG [Verbote im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten] sind durch geeignete, zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen mit hinreichendem zeitlichem Vorlauf zum (Zugriffs-)Vorhaben zu kompensieren.

bodenschützende Maßnahmen

Es ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen. Des Weiteren ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Erdaushub (ohne Oberboden) darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässige Verfüllarbeiten vorzunehmen. Ein Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).

Bodendenkmale

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

8. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe (m ²)	Flächenanteil (%)
Fläche für Gemeinbedarf	4.042,50	92,16 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	142	3,24 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	202	4,60 %
Plangebiet gesamt	4.386,50	100,00 %

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39)