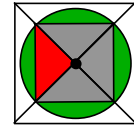


Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“
der Gemeinde Stahnsdorf**

Satzung



Impressum

Bauleitplanung:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung Städtebau Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12 b
14513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059

Umweltbericht:

Daber & Kriege
Freiraum + Landschaft
Am Bahnhof 2
15831 Blankenfelde - Mahlow
Tel.: 03379 370918
Fax: 03379 371927

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Dipl.-Biol. Tobias Teige
Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten
Goldsternweg 34
12524 Berlin
Tel: 0179/5275860

Schallimmissionsprognose:

Akustik Büro Dahms
Rosa-Luxemburg-Straße 4d
14482 Potsdam
Tel.: 0331 970507
Fax.: 0331 962609

Inhalt	Seite
1 Einführung	1
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	1
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2 Ausgangssituation	1
2.1 Stadträumliche Einbindung	1
2.2 Bebauung und Nutzung	1
2.3 Erschließung	1
2.4 Ver- und Entsorgung	2
2.5 Natur, Landschaft und Umwelt	2
2.6 Eigentumsverhältnisse	3
3 Planungsbindungen	3
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.2 Landes- und Regionalplanung	3
3.2.1 Landesentwicklungsplan	3
3.2.2 Regionalplan	4
3.3 Flächennutzungsplanung	4
3.4 Landschaftsplanung	4
3.5 Ortsatzungen der Gemeinde	5
3.5.1 Stellplatzsatzung	5
3.5.2 Baumschutzsatzung	5
3.6 Eingeholte Gutachten	5
3.6.1 Lärmprognose	5
4 Planungskonzept	8
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5 Planinhalt	9
5.1 Abwägung und Konfliktbewältigung	9
5.1.1 Frühzeitige Beteiligungen	9
5.1.2 Förmliche Beteiligungen, Stand Februar 2016	12
5.1.3 Erneute förmliche Beteiligungen, Stand April 2017	17
5.2 Nutzung der Baugrundstücke	18
5.2.1 Art der Nutzung	18
5.2.2 Maß der Nutzung	19
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.2.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Erschließung	19

5.2.5	Ausgleichsmaßnahmen	20
5.2.6	Immissionsschutzmaßnahmen	25
5.2.7	Hinweise	26
5.3	Flächenbilanz	27
6	Umweltbericht	28
6.1	Einleitung	28
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.2.1	Derzeitiger Umweltzustand, Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	28
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	43
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
6.4.1	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	44
6.4.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
6.5	Zusätzliche Angaben	45
6.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	45
6.5.2	Monitoring	45
6.6	Zusammenfassung des Umweltberichts	45
7	Auswirkungen der Planung	49
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	49
7.2	Verkehr	49
7.3	Ver- und Entsorgung	49
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	49
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	49
7.6	Kosten und Finanzierung	49
8	Übersicht Bebauungsplanverfahren	49
9	Rechtsgrundlagen	50
10	Quellennachweis	50

Anlagen:

- Anlage 01 Bestands- und Konfliktplan (Stand: 07.10.2016)
- Anlage 02 Maßnahmenplan (Stand: 22.08.2016)
- Anlage 03 Faunistische Kartierung

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1 ha und befindet sich nördlich der Ruhlsdorfer Straße in dem Abschnitt zwischen der Tellstraße im Osten, dem Separationsweg im Westen bis Nordwesten sowie der Siegfriedstraße im Norden. Es befindet sich in der Gemarkung Stahnsdorf und setzt sich aus den Flurstücken 713 und 636 der Flur 5 zusammen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 22.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ für die Flurstücke 636 und 713 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Siedlungsergänzung im Umfeld vielfältiger Nutzungsstrukturen innerhalb eines Mischgebiets geschaffen werden.

Entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 21.12.2012) soll für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“, der planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich gewertet wird, ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Mit der Wohnnutzung kann sowohl der allgemeine Markt bedient werden, als auch einem geplanten Projekt der Kurzzeitpflege für psychisch erkrankte Menschen zur Reintegration in den Arbeitsmarkt Rechnung getragen werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ruhlsdorfer Straße, östlich der Tellstraße und ist Bestandteil eines sehr unterschiedlich genutzten Mischgebiets, das sich nach dem wirksamen Flächennutzungsplan zwischen der Tellstraße und dem Kreuzungsbereich Stahnsdorfer Hof / Wilhelm-Külz-Straße erstreckt.

Während westlich des Plangebiets gewerbliche Nutzung vorhanden ist, wird es nördlich und östlich überwiegend durch Wohnbaugrundstücke begrenzt. Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt einen so genannten Außenbereich im Innenbereich dar.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Areal ist baulich ungenutzt und ist als städtebauliche Brache zu werten.

2.3 Erschließung

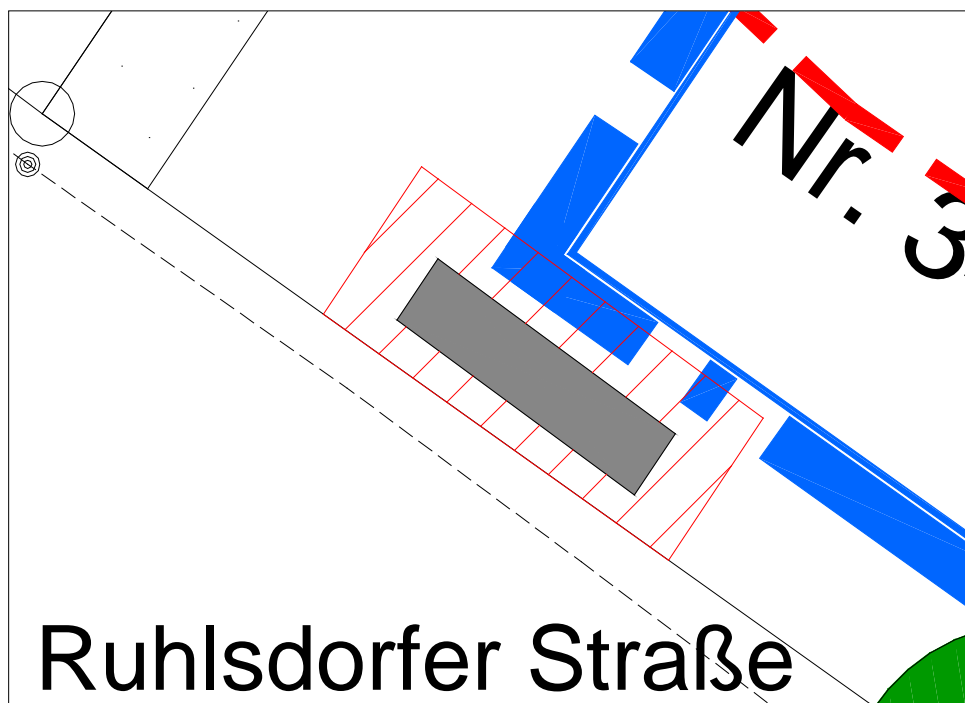
Die straßenseitige Erschließung der beiden Grundstücke (Flurstücke 636 und 713, Flur5) erfolgt über die Ruhlsdorfer Straße. Innergebietlich sind zwei private Anliegerstraßen festgesetzt worden.

Der Zugang zu dem öffentlichen Personennahverkehr ist derzeit mit der Buslinie 626 der Beelitzer Verkehrs- und Servicegesellschaft mbH (BVSG mbH) gewährleistet. Die Linie 626 verbindet den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ unter anderen mit dem Standort „Waldschänke“ in Stahnsdorf und in Teltow mit dem Ortsteil Ruhlsdorf sowie dem S-Bahnhof.

Für die Haltestelle „Tellstraße“ steht ein Buswartehaus auf dem privaten Grundstück (Flurstücks 713, der Flur 5, Gemarkung Stahnsdorf). Sämtliche Buswartehäuser, so auch das hier in Rede stehende, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf. Nach dem Planfeststellungsbeschluss zur L 77 neu und dem erfolgten Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und der BVSG mbH am 03.12.2015 soll diese Haltestelle mit dem Buswartehaus bis zur Fertigstellung der L 77 neu erhalten bleiben.

Mit dem Vorhabenträger und derzeitigen Grundstückseigentümer des Flurstücks 713 der Flur 5, Gemarkung Stahnsdorf, ist am 10.01.2016 vereinbart worden, dass der Gemeinde Stahnsdorf für die öffentliche Nutzung dieses Teils des Grundstücks einschließlich der erforderlichen Fläche für Pflege- und Instandhaltungsarbeiten das Nutzungsrecht über einen städtebaulichen Vertrag, der bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ vorliegen muss, zugesichert wird. Für die Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist seitlich und rückwärtig zu dem Buswartehäuschen ein Streifen von 1 m freizuhalten. Diese öffentliche Nutzung und der dafür erforderliche Grundstücksteil werden bis zur Herstellung der L 77 neu und der damit verbundenen Aufgabe der Haltestelle einschließlich des Buswartehauses zulässig sein. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag auch dazu, bei Veräußerung des von der Nutzungsregelung betroffenen Grundstückes entsprechende Regelungen zugunsten der Gemeinde Stahnsdorf in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Abbildung: Anlage zu dem städtebaulichen Vertrag mit dem Standort des Buswartehauses und dem Bereich für die der Gemeinde Stahnsdorf zugesicherten öffentlichen Nutzung.



2.4 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung ist durch die in der Ruhlsdorfer Straße und der Tellstraße vorhandenen Medien gedeckt. Einschließlich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts können sämtliche Hausanschlüsse hergestellt werden.

2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Zu dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ werden die naturschutzrechtlichen Belange geprüft, gewichtet und im Umweltbericht nach den Maßgaben des § 2a BauGB dargelegt.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind geprüft worden. Nach den erfolgten Begehungen und Kartierungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs weder Fledermausquartiere noch Zauneidechsen befinden. Für die angetroffenen Brutvögel, wie Girlitz, Amsel, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen sind keine Ausgleichsmaßnahmen

erforderlich. Dagegen sind für das Vorkommen der Blaumeise als Ersatz für vorhandene Bruthöhlen Nistkästen als Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Die Maßnahmen werden umsetzbar sein, da es sich um verbreitete und siedlungsangepasste Arten handelt. Da die artenschutzrechtliche Prüfung eine Momentaufnahme darstellt und Veränderungen der Situation zum Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke nicht auszuschließen sind, wird der ggf. weiterer artenschutzrechtlicher Ausgleich auf der Ebene der Baugenehmigung zu erbringen sein.

Die Bäume an der Ruhlsdorfer Straße sind nach § 17 BbgNatSchAG als Allee geschützt. Auf der Grundlage des Befreiungsantrags stellt die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 17.08.2017 eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 17 BbgNatSchAG in Aussicht. Damit sind die Voraussetzungen von § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) erfüllt und der Alleenschutz steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. Durch die bereits erfolgte Beteiligung des Naturschutzbeirats des Landkreises und des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände kann die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark nun auf der konkreten Vorhabenebene eine Befreiung vom Alleenschutz erteilen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke (Flur 5, Flurstücke 636 und 713, Gemarkung Stahnsdorf) befinden sich in privatem Eigentum. Die Eigentümer sind der Gemeinde bekannt.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Westlich des Plangebiets ist gewerbliche Nutzung vorhanden, wobei es nördlich und östlich überwiegend durch Wohnbaugrundstücke begrenzt wird. Das Plangebiet ist unbebaut und ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesentwicklungsplan

Entsprechend dem Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186 vom 14.05.2009), mit Verordnung vom 27.05.2015 wieder in Kraft gesetzt (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), befinden sich die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs innerhalb des ausgewiesenen Gestaltungsraums Siedlung. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen eine Siedlungsentwicklung, auch die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, grundsätzlich möglich ist.

Es sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung bei der Siedlungsentwicklung entsprechend dem Steuerungsgrundsatz zu berücksichtigen:

Die einzelnen Siedlungsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, etc. sind neben einer räumlichen Zuordnung quantitativ ausgewogen zu entwickeln (G 3.1). Dabei sind vorrangig die Innenentwicklung, die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 LEPro 2007) zu berücksichtigen. Nach dem Grundsatz 4.1 LEP B-B hat die Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur Vorrang.

Die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan sind mit dem Antwortschreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15.07.2014 zu der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich bestätigt worden.

3.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Havelland-Fläming ist mit seiner Bekanntmachung am 30.10.2015 im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft getreten. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplan das Ziel 4.5 "Gestaltungsraum Siedlung" des LEP B-B.

Dazu führt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrem Schreiben vom 22.07.2014 zu der Anfrage nach den Zielen der Landesplanung aus, dass sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ am Rand des Vorzugsraums Siedlung nach Plansatz 2.2.1 Satz 1 befindet. Nach diesem Plansatz sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region nach Möglichkeit die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Da nach konkreter Prüfung des vorliegenden Falls die Erreichbarkeitskriterien für die Einrichtungen der täglichen Versorgung erfüllt sind, stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Übereinstimmung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ mit dem Regionalplan Havelland-Fläming fest.

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

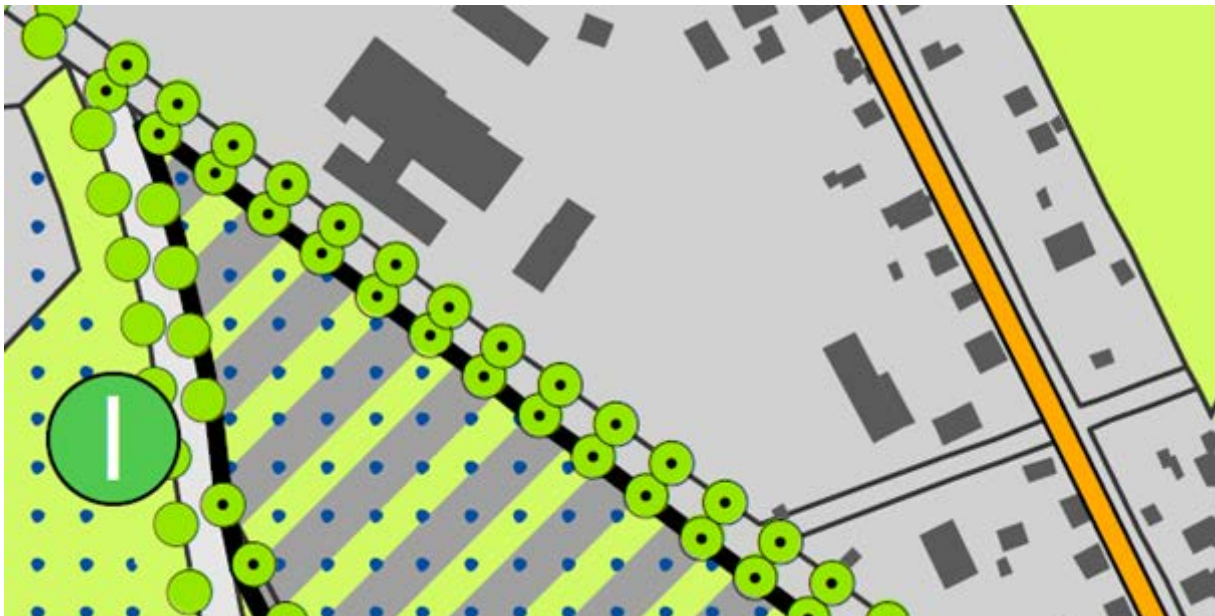
3.3 Flächennutzungsplanung

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.

Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans Stahnsdorf (FNP) ist das Plangebiet einschließlich der angrenzenden Flächen als gemischt zu nutzende Baufläche ausgewiesen.

Aus den Darstellungen des FNP lassen sich keine Planungsrestriktionen ableiten. Weder befindet sich das Plangebiet innerhalb von Schutzgebieten, noch werden solche durch das Plangebiet beeinträchtigt.

3.4 Landschaftsplanung



Auszug Entwurf Landschaftsplan, Stand: September 2012

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Entwurf September 2012) wurden entlang der Ruhlsdorfer Straße Maßnahmen zum Erhalt und Pflege bestehender Alleen, Baumreihen und Gehölzsäume festgelegt.

3.5 Ortsatzungen der Gemeinde

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.6 Eingeholte Gutachten

Charakteristisch für ein Mischgebiet, so wie es für den Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ lt. Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, ist das Nebeneinander von Gewerbe im weitesten Sinne und Wohnen. Um bereits in diesem frühen Stadium der Planung zu prüfen, ob aus dieser Nutzungsmischung ggf. Restriktionen abzuleiten sind, ist ein schalltechnisches Gutachten zu dem vorliegend Geplanten erarbeitet worden¹.

3.6.1 Lärmprognose

Grundlagen für das Schalltechnische Gutachten waren einerseits das Konzept zur Bauweise der Grundstücke und andererseits die Lärmquellen aus Gewerbe, Verkehr sowie Sport- und Freizeitanlagen. Dabei ist der Gutachter für Lärm sowohl von der Bestandssituation als auch von bestehenden Planungen ausgegangen. Bestehende Planungen sind bzgl. der Verkehrslärmentwicklung der Bau der L 77 neu, mit dem das Verkehrsaufkommen der Ruhlsdorfer Straße deutlich reduziert werden soll und der im näheren Umfeld vorhandene und rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf, mit dem ein Sondergebiet für Sport und Freizeit bauplanungsrechtlich gesichert ist. Der seit dem 31.05.2013 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ legt die Nutzung des Sportplatzes ausschließlich durch Schulsport der Lindenhof Grundschule fest. Die an der Ruhlsdorfer Straße festgesetzte Sondergebietsfläche (SO-Fläche) weist neben Tennisplätzen auch die Nutzung durch weitere Sportarten aus, jedoch sollen diese eher in einer Halle als im Freien ausgeführt werden können. Demnach sind als zusätzliche Lärmquelle lediglich die zulässigen Außentennisplätze zu berücksichtigen.

Mit Beschluss vom 27.02.2014 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossen, für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ ein erstes Änderungsverfahren einzuleiten. Ziel des Änderungsverfahrens sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die Nutzung des Sportplatzgeländes u.a. durch eine Sporthalle, ein Kleinspielfeld und ein neues Hortgebäude sein. Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 23.02.2017 die 1. Änderung des B-Plans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 31.03.2017 in Kraft getreten.

¹ Akustik Büro Dahms: Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ in der Gemeinde Stahnsdorf., Stand 09.09.2014

Der vorliegende Masterplan „Campus mit Sportanlagen und Horteinrichtung“ – Nutzungskonzept vom August 2015 ist bzgl. der Lärmauswirkungen erneut durch den Gutachter für Lärm geprüft worden². Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass er in seinen Berechnungen zu dem Schalltechnischen Gutachten zu dem Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ vom 24.05.2009 von einem deutlich lärmintensiveren Szenario (worst-case-Szenario) ausgegangen ist und bereits auf dieser Ebene feststellen konnte, dass die dort angenommenen sportlichen Betätigungen keine negativen Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ haben. Mit dem vorgelegten Masterplan sollen ein Hortgebäude, eine Sporthalle sowie Sportfreiflächen für schulische Zwecke und Vereinssport realisiert werden. Damit handelt es sich bei dem durch schulische Zwecke entstehenden Lärm nach § 22 Abs. 2a des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht um schädliche Umwelteinwirkungen. Weiter heißt es: „Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und richtwerte nicht herangezogen werden“. Die von Kindern ausgehenden Geräusche sind sozialadäquat und gewollt.

Darüber hinaus sind hinsichtlich des Freizeitlärms auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ schädliche Geräuscheinwirkungen bereits auf die nördlich und nordwestlich angrenzende und damit räumlich näher gelegene Wohnnutzung zu prüfen und zu vermeiden.

Für den Gewerbelärm hat der Gutachter zunächst anhand der Vor-Ort-Analyse hinsichtlich der möglichen Lärmquellen von den vorhandenen Betrieben den pauschalen Ansatz mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel gewählt. Danach kam er zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben auch bezgl. des Stands der Technik keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären. Defizite sah er bei dem nordwestlich angrenzenden Gewerbebetrieb, bei dem die Fenster ein eher geringes Schalldämmmaß aufwiesen.

Zusätzlich zu der benannten Schallimmissionsprognose hat der Gutachter die Hinweise aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 06.06.2016 in seine Berechnungen³ einfließen lassen. Dabei lag der Schwerpunkt der Untersuchungen auf den Gewerbebetrieben des Flurstücks 635 (nordöstlich des Geltungsbereichs) sowie der Flurstücke 253/7 und 253/8 (nordwestlich des Geltungsbereichs).

Während für das Gutachten die Berechnung des Gewerbelärms mittels eines pauschalen Ansatzes erfolgte, um mit den daraus resultierenden Ergebnissen auf der sicheren Seite zu sein, sind in die erneut vorgenommene Berechnung die Angaben des LfU zu den gewerblichen Tätigkeiten eingeflossen. Hatte der Gutachter im Ergebnis des pauschaleren Ansatzes bereits die Einhaltung der in einem Mischgebiet zu beachtenden Orientierungswerte festgestellt, sind mit dem sodann vorgenommenen detaillierteren Prognoseansatz noch geringere Beurteilungspegel ermittelt worden. Im Ergebnis ist danach festzuhalten, dass sich aus dem Gewerbelärm keine Schallschutzmaßnahmen ableiten lassen.

Darüber hinaus hat der Gutachter für Lärm auch die an dem Gewerbeunternehmen auf dem Flurstück 253/8 vorgenommene bauliche Änderung in die Lärmermittlung eingestellt. Die zu dem Bebauungsplangebiet orientierten Fenster des Unternehmens wurden zwischenzeitlich zugemauert, so dass der ursprüngliche Hinweis des Gutachters zu eventuell notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen durch dieses Gewerbeunternehmen bereits erfüllt ist.

Das Planfeststellungsverfahren zu der L 77 neu ist mit Planfeststellungsbeschluss vom 22.12.2011 zwar abgeschlossen und die gegen den Planfeststellungsbeschluss gerichtete Klage ist von der 10. Kammer des Verwaltungsgerichts Potsdam am 11.02.2016 abgewiesen worden,

² Akustikbüro Dahms, Potsdam: mail vom 2.10.2015 zur Bewertung des Konzeptes Masterplan „Campus mit Sportanlagen und Horteinrichtungen“

³ Akustik Büro Dahms: Stellungnahme hinsichtlich Änderungen beim Gewerbelärm nahe des Bebauungsplangebietes Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf., Stand 04.11.2016

jedoch teilt der Landesbetrieb Straßenwesen in seinem Schreiben vom 07.06.2016 mit, dass Aussagen zu einem voraussichtlichen Baubeginn gegenwärtig nicht getroffen werden können. Entsprechend den städtebaurechtlichen Vorgaben sind bei der akustischen Prüfung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet zugrunde gelegt worden. Danach sind innerhalb eines Mischgebietes die Orientierungswerte von 60 dB(A) für den Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Verkehrslärm und 45 dB(A) in der Nacht für Gewerbelärm zu berücksichtigen.

a) Ermittlung der Immissionssituation

Bei der Ermittlung der Immissionssituation geht der Lärmgutachter hinsichtlich des Verkehrslärms von zwei Prognosefällen aus. Zum einen berechnet er die derzeitige Funktion der Ruhlsdorfer Straße mit einem Verkehrsaufkommen von 5.000 Kfz / Tag und zum anderen die Belastung der Ruhlsdorfer Straße nach Fertigstellung der L 77 neu mit 1.000 Kfz / Tag.

Geräuschbelastungen durch Gewerbe sind von den Betrieben innerhalb der Mischbauflächen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ sowie den etwa 170 m entfernten Gewerbegebieten „Hamburger Ring“ und Quermathe/Grüner Weg in die Berechnung eingestellt worden.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ geplante Sondergebiet für Sport- und Freizeit ist entsprechend dem bzgl. Lärm kritischsten Fall berücksichtigt worden.

b) Berechnungsergebnisse

Im Ergebnis hält der Lärmgutachter fest, dass Restriktionen weder aus Gewerbelärm noch den vorhandenen sowie geplanten Sport- und Freizeitanlagen resultieren.

Differenziert zu betrachtende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ resultieren dagegen aus dem Verkehrsaufkommen der Ruhlsdorfer Straße. Unter der Annahme, dass die L 77 neu hergestellt ist, sind Überschreitungen von bis zu 5 dB in einem Bereich von etwa 7,5 m Breite parallel zur nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße festgestellt worden. Daraus resultieren keine Schallschutzmaßnahmen, denn die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wäre unverhältnismäßig und damit städtebaurechtlich nicht zulässig. Passive Schallschutzmaßnahmen, wie Doppelglasfenster, wären als Festlegungen zu der Fassadenausstattung zwar grundsätzlich möglich, sind jedoch, da es sich um Schalldämmmaße des Lärmpegelbereichs II handelt, bereits nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorzusehen.

Nach der schriftlichen Information des Landesbetriebs Straßenwesen vom 07.06.2016 ist gegenwärtig keine Aussage zu dem Baubeginn der L 77 neu möglich. Aus diesem Grund ist für die Bestandssituation ohne L 77 neu davon auszugehen, dass in einem Bereich von 40 m Breite parallel zur nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von bis zu 10 dB am Tag und in der Nacht auftreten.

Aus dieser Richtwertüberschreitung resultieren Schallschutzmaßnahmen für Gebäude, mit denen die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert werden können. Aufgrund der Tatsache, dass Lärmschutzmaßnahmen ausschließlich dann erforderlich sind, wenn die L 77 neu nicht gebaut wird, sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls unverhältnismäßig, da die hier festgestellten hohen Lärmwerte ausschließlich nur dann zu berücksichtigen sind, wenn die L 77 neu nicht gebaut wird. Davon ist derzeit nach dem vorliegenden Planfeststellungsbeschluss jedoch nicht auszugehen. Vielmehr handelt sich um eine zeitlich nicht absehbare Reihenfolge von Herstellung der L 77 neu und der baulichen

Entwicklung des vorliegend geplanten Mischgebiets. Daher empfiehlt der Lärmgutachter die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die bis zum gutachterlichen Nachweis durch den Bauherrn / die Bauherren über die Einhaltung der für Lärm geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, erbracht werden müssen.

- Für Schlafzimmer, die nicht eindeutig an Seiten liegen, die der Ruhlsdorfer Straße abgewandt sind und sich im Bereich befinden, der im Beurteilungszeitraum Nacht mit mehr als 47 dB(A) beschallt wird, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- Für den LPB (Lärmpegelbereich) III: Das erforderliche Schalldämmmaß von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, sind Werte ≥ 35 dB festzusetzen: Für Büroräume sind 5 dB geringere Werte zulässig.

- Für den LPB (Lärmpegelbereich) IV: Das erforderliche Schalldämmmaß von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, sind Werte ≥ 40 dB festzusetzen: Für Büroräume sind 5 dB geringere Werte zulässig.

- Für den LPB V: Das erforderliche Schalldämmmaß von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, sind Werte ≥ 45 dB festzusetzen: Für Büroräume sind 5 dB geringere Werte zulässig.

Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nach den Empfehlungen des Gutachters nicht erforderlich.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängenden, durchmischten genutzten Siedlungsbandes entlang der Ruhlsdorfer Straße. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ wird entsprechend den Planungszielen für diesen Bereich und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Planungsziel ist die Belebung des Siedlungsbereiches entlang der Ruhlsdorfer Straße durch Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe innerhalb eines gemischt zu nutzenden Baubereichs. Konkret soll als eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs eine Kontakt- und Beratungsstelle als Ort der Begegnung für Menschen mit psychischen Störungen entstehen. In dieser Kontakt- und Beratungsstelle soll ein niedrighwelliges und damit von behördlicher Bewilligung unabhängiges Angebot für Menschen mit psychiatrischen Erkrankungen bereitgestellt werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. dazu auch Kap.3.3).

5 Planinhalt

5.1 Abwägung und Konfliktbewältigung

5.1.1 Frühzeitige Beteiligungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat am 11.12.2014 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 statt. Die öffentliche Auslegung wurde rechtzeitig ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden zum Planverfahren keine Anregungen oder Hinweise durch die Öffentlichkeit abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.01.2015.

Von den nachfolgend aufgeführten Fachbehörden sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen:

a) Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

In seiner Stellungnahme vom 12.02.2015 ist das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) bei der Beurteilung der Planinhalte von Wohnnutzung ausgegangen, da in der Begründung keine Hinweise auf eine geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs gegeben wurden. Entsprechend dieser vorgenommenen Einschätzung wären hinsichtlich der Schallimmissionsprognose bei der Beurteilung der Immissionsschutzbelange dann nicht die Orientierungswerte für ein Mischgebiet anzusetzen, sondern die für ein Allgemeines Wohngebiet zu beachten. Für den Bereich parallel zur Ruhlsdorfer Straße wäre damit von einer erheblichen Überschreitung der für ein allgemeines Wohngebiet zu beachtenden Orientierungswerte nach DIN 18005 auszugehen.

Es wird darüber hinaus angeregt, zur besseren Verständlichkeit nur eine textliche Festsetzung, die sich auf Lärmpegelbereiche bezieht, in die Planzeichnung aufzunehmen. Denn die in der Planzeichnung aufgeführten „textlichen Festsetzungen“ könnten in der aktuellen Planzeichnung nur als allgemeine Aussage verstanden werden.

Die Anregung und der Hinweis sind geprüft worden.

Danach ist die dargelegte Interpretation des Planungsziels, dass die innerhalb des Geltungsbereichs geplante Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht, weder den Vorentwurfsunterlagen zu entnehmen noch entspricht es dem tatsächlichen gemeindlichen Planungsziel. Es wird lediglich in der Begründung darauf verwiesen, dass der eher niedrige Wohnanteil innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten insgesamt deutlich größeren gemischt zu nutzenden Bereiches erhöht werden könnte. Gleichwohl, und das wird mit dem Entwurf zu dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ auch anhand der textlichen Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung deutlicher, wird vorliegend ein Mischgebiet geplant. Daraus resultiert, dass die Annahmen bzgl. des Themas Lärms sowohl in Bezug zu den zu berücksichtigen Lärmwerten gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als auch in Bezug auf das einzufordernde Erfordernis der gegenseitigen Rücksichtnahme von gewerblicher und Wohnnutzung innerhalb eines gemischt genutzten Bereiches korrekt sind.

Das bedeutet für Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebiets auch, dass höhere Lärmwerte als in einem Allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen sind. Für gewerbliche Nutzungen resultiert daraus, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Das ist auch

bei dem zitierten Metallbetrieb der Fall. Denn aufgrund der bereits vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen mit bestehender Wohnbebauung in der Nachbarschaft, ist der Störgrad auf das in einem Mischgebiet zulässige Maß begrenzt.

Nach gutachterlicher Prüfung ist davon auszugehen, dass Überschreitungen von Lärmwerten gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ausschließlich durch das derzeitige Verkehrsaufkommen auf der Ruhlsdorfer Straße hervorgerufen werden. Dieses Verkehrsaufkommen ist jedoch dann nicht mehr für den vorliegenden Geltungsbereich relevant, wenn die planfestgestellte L 77 neu hergestellt und in Betrieb genommen ist. Daher ist bei der Betrachtung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegend die besondere Situation in Bezug auf die Verhältnismäßigkeit von Schallschutzmaßnahmen in die städtebauliche Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen. Denn die Herstellung einer Schallschutzwand oder einer Schallschutzmauer passt städtebaulich nicht in ein topografisch ebenes Areal, würde demnach als städtebaulicher Störfaktor empfunden und ist in Anbetracht des temporären Erfordernisses aufgrund der hohen Herstellungskosten auch nicht verhältnismäßig.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen dagegen sind im Sinne der gebotenen Verhältnismäßigkeit zumutbar. Insbesondere durch den Zusatz, dass auf Nachweis geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz ausreichen oder ganz auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Die in diesem Zusammenhang vom LUGV vorgeschlagenen Festsetzungen sind geprüft worden. Sie treffen für den vorliegenden Fall nicht zu. Denn es kann mit der Herstellung der L 77 neu durchaus auch zu Situationen kommen, in denen ganz auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Dagegen ist die im Vorentwurf vorgenommene differenzierte Aufzählung der je nach Lage erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden eindeutig bestimmt und wird somit nicht angepasst.

Die in der Planzeichnung vorhandenen textlichen Festsetzungen zu der Grundrissanordnung und den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen werden dahingehend ergänzt, dass zunächst klargestellt wird, dass Schlafräume nicht in Richtung Ruhlsdorfer Straße orientiert werden sollen. In den Fällen, in denen diese Grundrissanordnung nicht einzuhalten ist, sind dann zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn der Luftaustausch bei geschlossenem Fenster nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

b) Landkreis Potsdam Mittelmark

In seiner Stellungnahme vom 11.02.2015 weist der Landkreis Potsdam-Mittelmark/ untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass sich das Plangebiet nicht in einer Schutzzone befindet, das Abfall-Kreislaufwirtschaftsgesetz zu beachten ist, es keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen und / oder Altlastenstandorte bzw. Ablagerungen gibt und dass es sich bei dem Baumbestand an der Ruhlsdorfer Straße um eine nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee handelt. Weiterhin teilt der Fachdienst Naturschutz mit, dass dem dargestellten Untersuchungsumfang (Kartierung Brutvögel) zugestimmt wird und dass Baumfällungen und Baufeldfreimachungen aus Artenschutzgründen im Zeitraum zwischen dem 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden sollten.

Die Anregungen und Hinweise sind mit den folgenden Ergebnissen geprüft worden:

Die Beachtung des Abfall-Kreislaufwirtschaftsgesetzes hat keinen bodenrechtlichen Bezug und kann daher nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden.

Die Begrenzung für Baumfällungen und Baufeldfreimachung im Sinne des Artenschutzes ist Regelungsbestandteil des Bebauungsplans geworden.

Den Hinweis bzgl. der geschützten Allee entlang der Ruhlsdorfer Straße, hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss zusätzlich zur Beantragung der Baumfällungen bei der Gemeinde Stahnsdorf eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Vorhabenebene beantragt werden. Diese Befreiung sollte nach den gesetzlichen Vorgaben auch möglich sein, denn in Abwägung einer im Erscheinungsbild eher lückenhaften Allee und einer ökonomisch deutlich aufwendiger herzustellenden Erschließung des Areals verweist § 67 Abs. 1 BNatSchG auf die Möglichkeit der Befreiung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher wirtschaftlicher Art. Da der lückenhafte Charakter der Allee durch die Fällung von zwei Bäumen nicht verändert und Ersatz für die Bäume geschaffen wird, dagegen eine ökonomisch sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke ohne Fällung der beiden Bäume nicht möglich wäre, liegt die erforderliche Begründung für einen Befreiungsantrag vor.

Die möglichen und geprüften Alternativen für die Erschließung des Areals führen bei einer versetzten Anordnung der Zufahrten zu einem höheren Anteil an Straßenfläche durch einen erhöhten Erschließungsaufwand und damit zu einem nicht erforderlichen höheren Versiegelungsanteil sowie zu wirtschaftlich nicht zumutbaren Aufwendungen. Bei der geprüften Erschließungsvariante von der Tellstraße ausgehend würden die Baugrundstücke unverhältnismäßig zerschnitten und aufgrund der geringen Tiefe des östlichen Planbereichs müsste eine einseitig bebaubare Erschließungsanlage errichtet werden. Damit würde eine ökonomisch nicht vertretbare Erschließungssituation entstehen.

Die Kompensation der im Zusammenhang mit der Herstellung der Straßen und Baugrundstücke zu fällenden Bäume wird teilweise durch Baumpflanzungen im Straßenraum der Ruhlsdorfer Straße kompensiert. Dazu ist eine mögliche Anzahl der zu pflanzenden Straßenbäume im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches fachlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Konkret werden die Baumstandorte als Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrags aufgenommen, der zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und den Vorhabenträgern abgeschlossen wird und der bis zu dem Satzungsbeschluss vorliegen muss. In der Abstimmung mit der Gemeinde Stahnsdorf können dann auch die Baumstandorte bestimmt werden.

Dem Hinweis, dass die Beeinträchtigungen entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) zu kompensieren sind, wird mit der erfolgten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Rechnung getragen.

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen und die dafür in Anspruch zu nehmenden Flächen sind nach gutachterlicher Prüfung fachlich geeignet, die beeinträchtigten Schutzfunktionen angemessen aufzuwerten.

Der Fachdienst Technische Bauaufsicht I, Bereich Brandschutz weist darauf hin, dass ausreichend Löschwasser (800 l x min-1) in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen muss. Gemäß den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen befinden sich im näheren Umfeld des Bebauungsplans Hydranten in einer Entfernung von weniger als 300 m. Die Gemeinde geht davon aus, dass die geforderte Löschwasserversorgung damit zur Verfügung steht.

Der Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass keine Bodendenkmale bekannt sind und verweist auf die einzuhaltenden Erfordernisse im Fall von Denkmalfunden. Der Hinweis ist in den Entwurf des

Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ aufgenommen worden.

c) Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“

In seiner Stellungnahme vom 20.02.2015 hat der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV) darauf hingewiesen, dass die Trinkwasserversorgung über die in der Ruhlsdorfer Straße oder Tellstraße vorhandenen Trinkwasserleitungen möglich ist. Jedoch befände sich in der Ruhlsdorfer Straße im Bereich der geplanten Zufahrten des Bebauungsplans Nr. 6 Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Eine Schmutzwasseranschlussmöglichkeit bestehe ausschließlich über die Tellstraße. Für den Schmutzwasseranschluss ist als Voraussetzung eine entsprechende Zufahrt oder eine Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit entsprechenden Schutzstreifen) von der Tellstraße aus für den WAZV zu schaffen.

In der Planurkunde ist der Anschluss an die Schmutzwasserleitung in der Tellstraße über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken festgesetzt worden.

5.1.2 Förmliche Beteiligungen, Stand Februar 2016

5.1.2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 07.04.2016 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs, Fassung Februar 2016 informiert, und gebeten, bis zum 10.06.2016 eine Stellungnahme gemäß §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.

a) Landesamt für Umwelt

Aufgrund des Hinweises des Landesamtes für Umwelt zu der falschen Reihenfolge der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung, wurde die Planzeichnung geändert und entsprechend der Festlegung des Gutachters korrigiert. Der Anregung, aufgrund des westlich angrenzenden Metallbetriebes eine Lärmschutzwand im Nahbereich dieses Unternehmens zu errichten, wird nicht gefolgt. Denn dieser Metallbaubetrieb befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes. Danach sind von diesem Betrieb Lärmwerte einzuhalten, die in einem Mischgebiet zulässig sind. Das sind nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) 60 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht. Die TA Lärm ist als Regelwerk für jeden tätigen Gewerbebetrieb relevant und von ihm zu beachten. Das gilt auch in dem Fall einer heranrückenden Wohnbebauung, wie mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ geplant.

Ebenso sind von der Wohnbevölkerung innerhalb eines Mischgebietes diese Lärmwerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu akzeptieren. Mit dem Lärmgutachten zu dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ werden für das Baufeld in unmittelbarer Nähe zu dem Metallbaubetrieb Lärmwerte von 50 – 55 dB(A) bis 55 – 60 dB(A) für den Tag und von 35 – 40 dB(A) bis 40 – 45 dB(A) für die Nacht ermittelt. Sämtliche Lärmwerte befinden sich demnach in dem für ein Mischgebiet zulässigen Rahmen. Nach den Hinweisen des LfU hat der Gutachter für Lärm eine detaillierte Berechnung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Beurteilungspegel noch geringer ausfallen, als bei dem im Gutachten gewählten pauschalen Ansatz. Danach liegen die Beurteilungspegel an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches bei überwiegend 50 – 55 dB(A) für den Tag und 35 – 40 dB(A) für die Nacht. In einem gegenüber den Ergebnissen mit pauschalem Ansatz jeweils deutlich kleineren Bereich liegen die Beurteilungspegel bei 55 – 60 dB(A) für den Tag

und 40 – 45 dB(A) für die Nacht und somit unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aus den gesetzlichen Vorgaben der TA Lärm und den ermittelten Ergebnissen zu den Schallimmissionen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes an der Grenze zu dem bestehenden Gewerbebetrieb lassen sich städtebaurechtlich keine aktiven und / oder passiven Schallschutzmaßnahmen ableiten.

Entscheidend sind vorliegend jedoch die Aussagen des Lärmgutachters, der das Nebeneinander von Gewerbe und möglichem Wohnen als zulässig ermittelt hat. Zu diesem Ergebnis kommt er auch deswegen, weil er zur Ermittlung der Lärmsituation einen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Gewerbe gewählt hat, die ein Ergebnis auf der sicheren Seite ermöglichen.

Seine Ausführungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie das Schließen der Fenster oder die Errichtung einer Lärmschutzwand beziehen sich nicht auf Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“, sondern auf den Gewerbebetrieb.

In der Zwischenzeit sind durch den Gewerbebetrieb, der sich nordwestlich der Grenze des Geltungsbereiches (Flurstück 253/8) befindet, die in Richtung Süden orientierten Fenster zugemauert worden. Somit ist eine der durch den Gutachter vorsorglich formulierten, möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen an dem Gewerbebetrieb bereits erfüllt worden. Wie mit Schreiben vom 04.11.2016 weiter ausgeführt, stellt der Gutachter fest, dass danach keine weiteren Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. die Errichtung einer Schallschutzwand, erforderlich sind.

Die Anregung des Fachreferats Wasserwirtschaft, Hydrologie hinsichtlich einer Beschränkung der Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß ist mit der Entwurfsplanung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 berücksichtigt gewesen. Mit der GRZ ist die Versiegelung der Baugrundstücke als eher gering zu werten.

Auch die angeregte Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers ist bereits mit dem Entwurf zu dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ berücksichtigt gewesen. Denn der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser (hier: Grundwasser) ist ermittelt und ebenfalls zur Umsetzung verbindlich geregelt worden. So werden hinsichtlich der Eingriffsminimierung die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien bei der Herstellung von privaten Stellplätzen und Wegen vorgeschrieben sowie Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, mit denen eine verbesserte Rückhaltung, Speicherung und Ableitung von Niederschlägen in den Boden erreicht werden soll, festgesetzt worden. Im Ergebnis hält die Landschaftsplanerin fest, dass mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den vertraglich geregelten baubedingten Minderungsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu werten ist.

b) Landkreis Potsdam Mittelmark

Der Fachdienst Naturschutz erkennt die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A2 (die mit „a“ und „b“ gekennzeichneten Flächen für Gehölzpflanzungen) nicht an. Dazu war ursprünglich in Abstimmung zwischen der Landschaftsplanerin und der UNB die ursprüngliche Maßnahme A2 durch die Erhöhung des Kompensationsverhältnisses für die Streuobstwiese im Bereich der Liegenschaft Damsdorf (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bundesforstbetrieb Westbrandenburg) als externe Ausgleichsmaßnahme von 1:6 auf 1:10 ersetzt und im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“, Stand April 2017, angeführt worden. Zwischenzeitlich, mit Stand August 2017 sind die externen Kompensationsmaßnahmen ersetzt worden. Nunmehr werden im Zuständigkeitsbereich der Flächenagentur auf einer Fläche von 7.305 m² eine Streuobstwiese und auf einer Fläche von

1.400 m² eine Heckenpflanzung im Bereich Bochow hergestellt. Die im Entwurf, Stand Februar 2016, festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden nunmehr als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Pflanzmaßnahme wird nunmehr als Ergänzung für die Streuobstwiese in dem zuvor benannten Bereich Bochow Damsdorf festgelegt.

Die widersprüchlichen Angaben zu den Maßnahme E1 und E 4 werden geändert. Bei der Maßnahme E1 handelt es sich um eine Maßnahme im Flächenpool „Mittlere Havel“. Die Beschreibung der vertraglich gesicherten Maßnahme wird ergänzt. Die für die Maßnahme E4 (Pflanzung einer Obstwiese in der Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 25/3) vorgesehene Baumart ist die Kultur-Birne (*Pyrus communis*). Die Anpassung wird entsprechend vorgenommen.

Die Begründung zu der lückenhaften Allee in Kombination mit der gewählten Erschließung, aufgrund der zwei Bäume dieser Allee zu fällen sind, wird ausführlich in Kap. 6.2.1.6 „Bewertung der Umweltauswirkungen“ dargelegt. Mit dieser Begründung wird deutlich, dass mit der Entscheidung für die gewählte Alternative der Erschließung der geringere Eingriffsumfang gegenüber den anderen Alternativen erreicht wird.

Der Bestands- und Konfliktplan als Anlage 01 ist um den Zusatz ergänzt worden, dass die Bäume, die nicht nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt und entsprechend auszugleichen sind, als Biotopverlust ersetzt werden.

Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wird redaktionell angepasst.

Für die zu pflanzenden Alleebäume wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Vorhabenträger geregelt, dass als Ersatzbaumart die Winterlinde empfohlen wird.

Dem Hinweis des Fachdienstes Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz bzgl. der entbehrlichen Erklärung des Symbols für Einzelhäuser in der Erklärung der Nutzungsschablone wird dahingehend gefolgt, dass das Symbol und die Erklärung für EH ergänzt werden.

Dem Hinweis, dass die Gemeinde Fahrland an dem Verfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ beteiligt werden muss, wird nicht gefolgt. Zum einen ist Fahrland keine eigenständige Gemeinde, sondern gehört als Ortsteil zu der Landeshauptstadt Potsdam. Mit Schreiben vom 27.04.2016 wurde die Stadt Potsdam im Rahmen der Beteiligung nach § 2 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 07.06.2016 teilt die Stadt Potsdam mit, dass sie keine Hinweise und Anregungen zu der vorgelegten Planung hat.

Zum anderen handelt es sich bei der Fläche für Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 25/3 um eine Fläche in privatem Eigentum. Auf dieser Fläche will der Grundstückseigentümer eine Obstwiese anlegen. Diese Anpflanzung ist ohne gemeindliche Zustimmung zulässig. Auch die Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Potsdam widerspricht nicht dieser Maßnahme. Das Flurstück befindet sich innerhalb des Außenbereichs und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

c) Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH wird nicht gefolgt. Denn nach dem Gesetz wird bei der Differenzierung von öffentlichen und privaten Straßen lediglich hinsichtlich der Bauträgerlast unterschieden. Beide Straßenformen dienen jedoch grundsätzlich der Erschließungssicherung. Erschließung umfasst dabei nicht nur den Weg / die Straße (und damit die von den Verkehrsteilnehmern zu nutzende Fläche), sondern ebenso die technische Infrastruktur.

Darüber hinaus würde durch die Festsetzung eines Leitungsrechts das Recht selbst nicht festgesetzt. Die Begründung des Rechts muss durch Vertrag und der Eintragung einer Dienstbarkeit erfolgen. Sämtliche vertragliche Vereinbarungen einschließlich der Eintragung einer Dienstbarkeit sowie erforderliche Abstimmungen zu dem Bauablauf der Erschließungsanlagen wird der Vorhabenträger ohnehin mit sämtlichen Ver- und Versorgungsunternehmen, so auch mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, im Zuge der Ausführungsplanung treffen müssen, um seine Baugrundstücke erschlossen veräußern zu können. Die Erschließungspflicht durch den Vorhabenträger wird vertraglich bis zum Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ mit der Gemeinde Stahnsdorf geregelt.

d) Landesbetrieb Straßenwesen

Der Hinweis des Landesbetriebs Straßenwesen auf das zwischenzeitlich abgeschlossene Klageverfahren gegen den Planfeststellungsbeschluss der Baumaßnahme „L 77 neu“ wird redaktionell in der Begründung ergänzt.

e) Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH

Die Tatsache, dass für die Ableitung des Schmutzwassers eine Leitung von Baugrundstücke zur Tellstraße verlegt werden muss, ist mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“, berücksichtigt worden. Die Hinweise zu der Ausführung der Leitungsverlegung beziehen sich auf die Ausführungsplanungen und werden dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Zuge der Ausführungsplanungen zur Verfügung gestellt.

f) Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Hinweis auf den möglichen Kampfmittelverdacht innerhalb des Geltungsbereiches wird redaktionell in der Planurkunde und in der Begründung ergänzt.

5.1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich zum 10.06.2016 ist eine Stellungnahme eingegangen.

Es wird bemängelt, dass das schalltechnische Gutachten nicht sämtliche westlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe einbeziehe. Es soll in der Vergangenheit bereits zu Anzeigen aus der Nachbarschaft gekommen sein, bei denen zwar immer festgestellt wurde, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten wurden, sich jedoch für Anwohner als störend darstellten. Weiterhin liefe der gesamte Verkehr dieser Gewerbegrundstücke nach Abbindung der Ruhlsdorfer Straße direkt am Plangebiet vorbei. Auch die entstehenden und zulässigen Spitzenwerte, die gerade bei Ladetätigkeiten, Stapelverkehr und LKW-Verkehr auf den Gewerbegrundstücken entstehen, seien nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird angeregt, dass zukünftige Anwohner unbedingt vor Gewerbe- und auch Verkehrslärm durch entsprechende Maßnahmen ausreichend geschützt werden müssten.

Die Anregungen und Hinweise sind geprüft worden. So hat der Gutachter für Lärm anhand der Angaben des Landesamtes für Umwelt zu den Betriebsabläufen mit LKW-Verkehr, Staplerfahrten, etc. noch einmal geprüft, wie das Nebeneinander der westlich angrenzenden Gewerbebetriebe und der geplanten Wohnbebauung möglich ist. Nach den Ergebnissen hält er

fest, dass die in dem geplanten Mischgebiet auftretenden Lärmpegel mit überwiegend 50 – 55 dB(A) für den Tag und 35 – 40 dB(A) für die Nacht und lediglich in kleineren Bereichen mit 55 – 60 dB(A) für den Tag und 40 – 45 dB(A) für die Nacht noch geringer sind, als bei seiner Berechnung im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens. Danach ist der von den Gewerbebetrieben ausgehende Lärm geringer, als in einem Mischgebiet entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zulässig. Schallschutzmaßnahmen sind demnach für das Nebeneinander der bestehenden Gewerbebetriebe und dem geplanten Mischgebiet nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden nach gutachterlicher Aussage aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Verschließung der zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ orientierten Fenster durch eine Kalksandsteinmauer keine weiteren Maßnahmen, wie bspw. die Errichtung einer Schallschutzwand, erforderlich.

Weiterhin beziehe sich der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ auf eine Anbindung im öffentlichen Nahverkehr, die mit Herstellung der L 77 neu nicht gewährleistet sei.

Der Hinweis ist geprüft worden. Er ist jedoch für die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ nicht relevant, da die in der Begründung erwähnte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht für das Schallgutachten bzgl. der Einschätzung des Verkehrsaufkommens zugrunde gelegt wird. Relevant ist lediglich, dass Angebote des ÖPNV vorhanden sind, die auch mit der Herstellung der L 77 neu vorhanden sein werden.

Bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes wird angeführt, dass nicht der gesamte Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze (u.a. Birken, etc.), der nach Auskunft des Eigentümers im Zuge der Grundstücksberäumung entfernt werden solle, erwähnt sei. Es wird darauf verwiesen, dass im Augenblick der vorhandene Zaun nicht richtig stehe und sich die vorhandenen Bäume auf dem Plangebiet befänden.

Der Hinweis ist geprüft worden. Dazu wird zunächst klargestellt, dass sich die faunistische Untersuchung nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, hier der Fachbereich untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam Mittelmark, auf die artenschutzrechtlichen Belange der nach Bundesnaturschutzgesetz besonders und streng geschützten Vögel und Fledermäuse bezieht. Der Baumbestand ist auf der Grundlage des Vermessungsplans eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ermittelt worden. Der Vermessungsplan ist die Grundlage für einen Bebauungsplan und bezieht sich auf Katastergrenzen. Unabhängig davon, wie in der Realität bspw. Zäune gesetzt wurden, ist damit die Grundstücksgrenze eindeutig definiert. Darüber hinaus enthält der Vermessungsplan sämtliche nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume als Einzelbaum dargestellt sowie die sonstige Vegetation symbolisch dargestellt. Auf der Grundlage der festgestellten Flurstücksgrenzen und der eingemessenen Baumstandorte hat die Gutachterin für das Thema Natur- und Landschaftsschutz ermittelt, welche Bäume erhalten werden können und welche nach Lage der Baugrenzen im Zuge der Baumaßnahmen eher beseitigt werden. Für die als eher zu beseitigen gewerteten Bäume hat sie sodann in Abstimmung mit der UNB den erforderlichen Baumersatz ermittelt. An der westlichen Grundstücksgrenze sind daraufhin in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes ergänzende Bepflanzungen festgesetzt worden. Nach erneuter Abstimmung mit der UNB wird nunmehr ausschließlich die vorhandene Vegetation als zu erhalten festgesetzt. Damit können auch die benannten Birken erhalten werden.

Die Darstellung, dass die Allee an der Ruhlsdorfer Straße lückenhaft und unregelmäßig sei, könne so nicht nachvollzogen werden. Eine Vor-Ort-Überprüfung und Inaugenscheinnahme der Gemeinde wäre hier sicher angebracht, damit nicht Jahrzehnte alte Alleebäume weichen müssten.

Diese Einschätzung ist nach Anlage 01 „Bestands- und Konfliktplan“ nicht nachvollziehbar. Denn die Karte zeigt, dass die an der Ruhlsdorfer Straße vorhandenen Bäume nicht in den für Alleen gewohnt regelmäßigen Abständen gepflanzt sind. Nichts weiter besagt diese Darlegung. Jedoch sollen dort ausschließlich zwei Bäume für die festgesetzten Erschließungsanlagen gefällt werden. Diese Lösung ist nach Prüfung verschiedener Varianten favorisiert worden. Insbesondere auch, weil der ermittelte Ersatz für die zu fällenden Bäume anteilig zur Ergänzung der Allee beitragen soll.

Darüber hinaus wird klargestellt, dass Bäume, die im Zuge von Baumaßnahmen über die nach Anlage 01 „Bestands- und Konfliktplan“ zu der Begründung als Baumverlust gekennzeichnet gefällt werden sollen, zusätzlich auszugleichen sind. Dazu ist ein Baumfällantrag zu stellen, mit dem der erforderliche Ausgleich nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf festgelegt wird. Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf wird in der Begründung verwiesen und sie ist als Hinweis auf der Planurkunde enthalten.

5.1.3 Erneute förmliche Beteiligungen, Stand April 2017

5.1.3.1 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 28.04.2017 über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs, Fassung April 2017 informiert, und gebeten, bis zum 08.06.2017 eine Stellungnahme gemäß §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.

a) Landesamt für Umwelt

Das Landesamt für Umwelt stimmt dem Bebauungsplan-Entwurf mit der korrigierten Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung zu. Entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen zu dem Thema wurden Festsetzungen zum notwendigen Schallschutz getroffen.

b) Landkreis Potsdam-Mittelmark

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist auf die erforderliche Verbotsbefreiung § 17 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) für den Eingriff in die Alleebäume an der Ruhlsdorfer Straße. Mit ihrem Schreiben vom 17.08.2017 wird eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 17 BbgNatSchAG im Zuge von Bauantragsverfahren in Aussicht gestellt. Nach Aussage der UNB soll die Befreiung dann ohne erneute Beteiligung der Naturschutzverbände und des Naturschutzbeirates erteilt werden.

Der Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz fordert eine konkrete textliche Festsetzung für die mit „b“ gekennzeichnete und zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Es handelt sich bei der zeichnerischen Festsetzung um den Erhalt der Vegetation innerhalb dieser Fläche. Der Erhalt wird klarstellend um die textliche Festsetzung ergänzt, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Dem Hinweis auf die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung wird insofern Rechnung getragen, als sie zur Ausfertigung der Satzung vorgenommen wird.

c) Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet erneut um die Eintragung eines Geh-, fahr- und Leitungsrechts für ihre Anlagen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Dieser Bitte wird nicht gefolgt. Denn nach dem Gesetz wird bei der Differenzierung von öffentlichen und privaten Straßen lediglich hinsichtlich der Bauträgerlast unterschieden. Beide

Straßenformen dienen jedoch grundsätzlich der Erschließungssicherung. Erschließung umfasst dabei nicht nur den Weg / die Straße (und damit die von den Verkehrsteilnehmern zu nutzende Fläche), sondern ebenso die technische Infrastruktur.

Darüber hinaus würde durch die Festsetzung eines Leitungsrechts das Recht selbst nicht festgesetzt. Die Begründung des Rechts muss durch Vertrag und der Eintragung einer Dienstbarkeit erfolgen. Sämtliche vertragliche Vereinbarungen einschließlich der Eintragung einer Dienstbarkeit sowie erforderliche Abstimmungen zu dem Bauablauf der Erschließungsanlagen wird der Vorhabenträger ohnehin mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen, so auch mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, im Zuge der Ausführungsplanung treffen müssen, um seine Baugrundstücke erschlossen veräußern zu können. Die Erschließungspflicht durch den Vorhabenträger ist vertraglich mit der Gemeinde Stahnsdorf geregelt.

d) Land Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Hinweis zu der notwendig beizubringenden Munitionsfreigabebescheinigung ist bereits im Entwurf des Bebauungsplanes enthalten.

5.1.3.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stand: April 2017)

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.05.2017 bis einschließlich zum 08.06.2017 ist keine Stellungnahme eingegangen.

5.2 Nutzung der Baugrundstücke

5.2.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich dient innerhalb der räumlich deutlich größeren, heterogenen Bestandssituation sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben im weitesten Sinne. Entsprechend dem gesetzlichen Grundsatz für Mischgebiete sind auch vorliegend Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig. Somit sind innerhalb des Geltungsbereichs neben der zuvor beschriebenen Kontakt- und Beratungsstelle weitere gewerbliche Nutzungen als auch Wohnen zulässig
Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Aufgrund der Nachbarschaft zu einer Umgebung, die von nicht störendem Gewerbe entlang der Ruhlsdorfer Straße und in Richtung Norden von Wohnbebauung geprägt ist, werden bestimmte, nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässige, jedoch besonders verkehrs- und / oder flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im festgesetzten Mischgebiet MI ausgeschlossen.

Sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen haben einen Flächenbedarf, der städtebaulich an dieser Stelle der Gemeinde im Umfeld vorhandener Wohnbebauung aus gestalterischen und funktionalen Gründen nicht zu integrieren ist. Ein weiterer Ausschlussgrund für Tankstellen ist darüber hinaus der Störgrad durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche, die an diesem Standort der Gemeinde städtebaulich nicht gewünscht sind. Denn mit Blick auf die Verkehrsleitung mit der L 77 neu wird die Ruhlsdorfer Straße in

Richtung Stahnsdorfer Hof abgebunden und somit in ihrer Funktion als Gemeindestraße insgesamt einen erheblich geringeren Anteil an Verkehr aufnehmen.

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine gesunde Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung. Aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten nicht nur bezogen auf mögliche Geräuscentwicklungen unzulässig, sondern auch aufgrund ihres häufig moralisch-sittlich empfundenen Störgrades.

5.2.2 Maß der Nutzung

Die wesentlichen städtebaulichen Kennzahlen des Plangebiets sollen, angelehnt an die vorhandene eher großzügige Struktur im Umfeld, eher gering ausfallen. Entsprechend den vorgefundenen Strukturen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. In der Kombination mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und den festgesetzten zulässigen zwei Vollgeschossen soll sich die Bebauung in den überwiegend zweigeschossigen Siedlungszusammenhang einfügen.

Höhenentwicklung und Bezugshöhe

In dem festgesetzten Mischgebiet ist entsprechend der beabsichtigten maximal möglichen Zweigeschossigkeit die Firsthöhe unter Berücksichtigung einer möglichen gewerblichen Nutzungsstruktur festgesetzt. Unter Berücksichtigung möglicher Kellergeschosse und Drempele werden gemäß § 9 Abs.1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO entsprechend den festgesetzten zwei Vollgeschossen die Firsthöhe mit 10,0 m definiert. Mit diesen Vorgaben ist eine ausreichende Flexibilität und Baufreiheit gewährleistet. Zudem wird eine dem Ortscharakter widersprechende Geschosshöhenentwicklung verhindert. Die im Planteil eingeschriebenen Höhenpunkte spiegeln die aktuelle Geländesituation wider und werden als Bezugspunkt für die Firsthöhe definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) ist mit einem flexiblen Maß zwischen 45,45 und 46,10 DHHN als Bezugshöhe (zu der Höhenlage des öffentlichen Straßenraums) festgelegt. Mit diesem Maß an Flexibilität soll verhindert werden, dass Gebäude unterhalb des Niveaus der künftigen Erschließungsanlagen liegen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Auch in der Umgebung sind keine einheitlichen Fluchten zum öffentlichen Raum der vorhandenen Straßen ablesbar.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Garagen und Stellplätzen, die genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 55 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zulässig. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dieser Ausschluss erfolgt aus den städtebaulichen Zielsetzungen der Wahrung ortstypischer straßenseitiger Vorgartenzonen und der Minderung von Versiegelungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch lange Zufahrten.

5.2.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Erschließung

a) Straßenverkehrsflächen

Die interne Erschließung wird durch Anliegerstraßen organisiert. Dabei wird die westliche Planstraße, die den höchsten Anteil an Grundstücken erschließt, in der ortsüblichen Ausbaubreite von 8 m für die Straßenverkehrsfläche insgesamt und einen Wendehammer

ausgeführt. Für das Flurstück 636 dagegen ist aufgrund der geringen Grundstückstiefe ausschließlich ein Anwohnerweg vorgesehen. Da die Straßen ausschließlich der Erschließung privater Grundstücke dienen, werden sie als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

b) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV) weist in seiner Stellungnahme vom 18.02.2015 darauf hin, dass ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ausschließlich über die vorhandenen Leitungen in der Tellstraße möglich ist. Denn in der Ruhlsdorfer Straße sind mit den Schmutzdruckleitungen DN 300 und DN 250 ausschließlich Transportleitungen zum Klärwerk Stahnsdorf vorhanden.

Damit der Anschluss an die Schmutzwasserleitung in der Tellstraße gesichert wird, ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens von insgesamt 6 m Breite zeichnerisch festgesetzt worden.

5.2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ vorbereiteten Eingriffe in Artenschutz, Natur und Landschaft sind bewertet worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, der anthropogenen Prägung sowie der vorhandenen Vorbelastungen insbesondere durch die Ruhlsdorfer Straße ausschließlich die für die Schutzgüter Boden und Vegetationsbestand / Biotopausstattung sowie Tiere festgestellten Eingriffe als erheblich gewertet werden und somit auszugleichen sind. Die aus den Eingriffsfolgen in den Vegetationsbestand resultierenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere, Klima, Luft und Landschaft werden als nicht erheblich gewertet.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser – hier: Grundwasser – wird im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden gewertet und entsprechend ausgeglichen.

Die bzgl. des Schutzgutes Mensch durch den Lärmgutachter ermittelten Beeinträchtigungen werden mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gemindert (vgl. Kap.5.2.6).

Die für die Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung erforderlichen Flächen sind in der Reihenfolge innerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des Gemeindegebiets und auf weiteren externen Flächen außerhalb des Gemeindegebiets geprüft worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Teil des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereiches stattfinden kann. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes konnten nicht zur Verfügung gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch geprüft worden, ob die teilweise lückenhafte Allee an der Ruhlsdorfer Straße ergänzt werden kann. Jedoch kann diese Möglichkeit nur teilweise verfolgt werden, da ansonsten die möglichen Standorte für Baumpflanzungen innerhalb des Gemeindegebietes nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark bereits durch Maßnahmen aus anderen Verfahren belegt sind. Daher werden für den verbleibenden Anteil an Ausgleichsmaßnahmen Flächen von den Vorhabenträgern und der Flächenagentur Brandenburg in Anspruch genommen. Von der Flächenagentur Brandenburg sind für die jeweiligen Flächen ökologisch sinnvolle Maßnahmen vorgesehen. Die Fläche der Vorhabenträger befindet sich in der Gemeinde Fahrland und damit innerhalb des gleichen großräumigen Naturraumes.

5.2.5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Eingriffsfolgen der geplanten Mischgebietsnutzung können nicht vermieden, jedoch teilweise gemindert werden. Sie sind grundsätzlich nicht zu vermeiden, da die Gemeinde Stahnsdorf bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die vorgeprägten und

vorbelasteten Siedlungsbereiche für gemischt zu nutzende Flächen ausgewiesen hat, um so auch die freie Landschaft vor Zersiedelung zu schützen.

Nicht notwendige Eingriffe in den Baumbestand werden durch Festsetzungen zum Erhalt von 2 Bäumen entlang der Ruhlsdorfer Straße, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, sowie der vorhandenen Heckenstrukturen an der westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches vermieden. Entlang der Ruhlsdorfer Straße handelt es sich um Bäume, die optisch dem Baumbestand und damit der dort vorhandenen, geschützten Allee zugeordnet werden, tatsächlich jedoch auf privaten Grundstücken stehen. Mit der Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume soll dem Alleecharakter, der ohnehin teilweise lückenhaft ist, Rechnung getragen werden. Für den durch die festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen bedingten Eingriff in die Allee ist seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 17.08.2017 eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 17 BbgNatSchAG in Aussicht gestellt worden. Damit sind die Voraussetzungen von § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) erfüllt und der Alleenschutz steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. Durch die bereits erfolgte Beteiligung des Naturschutzbeirats des Landkreises und des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände kann nun auf der konkreten Vorhabenebene eine Befreiung vom Alleenschutz erteilt werden.

Für die beiden im Zusammenhang mit der Herstellung der privaten Erschließungsstraßen zu fällenden Bäume an der Ruhlsdorfer Straße werden Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Darüber hinaus wird ein Teil der im Zusammenhang mit den zukünftigen Baugrundstücken zu fällenden Bäume ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Die Minderung von Eingriffsfolgen erfolgt insbesondere durch Festsetzungen, die eine Teilversiegelung von Wegen, Zuwegungen etc. regeln. So sind für die Herstellung von Wegen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken luft- und wasserdurchlässige Beläge (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden. Mit teilversiegelten Flächen können die Eingriffsfolgen in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden.

5.2.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, um das Mischgebiet durch Grünstrukturen zu gliedern, und die zu erwartenden Eingriffe in die vorhandene Vegetationsstruktur zu kompensieren. Neben der privaten Gartengestaltung sollen die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume zu einer standortgerechten Durchgrünung beitragen.

Mit den innerhalb der mit „a“ gekennzeichneten Fläche zu pflanzenden fünf Bäumen als anteiliger Ersatz für den Baumverlust wird eine lineare Grünstruktur zur Auflockerung des Mischgebiets geschaffen. Damit diese Bepflanzungen einen einheitlichen und durchgängigen Charakter erhalten, werden sie nicht der Umsetzung durch die zukünftigen Grundstückseigentümer überlassen. Vielmehr ist die Bepflanzung Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrags zwischen den derzeit privaten Eigentümern (Vorhabenträger) und der Gemeinde Stahnsdorf. Dieser Vertrag wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Tellstraße“ vorliegen.

5.2.5.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Minimierungsmaßnahme sollen die an der westlichen und östlichen Grenze vorhandenen Hecken, die aus Sträuchern und Bäumen bestehen, erhalten werden. Mit der bestehenden Vegetation kann ein Anteil der beabsichtigten standortgerechten Durchgrünung gesichert

werden und gleichzeitig wird das geplante Mischgebiet optisch von den westlich und nördlich angrenzenden Gewerbebetrieben abgegrenzt.

5.2.5.4 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Aufgrund der Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der daraus resultierenden Beseitigung von Gehölzen ist der Verlust von mindestens einem Revier der Blaumeise, einer siedlungsangepassten Vogelart, zu erwarten. Damit die Beeinträchtigung des Lebensraums von höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten kompensiert werden kann, sind insgesamt vier artspezifisch geeignete Nistkästen als vorsorgliche Ersatzmaßnahme anzubringen. Ergänzt wird die Festsetzung zur Anbringung der Nistkästen um die erforderliche Qualität bezgl. der Fluglochweiten (jeweils zwei Nistkästen sind mit einer Fluglochweite von 26 mm sowie mit einer Fluglochweite von 32 mm vorzusehen) über den entsprechenden Regelungsbestandteil im städtebaulichen Vertrag.

Die Nistkästen können entweder an den verbleibenden Bäumen (auch soweit sie nicht als zu erhalten festgesetzt sind, jedoch im Zuge der Baumaßnahmen erhalten bleiben), am angrenzenden Baumbestand oder auch an den dann hergestellten Gebäuden angebracht werden. Sie sind ab 4 m Höhe störungsfrei sowie frei anfliegbar anzubringen.

Weitergehende Regelungen zur gesicherten Umsetzung dieser Maßnahme sowie deren Nachweis werden mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und den Vorhabenträgern getroffen. Mit diesen Regelungen soll gewährleistet werden, dass die Nistkästen tatsächlich und fachgerecht angebracht werden.

Da es sich bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung grundsätzlich um eine Momentaufnahme handelt, ist zusätzlich auf der Ebene des Bauantragsverfahrens zu prüfen, ob sämtliche diesbezügliche Belange ausreichend gewürdigt wurden oder ob weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

5.2.5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da der für die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation, Gehölze und Tiere erforderliche Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden kann, sind Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Stahnsdorf stehen dafür nur teilweise Flächen zur Verfügung, so dass mit der Flächenagentur Brandenburg die nachfolgend genannten Flächen und Maßnahmen gesichert worden sind. Für sämtliche Flächen und Maßnahmen werden bis spätestens zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Tellstraße“ die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen der Flächenagentur Brandenburg und den Vorhabenträgern vorgelegt.

a) Umwandlung eines Ackerstandortes in Extensivgrünland im Flächenpool „Mittlere Havel“ in der Größenordnung von 2.689 m² gemäß den vertraglichen Regelungen mit der Flächenagentur Brandenburg.

b) Extensivierung von intensiv genutztem Grünland mit Wiedervernässung von Niedermoorboden in der Größenordnung von 6.076 m² gemäß den vertraglichen Regelungen mit der Flächenagentur Brandenburg.

Mit den Maßnahmen kann die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches in der Größenordnung von 4.384 m² einschließlich der damit verbundenen verminderten Grundwasserleistung der Flächen vollumfänglich ausgeglichen werden. Dass ein Defizit von 3 m² zwischen Kompensationsumfang und Kompensationsfläche besteht, ist nicht erheblich, da der Eingriff in das Schutzgut Boden / Wasser in ökologischer Hinsicht und im Sinne des Bodenschutzes als ausgeglichen gewertet wird.

c) Herstellung einer Streuobstwiese auf 7.305 m² sowie einer Heckenpflanzung auf 1.400 m² in Bochow gemäß den vertraglichen Regelungen mit der Flächenagentur Brandenburg.

Durch die vorgenannten Maßnahmen kann der ermittelte Verlust von Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit, der Verlust von Biotoptypen mittlerer bis hoher Wertigkeit sowie der Gehölzverlust vollumfänglich kompensiert werden.

Die Flächen der Flächenagentur Brandenburg sind vertraglich gesichert.

d) Für die Kompensation des Baumverlustes werden insgesamt sechs Bäume innerhalb des Straßenraumes der Ruhlsdorfer Straße im unmittelbaren Umfeld zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ gepflanzt.

Mit diesen Baumpflanzungen kann ein Teil der als lückenhaft gewerteten Allee an der Ruhlsdorfer Straße geschlossen werden.

e) Für die Kompensation des Baumverlustes werden insgesamt neunundzwanzig Obstbäume in der Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 25/3 gepflanzt.

Mit den externen Kompensationsmaßnahmen - ergänzend zu den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches - wird der Ausgleich für den mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ vorbereiteten Eingriff vollumfänglich vorgenommen.

5.2.5.6 Regelungen, die nur auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages getroffen werden

Da Pflanzqualitäten sowie Pflege- und Entwicklungszeiträume keinen bodenrechtlichen Bezug haben, können sie nicht festgesetzt werden. Sie werden für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und den Vorhabenträgern zur Umsetzung verbindlich geregelt.

a) Mit der Flächenagentur Brandenburg ist von den Vorhabenträgern die Umsetzung von den nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen vertraglich geregelt worden:

- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Flächenpool „Mittlere Havel“ in der Größenordnung von 2.689 m²,
- Extensivierung von intensiv genutztem Grünland mit Wiedervernässung von Niedermoorboden im Flächenpool „Grenzelwiesen“ in der Größenordnung von 6.076 m²,
- Herstellung einer Streuobstwiese auf einer Fläche in der Größenordnung von 7.305 m² sowie eine Heckenpflanzung auf einer Fläche in der Größenordnung von 1.400 m² im Bereich Bochow.

b) Die im Straßenraum der Ruhlsdorfer Straße zu pflanzenden sechs Bäume müssen der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm entsprechen. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten, die Pflanzscheiben sind zu mulchen sowie durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und einer 3-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 abzusichern. Es sind die Baumarten Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Linde (*Tilia platyphyllos* bzw. *Tilia cordata*) zu verwenden. Auf Grund des vorhandenen Lindenbestands wird die Pflanzung der Baumart Linde empfohlen.

c) Die in der Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 25/3 zu pflanzenden Obstbäume müssen der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 12 – 14 cm entsprechen. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten, die Pflanzscheiben sind zu mulchen sowie durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und einer 3-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN

18916 abzusichern. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Es ist eine Auswahl der Baumarten Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) zu treffen.

d) Die innerhalb der mit „a“ gekennzeichneten Fläche zu pflanzenden Bäume müssen der Baumschulqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm entsprechen. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen und die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Die Pflanzungen sind durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und einer 3-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 abzusichern. Bezüglich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege verpflichten sich die Vorhabenträger zu deren Durchführung.

e) Schutz der Böden bei Bauarbeiten: Der Oberboden im Bereich des Baukörpers soll vor Beginn der Bauarbeiten abgetragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial fachgerecht gelagert werden.

f) Wiederherstellung bauzeitlich beanspruchter Flächen: Dauerhafte Biotopverluste sind zu vermeiden. Ausschließlich bauzeitlich beanspruchte Flächen (z. B. Baustraßen, BE-Flächen) sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Dazu ist der Unterboden zu lockern und zwischengelagerter Oberboden wieder anzudecken. Für die Bauphase evtl. versiegelte Flächen wie z. B. Baustraßen sind zu entsiegeln. Hierbei ist die DIN 18300 zu berücksichtigen. Danach erfolgt das Wiederherstellen der ursprünglich vorhandenen Vegetation bzw. das weitere Herrichten entsprechend dem ursprünglichen Zustand.

g) Allgemeiner Boden- und Grundwasserschutz: Im Sinne der Einhaltung der Boden- und wasserschutzrechtlichen Bestimmungen ist während der gesamten Baudurchführung der Eintrag von Schadstoffen, insbesondere durch Betriebsstoffe der Baumaschinen und Fahrzeuge und anderer Boden und Wasser gefährdender Stoffe vollständig zu vermeiden.

h) Fällarbeiten: Bauvorbereitende Arbeiten wie das Fällen, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen sowie das Roden von Hecken und Gebüsch auf den zu beplanenden Grundstücken sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. / 29. Februar) durchzuführen. Die vorhandenen Bäume sind durch die rechtswirksame Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt.

i) Schutz von Biotopen und Bäumen auf angrenzenden Flächen: Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens besteht die Gefahr der Schädigung von benachbarten Biotopen durch die Baustelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“. Damit diese Gefahr vermieden werden kann ist für die an das Baufeld angrenzenden geschützten und die weiteren als wertvoll eingestuften Biotope für die gesamte Dauer der Baumaßnahme ein Bauzaun aufzustellen. Für Einzelbäume auf benachbarten Flächen sind die Stämme mindestens mit einer Ummantelung zu schützen, die zur Stammseite abgepolstert ist (DIN 18.920 und RAS LP 4).

j) Von den Vorhabenträgern ist zu gewährleisten, dass die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, hier das Anbringen von vier Nistkästen, (davon jeweils zwei Nistkästen sind mit einer Fluglochweite von 26 mm sowie mit einer Fluglochweite von 32 mm vorzusehen) laut textlicher Festsetzung, als eine Gesamtmaßnahme um- bzw. durchgesetzt wird. Die Vorhabenträger können selbst die Nistkästen gemäß der textlichen Festsetzung anbringen oder eine entsprechende Regelung in die Kaufverträge mit Verpflichtung des jeweiligen Käufers aufnehmen. Von den Vorhabenträgern ist nachzuweisen, dass spätestens mit Abschluss der Bauarbeiten für das Hauptgebäude der ersten 4 verkauften Grundstücke die Nistkästen durch einen Fachmann angebracht worden sind.

Fazit: In Kombination der festgesetzten und vertraglich zu regelnden Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe vollumfänglich kompensiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

5.2.5.7 Regelungen aufgrund anderer Fachgesetze

Die nachfolgend angeführten gesetzlichen Regelungen sind aufgrund anderer Fachgesetze zu beachten und damit im Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Tellstraße“ nicht festsetzbar:

- a) Eventuell notwendige Fällarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen.
- b) Das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern.

5.2.6 Immissionsschutzmaßnahmen

Im Schalltechnischen Gutachten vom 09.09.2014⁴ kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ausschließlich durch das derzeit noch hohe Verkehrsaufkommen der Ruhlsdorfer Straße Lärmwerte in dem Nachtzeitraum erreicht werden, die Schallschutzmaßnahmen erfordern. Dabei wird seinem Vorschlag gefolgt, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Denn aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine Schallschutzmauer oder ein Schallschutzwall sind nicht in das vorhandene topografisch einheitliche Ortsbild zu integrieren und würden sich daher als städtebaulicher Störfaktor darstellen. Darüber hinaus wäre die Errichtung einer dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen vor dem Hintergrund, dass die festgestellten Lärmwerte ausschließlich zeitlich begrenzt bis zur Inbetriebnahme der planfestgestellten L 77 neu gelten, unverhältnismäßig.

Da die passiven Schallschutzmaßnahmen nach den vorliegenden Immissionsberechnungen nicht mehr erforderlich sind, wenn die L 77 neu hergestellt ist, wird festgesetzt, dass auf Schallschutzmaßnahmen durch Nachweis verzichtet werden kann, sobald sich die Beurteilungsgrundlage für die Schallquelle Verkehr entsprechend verändert hat und die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Ebenso kann auf Nachweis ein geringeres Bauschalldämmmaß berücksichtigt werden, wenn bspw. durch vorgelagerte Gebäude oder Gebäudeteile geringere Lärmwerte erreicht werden.

Derzeit sind nach den gutachterlichen Empfehlungen sowohl Grundrisslösungen mit der Anordnung von Schlafzimmern zu den der Ruhlsdorfer Straße abgewandten Seiten als auch dem Lärmpegelbereich entsprechende Fassadenausstattungen erforderlich und entsprechend festgesetzt:

Schlafräume sind an den von der Ruhlsdorfer Straße abgewandten Seiten anzuordnen.

Können Schlafräume nicht an den von der Ruhlsdorfer Straße abgewandten Seiten angeordnet werden, sind innerhalb der mit „III“, „IV“ und „V“ gekennzeichneten zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche für Fassaden von Schlafzimmern, die im Beurteilungszeitraum Nacht mit einem Beurteilungspegel von 47 dB(A) und mehr beschallt werden, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Innerhalb der mit „III“ zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linien ist für Fassaden von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB einzuhalten.

⁴ Akustikbüro Dahms, Potsdam: Schalltechnisches Gutachten – Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ in der Gemeinde Stahnsdorf, 11.09.2014)

Innerhalb der mit „IV“ zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linien ist für Fassaden von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB einzuhalten.

Innerhalb der mit „V“ zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linien ist für Fassaden von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45$ dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB einzuhalten.

Mit diesen Maßnahmen wird auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ gewährleistet, dass die gesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten werden. Dabei geht die Definition von Schlafräumen so weit, dass auch zum Schlafen genutzte Kinderzimmer unter diesen Begriff fallen. Unter Büroräume ist die Summe der Arbeitsräume, die dem so genannten stillen Gewerbe dienen, zu verstehen. Dazu gehören auch Sitzungsräume, Praxisräume etc. Mit Hilfe der Kombination der Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass lärmbedingte Störungen im Inneren der Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Dass darüber hinaus auch der Außenbereich von Grundstücken durch den Verkehrslärm beeinträchtigt wird, ist durch den Gutachter für Lärm gesehen und gewürdigt worden. Jedoch geht er davon aus, dass der für den Aufenthalt nutzbare Freiflächenbereich bei den betroffenen Grundstücken jeweils zu den lärmabgewandten Seiten orientiert werden kann. Zudem ist nach der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) davon auszugehen, dass im Außenbereich deren Grenzwerte, die für ein Mischgebiet bei 64 dB(A) für den Tag und 54 dB(A) für den Nachtzeitraum liegen, einzuhalten sind. Das ist vorliegend, insbesondere hinsichtlich des zuvor Ausgeführten, der Fall.

Weitere Freiflächenbereiche wie Grundstücksflächen, die lediglich zum Schmuck eines Anwesens bepflanzt werden, aber nicht zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind grundsätzlich nicht als Außenwohnbereiche schutzwürdig.

5.2.7 Hinweise

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches zu dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Unabhängig davon können bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale auftreten. 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückeigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch den Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück ist entsprechend der Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 09.03.2006 (bekannt gegeben im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf vom 28.04.2006, 5. Jahrgang, Nr. 4) herzustellen.

5.3 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (in m ²)	Anteil (in %)
Nettobauland	9.486	89,6
überbaubare Fläche	5.505	52
nicht überbaubare Fläche	3.502	33,1
Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	479	4,5
Private Straßenverkehrsfläche	1.102	10,4
Geltungsbereich	10.588	100

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts. Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten.

Es werden ausschließlich Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt, die dem Detaillierungsgrad des Plans entsprechen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die ermittelten Ergebnisse sind im Wesentlichen aus den durchgeführten Geländebegehungen im Oktober 2014, März und November 2015, den Datenrecherchen (Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf- Stand Entwurf 2012, Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark – Stand 2006), den artenschutzrechtlichen Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“⁵ sowie dem angeführten Schallgutachten entnommen.

6.2.1 Derzeitiger Umweltzustand, Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Punkt b) des Anhanges I der Strategischen Umweltprüfungs -Richtlinie (SUP Richtlinie) wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Nichtdurchführung des Planes ableitet, dargestellt.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher die Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft, Möglichkeiten der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sowie von ihm vorgesehene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Antrag zu beschreiben und, soweit erforderlich, in Plänen darzustellen.

Bei der durch den vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässigen Versiegelung durch den Gebäudeneubau sowie die Wegeflächen ist von einem Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG auszugehen. Die damit verbundene Beeinträchtigung ist grundsätzlich als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

6.2.1.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minderung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dienen dazu, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung, Eingriffsumfänge unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gehalten werden können.

⁵ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Daber & Kriege 2015, faunistischen Standortuntersuchung – Teige 2014

Schutzmaßnahmen sind als bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen definiert, die i. d. R. vor temporären Gefährdungen von Natur und Landschaft schützen sollen. Folgende Maßnahmen zum Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen müssen realisiert werden.

Nachfolgend sind die für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ relevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen tabellarisch aufgeführt.

Maßnahme Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen			
V/M 1	<p>Schutz der Böden bei Bauarbeiten</p> <p>Der Oberboden im Bereich des Baukörpers soll vor Beginn der Bauarbeiten abgetragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Adeckmaterial fachgerecht gelagert werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Zuge von Erschließung und Bebauung ist ein flächiger Ab- bzw. Auftrag des anstehenden Bodens notwendig. Zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigungen sind die einschlägigen Leitfäden zu beachten. Ziel ist es den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.</p>	Gesamtes Plangebiet	vor und während der Bauarbeiten
V/M 2	<p>Wiederherstellung bauzeitlich beanspruchter Flächen</p> <p>Das Ziel der Maßnahme besteht darin, dauerhafte Biotopverluste zu vermeiden. Ausschließlich bauzeitlich beanspruchte Flächen (z. B. Baustraßen, BE-Flächen) sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Dazu ist der Unterboden zu lockern und zwischengelagerter Oberboden wieder anzudecken. Für die Bauphase evtl. versiegelte Flächen wie z. B. Baustraßen sind zu entsiegeln. Hierbei ist die DIN 18300 zu berücksichtigen. Danach erfolgt das Wiederherstellen der ursprünglich vorhandenen Vegetation bzw. das weitere Herrichten entsprechend dem ursprünglichen Zustand.</p>	Gesamtes Plangebiet	vor und während der Bauarbeiten
V/M 3	<p>Allgemeiner Boden- und Grundwasserschutz</p> <p>Im Sinne der Einhaltung der Boden- und wasserschutzrechtlichen Bestimmungen ist während der gesamten Baudurchführung der Eintrag von Schadstoffen, insbesondere Betriebsstoffe der Baumaschinen und Fahrzeuge und anderer Boden und Wasser gefährdenden Stoffe vollständig zu vermeiden.</p>	Gesamtes Plangebiet	vor und während der Bauarbeiten
V _{ASB} /M 4	<p>Vorsorgliche Maßnahme für Nistplatzverluste der Blaumeise</p> <p>Für Höhlen- und Nischenbrüter sind an den im Geltungsbereich verbleibenden Bäumen oder den neu zu errichtenden Gebäuden Nistkästen anzubringen. Das Anbringen von Nistkästen im Geltungsbereich hat im Verhältnis mindestens 1:4 zu erfolgen. Gem. faunistischer Untersuchung (TEIGE 2014) ist von dem Verlust von einem Brutrevier der Blaumeise auszugehen.</p> <p>Anbringung: am Baumbestand oder den neuen Gebäuden in Höhen ab 4 m und störungsfrei, sowie frei anfliegbar. Es sind je 2 artspezifisch geeigneten Nisthöhlen mit einer Fluglochweite von 26 mm sowie 2 artspezifisch geeigneten Nisthöhlen mit einer Fluglochweite von 32 mm vorzusehen.</p>	4 Stck.	vor bzw. nach den Bauarbeiten
V _{ASB} /M 5	<p>Fällarbeiten</p> <p>Baumaßnahmen, insbesondere vorbereitende Arbeiten wie das Fällen, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen sowie das Roden von Hecken und Gebüsch auf den zu beplanenden Grundstücken sind gem. § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb</p>	Gesamtes Plangebiet	vor und während der Bauarbeiten

Maßnahme Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
	der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28 Februar) durchzuführen. Satz 2 regelt Ausnahmen von dieser Bestimmung. <u>Begründung:</u> Das Grundstück dient als Nahrungs- und potenzielles Bruthabitat für Vögel. Um den Bruterfolg von Arten, die landesweit unter besonderem Schutz stehen (Rote Liste Brandenburg) nicht zu gefährden, sollen Störungen innerhalb des Aktivitätsschwerpunktes vermieden werden.		
V/M 6	Teilversiegelung von Flächen untergeordneter Bedeutung Flächenversiegelungen innerhalb des Plangebiets sind, wenn möglich, zu vermeiden. Der Belag von Garagenzufahrten bzw. Pkw-Stellplätzen auf dem Gelände ist wasserdurchlässig auszubilden (wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.). <u>Begründung:</u> Die Teilversiegelung von Flächen und Wegen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten.	Gesamtes Plangebiet	während der Bauarbeiten
V/M 7	An der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind in den dafür festgesetzten Flächen die vorhandenen Gehölze zu erhalten und in die Grundstücksgestaltung einzubinden.	Gesamtes Plangebiet	während der Bauarbeiten

6.2.1.2 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigung) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Der Geltungsbereich liegt nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans in einem Mischgebiet und wird durch Gewerbebetriebe im Westen und Norden sowie Wohnbebauung im Norden und Osten begrenzt. Südlich schließt die Ruhlsdorfer Straße an. Durch Lärmimmissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen ist das Areal durch die Ruhlsdorfer Straße vorbelastet.

Bereits heute besteht die Verlärmung des Raumes durch die bestehende Ruhlsdorfer Straße. Da der Zeitpunkt für die Herstellung der Ruhlsdorfer Straße derzeit nicht feststeht, ist deren Belastung für den Prognosefall ohne L 77 neu im relevanten Abschnitt mit einem DTV-Wert von 5.000 KfZ/Tag prognostiziert. Für den Prognosefall mit L 77 neu wird von einem DTV-Wert von 1.000 KfZ/Tag ausgegangen.

Die Geräuschbelastung durch die umliegenden Gewerbeflächen wird durch den Lärmgutachter als zu vernachlässigender Wert eingestuft, da sich sämtliche Nutzungen innerhalb des nach wirksamem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes befinden. Danach sind sämtliche Nutzungen zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet und die zulässigen Lärmwerte sind einzuhalten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen für Mischgebiete tags bei 60 dB(A) sowie nachts bei 50 dB(A) für Verkehrslärm und 45 dB(A) für Gewebelärm.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Generell besitzen die Flächen keine Erholungsfunktion. Sie sind weder in einen Freiraumverbund eingebunden, noch sind sie aufgrund ihrer Größe und Lage interessant für die Erholungsnutzung.

Durch die Öffnung und Gestaltung des Grundstücks werden sowohl die Nutzung des Areals als auch die Attraktivität des Wohnumfeldes erheblich gesteigert.

Nach dem vorhandenen Gutachten (vgl. Akustikbüro Dahms, Potsdam: Schalltechnisches Gutachten – Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ in der Gemeinde Stahnsdorf, vom 11.09.2014) werden hinsichtlich des Verkehrslärms zwei Prognosefälle betrachtet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Restriktionen weder aus Gewerbelärm noch aus den vorhandenen sowie geplanten Sport- und Freizeitanlagen resultieren.

Beeinträchtigungen durch Lärm resultieren aus dem Verkehrsaufkommen für den Fall, dass die L 77 neu nicht hergestellt ist, bevor das Mischgebiet baulich entwickelt ist. Daher ist von dem schlechtesten anzunehmenden Fall – hier: die L 77 neu ist (noch) nicht hergestellt – auszugehen. Im Sinne der worst-case-Betrachtung ergibt sich für das Schutzgut Mensch, im Falle der Nicht-Umsetzung der L 77 neu eine verlärmte Zone von 40 m Breite parallel zur nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße, in der die Orientierungswerte um bis zu 10 dB überschritten werden.

Diese Überschreitung der Orientierungswerte sind als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch zu bewerten. Der Eingriff wird als Konflikt K7 im Bestands- und Konfliktplan in der Anlage 01 dargestellt.

Erforderliche Maßnahmen zur Kompensation

Durch die Festsetzung und Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen kann gemäß der Aussage des Fachgutachters für Lärm die Beeinträchtigung auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gemindert werden.

Fazit Schutzgut Mensch

Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden daher als nicht erheblich bewertet.

6.2.1.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Die Böden der brandenburgischen Jungmoränenlandschaften im Umland von Berlin wurden unter Einfluss des relativ niederschlagsarmen kontinental geprägten Klimas auf den anstehenden glazialen und periglazialen Sedimenten gebildet. Die Grundmoräne des Jungmoränengebiets ist im Gebiet der Gemeinde Stahnsdorf im westlichen Raum aus Schmelzwassersedimenten und im östlichen Raum aus Geschiebemergel aufgebaut. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ sind gemäß Karte 1 „Boden“ des Entwurfs des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand September 2012) Regosole und Lockersyroseme auf Kippsand und im südlichen Bereich Übergänge zu Braunerden dargestellt.

Das Gelände ist relativ eben und liegt durchschnittlich auf einer Höhe zwischen 44,74 und 45,92 m DHHN, die Gewerbeeinheiten an der Ruhlsdorfer Straße liegen bei ca. 45,23 m DHHN.

Die im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf dargestellten Bodentypen sind durch oberflächliche menschliche Eingriffe erheblich verändert. Auch im Vergleich der Auswertung schutzwürdiger Böden in Brandenburg ist für die Flächen des Geltungsbereichs keine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden dargestellt.

Das Schutzgut Boden weist eine Zweiteilung in Ober- und Unterboden auf. Der Oberboden ist aufgrund seiner anthropogenen Nutzung (Verdichtung u.a.) und seiner teilweise inhomogenen Zusammensetzung nur näherungsweise zu beurteilen. Die Standortverhältnisse im überwiegenden Teile des Plangebietes sind stark anthropogen geprägt, da der Oberboden hier teilweise abgetragen, aufgeschüttet, umgeschichtet sowie befestigt wurde. Es ist mit den typischen anthropogenen Vorbelastungen zu rechnen.

Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der teilweise veränderten Bodenstruktur, der Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen als mittel zu bewerten.

Das Schutzgut Boden weist daher hinsichtlich der bodenökologischen Funktionen nur Bereiche mit mittlerer Bedeutung auf.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Herstellung von Gebäudeneubauten sowie der Wege- und Straßenflächen bedeutet eine Schädigung des Bodens.

Die Standorteigenschaften und Bodenstrukturen der hier vorherrschenden Böden werden zudem durch Aufschüttung und Abgrabung verändert. Die Funktion der Böden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserfilter etc. werden eingeschränkt. In den versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig. Einschränkungen der Grundwasserneubildung, der Nährstoffzufuhr sowie für Bodenorganismen und Bodenmikroorganismen sind unvermeidlich. Die Versiegelung der bislang unversiegelten Böden in Höhe von 4.384 m² ist daher als erheblicher Eingriff zu werten. Der Eingriff wird als Konflikt KV im Bestands- und Konfliktplan in der Anlage 01 dargestellt.

Versiegelungsumfang nach Durchführung der Eingriffe

Gesamtversiegelungsumfang nach Durchführung der Eingriffe				
Flächentyp	Überbauungs möglichkeit	Fläche Plangebiet	im	davon anrechenbar
Straßenverkehrsfläche	75%	1.102	m ²	827 m ²
Nettobauland	30%	9.486	m ²	2.846 m ²
zusätzlich zulässige Versiegelung	7,5%	9.486	m ²	711 m ²
Versiegelungsumfang MI nach Durchführung der Eingriffe:				4.384 m ²
Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet nach Durchführung der Eingriffe:				4.384 m²
Eingriffsbilanz Neuversiegelung:				4.384 m²

Im Zuge des Gebäudeneubaus sowie Straßenausbaus ist mit Bodenumlagerungen zu rechnen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen infolge von Bodenabtrag bzw. -auftrag (Verdichtung) variieren je nach vorhandenem und umgelagertem Bodensubstrat. Bei fachgerechtem Umgang mit Böden sind diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bewerten.

Erforderliche Maßnahmen zur Kompensation

Für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist ein adäquater Ausgleich zu schaffen. Hierzu können Maßnahmen der Entsiegelung im Verhältnis 1 : 1 herangezogen werden. Da keine Entsiegelungs- und / oder Rückbaumaßnahmen zur Verfügung stehen, wird als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden eine Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung von Moorbereichen vorgenommen. Diese Maßnahme zur Kompensation wird in einem Verhältnis von 1:2 angesetzt.

Durch die Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1-Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Bereich des Flächenpools „Mittlere Havel“ gemäß vertraglicher Regelung mit der Flächenagentur Brandenburg in einem Umfang von 2.689 m² sowie der Maßnahme E5-Extensivierung eines intensiv genutzten Grünlandstandortes mit Wiedervernässung von Niedermoorboden im Bereich des Flächenpools „Grenzelwiesen“ gemäß vertraglicher Regelung mit der Flächenagentur Brandenburg in einem Umfang von 6.076 m² ist der Eingriff ausgeglichen (Eingriff: 4.384 m² x Faktor 2 = 8.768 m² Ausgleichsbedarf, 8.765 m² Ausgleichsfläche; die Differenz von 3 m² ist nicht erheblich). Verbleibende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Fazit Schutzgut Boden

Mit den vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen und baubedingten Minderungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als nicht erheblich zu werten.

6.2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB derart zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden.

a) Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird gemäß Karte 2 des Entwurfs des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf mit 5-10 m, die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen mit mittel angegeben. Die unversiegelten Flächen besitzen eine hohe Grundwasserneubildungsrate.

Potenzielle Vorbelastungen gehen insbesondere von den bereits bebauten und versiegelten Flächen im Umfeld des Geltungsbereichs aus.

Die Vorbelastung des Grundwassers ist in direkter Verbindung mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den versiegelten, bebauten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt.

Die Grundwassergefährdung wird bei einem Flurabstand von 5 bis 10 m der Kategorie mittel zugeordnet.

b) Oberflächengewässer

Der Landschaftsrahmenplan stellt den Vorhabenbereich als Einzugsgebiet der Havel dar. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Karte 2 des Entwurfs des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf enthält zu dem Geltungsbereich keine Aussagen bzgl. des Oberflächengewässers.

c) Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Aspekt Oberflächengewässer ist bezüglich des hier zu bewertenden Vorhabens nicht relevant.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Die lineare Versiegelung durch Straßen und Wege sowie die Versiegelung durch den zu erwartenden Neubau von Gebäuden, Zufahrtswegen und Stellflächen ist generell als Eingriff zu werten, durch den es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen kommt.

Der Eingriff in der Größenordnung von 4.384 m² ist als erheblich zu bewerten. Die lokalen Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Die bestehende und zukünftig angelegte Bepflanzung führt darüber hinaus zur Rückhaltung, Speicherung und Ableitung von Niederschlägen in den Boden und das Grundwasser, so dass es zu keinen darüber hinaus reichenden Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate kommt. Durch den vorhandenen Grundwasserflurabstand von 5-10 m, kann von einer ausreichenden Filterstrecke für ggf. belastete Oberflächenabwässer ausgegangen werden.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeintrag sind aufgrund der zulässigen Nutzungen insgesamt als nicht erheblich zu bewerten. Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate hingegen ist als erheblicher Eingriff zu werten. Der Eingriff wird als Konflikt K1 im Bestands- und Konfliktplan in der Anlage dargestellt.

Erforderliche Maßnahmen zur Kompensation

Die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden im Zusammenhang mit der zuvor beschriebenen Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden behandelt.

Durch die Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 - Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Bereich des Flächenpools „Mittlere Havel“ gemäß vertraglicher Regelung mit der Flächenagentur Brandenburg in einem Umfang von 2.689 m² sowie der Maßnahme E5-Extensivierung eines intensiv genutzten Grünlandstandortes mit Wiedervernässung von Niedermoorboden im Bereich des Flächenpools „Grenzelwiesen“ gemäß vertraglicher Regelung mit der Flächenagentur Brandenburg in einem Umfang von 6.076 m² ist auch der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Fazit Schutzgut Wasser

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den vertraglich geregelten baubedingten Minderungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu werten.

6.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ werden die vorhandenen nördlich und westlich gelegenen gewerblich genutzten Flächen an der Ruhlsdorfer Straße als bioklimatisch belasteter Siedlungsraum (Wirkraum) dargestellt. Der Geltungsbereich selbst stellt den Übergangsbereich zu Kaltluftentstehungsgebieten dar. Die südlich der Ruhlsdorfer Straße gelegenen Flächen sind als Freilandklimatop und als Kaltluftentstehungsgebiete im Einzugsbereich der Wirkräume dargestellt. Gleichzeitig werden diese Flächen als Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen charakterisiert.

Eine lufthygienische Ausgleichsfunktion und Filterleistung besitzen innerhalb des Vorhabenraums die vorhandenen Gehölzbestände. Pflanzen sind in der Lage, Luftschadstoffe

auszufiltern, festzuhalten und durch turbulente Diffusion zu verdünnen. Dabei können immergrüne Gehölze die meisten Schadstoffmengen aufnehmen. Nadelgehölze filtern z. B. doppelt so viel Staub wie Buchenbestände. Allgemein gilt, dass die Filterwirkung einer Pflanze gegenüber Feinstaub umso höher ist, je größer und rauer die Blattoberflächen ist. In Bezug auf Stickoxide ist die Absorptionsleistung von Laubgehölzen deutlich höher als die von Nadelgehölzen, wobei sich die Effektivität mit steigender Blattoberfläche erhöht. Glatte und flache Blätter erzielen hierbei ein besseres Ergebnis als solche mit rauer und behaarter Oberfläche.

Nach den aktuellen Klimakarten des Deutschen Wetterdienstes ist für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 8,5 - 9,0°C angegeben. Die jährliche Niederschlagshöhe beträgt durchschnittlich 550-600 mm bei einer Sonnenscheindauer von durchschnittlich 1.600-1.700 Stunden.

Die vorhandenen Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereichs besitzen hinsichtlich der Filterung von Stäuben und Abgasen eine hohe Bedeutung. Insbesondere in den Sommermonaten tragen die vorhandenen Laubbäume zur Luftregeneration bei. Die nicht durch das Vorhaben betroffenen südlich angrenzenden Grünlandstrukturen sind bezüglich ihrer Bedeutung für die Kaltproduktion und den Luftaustausch von mittlerer bis hoher Bedeutung. Die Frei- und Vegetationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind für das Schutzgut „Klima und Luft“ von hoher Bedeutung.

Als lufthygienische Vorbelastung sind der städtische Verkehr und die damit verbundenen Emissionen zu sehen. Hinzu kommen besonders auf den bereits als Gewerbeflächen genutzten Grundstücken lokale Belastungsquellen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Veränderung des Verhältnisses von Vegetation zu versiegelten Flächen führt zu einer eingeschränkten Produktion von Kalt- / Frischluft. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ist jedoch weiterhin ein hoher Grünanteil gewährleistet, so dass die lufthygienischen Auswirkungen als gering einzustufen sind. Der Eingriff wird als Konflikt K5 im Bestands- und Konfliktplan in der Anlage 01 dargestellt.

Erforderliche Maßnahmen zur Kompensation

Der Konflikt K5 ist in seinem Umfang nicht quantifizierbar. Es sind keine eigenständigen Maßnahmen zur Kompensation für das Schutzgut Klima und Luft zu entwickeln. Die Bepflanzungsmaßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie die Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wirken sich hinreichend positiv auf das zu betrachtende Schutzgut Klima und Luft aus.

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Die Eingriffswirkung durch den Vegetationsverlust ist als nicht erheblich einzustufen.

6.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme

a) Potenzielle natürliche Vegetation

Grundlage für die Darstellung der potenziellen natürlichen Vegetation im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf ist der Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark. Im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf ist in Karte 4 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ als potenzielle natürliche Vegetation den Typus „Hainrispengras Winterlinden-Hainbuchenwald“ dargestellt. Es handelt sich insgesamt um anthropogen beeinflusste Flächen.

b) Pflanzen/Biotope

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen (§ 1 BNatSchG).

Die Darstellung der Biotoptypen und Flächennutzung sowie deren Bewertung erfolgt in der Karte Bestands- und Konfliktplan als Anlage 01 in der Begründung.

c) Gehölze

Entlang der Ruhlsdorfer Straße sowie den Randbereichen der Fläche haben sich durch Sukzession flächige Laubgebüschbestände (BL) entwickelt. Dominierend hier sind Robine (*Robinia pseudoacacia*), teilweise auch Linden (*Tilia spec.*) sowie einzelne Ahornarten (*Acer negundo*, *Acer platanoides*) und Pappeln (*Populus spec.*) Als Gehölzschicht finden sich hier vor allem Spiersträucher (*Spiraea spec.*), Rosen (*Rosa spec.*) Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Feldahorn (*Acer campestre*) sowie der Erbsenstrauch (*Caragana arborescens*).

Bei dem Baumbestand an der Ruhlsdorfer Straße handelt es sich gemäß Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 11.02.2015 im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung sowie der Darstellung des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf um eine gem. § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee. Vor Ort stellt sich der Bestand als teilweise stark lückige Allee (BRAL) überwiegend bestehend aus Linden (*Tilia spec.*) dar. Die Abstände zwischen den Bäumen innerhalb Baumreihe sind unregelmäßig, teilweise durch Wildaufwuchs ergänzt und weisen, insbesondere auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Straßenseite, Abstände von bis zu 50 m auf.

d) Ruderale Standorte

Als zweites prägendes Element für den Raum sind die im Grundstücksinneren befindlichen ruderalen Standorte zu nennen. Hier erstrecken sich auf ca. 1/3 des gesamten Geltungsbereichs Sukzessionsstadien und Gräserfluren. Anzusprechen sind diese als Landreitgrasfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%) (RSCxO). Neben den namengebenden Beständen lassen sich auf den Flächen vor allem Brennnessel (*Urtica urens*) Wilde Möhre (*Daucus carota subsp. carota*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) finden.

e) Sonstige Flächen

Im Geltungsbereich befindet sich ein kleiner Streifen offenen Bodens (OVWO), der augenscheinlich als Wendebereich genutzt wird.

Die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs werden durch Gewerbeflächen im Westen und Norden sowie Wohnbebauung mit Gärten im Norden dominiert. Die Ruhlsdorfer Straße im Süden ist als Verkehrsfläche kartiert. Südlich der Ruhlsdorfer Straße schließen sich hinter der dort befindlichen Baumreihe der lückigen Allee Frischwiesen, artenreicher Ausprägung an.

Hinweise auf besonders und streng geschützte Pflanzenarten nach Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind nicht vorhanden.

f) Tiere

Die Bestandsaufnahme bzgl. der faunistischen Ausstattung des Gebietes erfolgte auf Grundlage der ersten Begehung zur Biotoptypenkartierung, durch Auswertung der Karte 6 des Landschaftsrahmenplans, des Entwurfs des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf sowie der Auswertung der Datenabfrage bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark (UNB) und dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV). Es wurde eine faunistische Kartierung zur Beurteilung der

Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Holz bewohnende Käfer durchgeführt. Die Kartierungen wurden durch den Dipl.-Biologen Tobias Teige im Jahr 2014 durchgeführt.⁶

Auf Grund der sehr übersichtlichen anthropogen geprägten Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs wurden darüber hinaus keine weiteren Kartierungen durchgeführt, sondern eine Bewertung des Potenzials vorgenommen. Diese Vorgehensweise entspricht der derzeitigen Rechtsprechung. Demnach muss nicht ein lückenloses Arteninventar erstellt werden. Vielmehr reicht es aus, die Untersuchungstiefe auf die naturräumlichen Gegebenheiten abzustimmen. Lassen dabei bestimmte naturräumliche Vegetationsstrukturen sichere Rückschlüsse auf eine faunistische Ausstattung zu, so wird eine Potenzialabschätzung als ausreichend angesehen. Insbesondere im Falle eines Angebotsbebauungsplans muss die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange angesichts der Dynamik der Artenveränderung zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Planes und der tatsächlichen Bebauung berücksichtigt werden. Daher kann es erforderlich sein, bestimmte Maßnahmen bzw. die Beurteilung der Relevanz von artenschutzrechtlichen Aspekten auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu delegieren.

Hinsichtlich der vorhandenen Strukturen auf dem Gelände (ruderales Staudenfluren, Gehölzbiotope, teilweise mit Bäumen) sowie auch insbesondere der südlich der Ruhlsdorfer Straße anschließenden Flächen, finden Kleinsäuger gute Lebensmöglichkeiten vor. Die Ruhlsdorfer Straße stellt aber ein Ausbreitungshindernis nach Norden, und somit auch in den Geltungsbereich dar. Streng geschützte Arten sind daher aus arealgeografischen Gründen (durch die als Zäsur wirkende Ruhlsdorfer Straße) oder durch konkrete, im Untersuchungsraum nicht vorhandene Habitatansprüche, auszuschließen.

Ungenutzte Brachestrukturen könnten beim Vorkommen entsprechender Futterpflanzen vom Nachtkerzenschwärmer besiedelt sein. Ein Hinweis auf das Vorkommen der Futterpflanzen war jedoch nicht vorhanden.

Daneben ist ein Vorkommen von streng geschützten wirbellosen Arten für den Bereich des Bebauungsplangebietes auszuschließen, da hierfür auf dem Gelände die geeigneten Strukturen fehlen (Totholz für xylobionte Käferarten, Gewässer für Libellen, Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlingsarten).

Aufgrund fehlender Habitatsmöglichkeiten kann ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien ebenfalls ausgeschlossen werden.

Zur Erfassung der Fledermausfauna wurde das Gebiet zwischen Mai und August 2014 in den Abendstunden zur Erfassung möglicher Fledermausquartiere im Baumbestand begangen. Dabei wurden Bäume durch Sichtkontrolle vom Boden aus hinsichtlich des Vorkommens potenziell geeigneter Höhlen, Nischen oder Spalten inspiziert.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine unterirdischen und damit frostsicheren Gebäudeteile, welche potenziell als Winterquartier dienen können. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume sind vergleichsweise jung. Sie weisen keine Höhlen, Spalten etc. auf, welche als potenzielle Fledermausquartiere genutzt werden können. Der Untersuchungsraum besitzt lediglich eine Funktion als Jagdhabitat für die Zwergfledermaus, den Großen Abendsegler sowie die Breitflügel-Fledermaus.

Die vorgefundenen Biotoptypen sowie die Lage des Gebietes im direkten Anschluss an zusammenhängende Bebauung, lassen auf eine Nutzung des Gebietes durch siedlungsbegleitende Tierarten, vor allem typische Singvogelarten, schließen.

⁶ Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Faunistische Standortuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“, September 2014

Bei der avifaunistischen Erfassung wurden innerhalb von sechs Begehungen insgesamt 12 Brutvogelarten nachgewiesen. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte zwischen März und Juli 2014. Es wurden 7 Begehungen des Untersuchungsgebiets durchgeführt (29.03., 15.04., 07.05., 16.05., 10.06., 27.06. und 01.08.2014). Die Brutvogeldichte wurde mit den allgemein anerkannten Revierkartierungsmethoden ermittelt (Südbeck et al. Hrsg. 2005).

Insgesamt wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen. Alle nachgewiesenen Arten im Untersuchungsgebiet sind besonders geschützt, keine davon ist streng geschützt. Als im Untersuchungsgebiet brütende Arten auf der Vorwarnliste der Roten Listen des Landes Brandenburg ist der Girlitz benannt.

Es dominieren ungefährdete und weit verbreitete Arten ohne mehrjährige Nutzung der Brutstandorte und mit vergleichsweise geringen Lebensraumansprüchen. Ihre lokale Verbreitung beschränkt sich vermutlich nicht auf den Untersuchungsraum, sondern ist Bestandteil einer großräumigen Population mit Bezug zum strukturreichen Siedlungsraum. Dem Geltungsbereich ist eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zuzuordnen.

Im Untersuchungszeitraum 2014 wurden zur Feststellung von Vorkommen der zu beachtenden Käferarten Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) durch Begehung des Untersuchungsgebietes vorab eine Potentialanalyse durchgeführt. Die Kontrollen des Untersuchungsgebietes dienten dem direkten und indirekten Artnachweis sowie vorwiegend der Ermittlung der Habitatkapazität. Zur besseren Begutachtung der oberen Stammhälften und Baumkronen kam grundsätzlich ein Fernglas zum Einsatz.

Als Vorbelastung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wirkt sich die menschliche Überprägung der überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ aus. Mit der Nutzung der westlich angrenzenden Flächen als Gewerbestandort sowie durch die in geringer Entfernung angrenzende Ruhlsdorfer Straße gehen teilweise erhebliche Störungen (Lärm, Licht, Bewegung, Fahrzeugverkehr, Luftschadstoffe bspw. durch den Verkehr, Haus- und Gartenbrand) der natürlichen Voraussetzungen einher.

Der Wert der vorwiegend vorhandenen Sukzessionsstadien kann derzeit als mittel, im Bereich der Gehölze als hoch, eingestuft werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Verlust an Biotoptypen durch die Versiegelung ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten.

Die Biotopausstattung innerhalb des Vorhabengebietes weist vor allem ruderale Standorte sowie Gehölzbestände auf. Nachweise von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie für Amphibien, Reptilien können auf Grund der voran benannten Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Ebenso wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Lediglich als Jagdhabitat kommt der Vorhabenraum für die Zwergfledermaus, den Großen Abendsegler sowie die Breitflügelfledermaus in Frage. Von den nachgewiesenen Vogelarten ist einzig der Girlitz auf der Vorwarnliste der Roten Listen des Landes Brandenburg benannt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ kann es zu einer Zerstörung einzelner Vogelbrutstätten kommen. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den betroffenen Arten um weitgehend ungefährdete und weit verbreitete Arten ohne mehrjährige Nutzung der Brutstandorte und mit vergleichsweise geringen Lebensraumansprüchen handelt, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden.

Vielmehr werden mit der Umsetzung der geplanten Bebauung und der entsprechenden Gartennutzung – auch mit der Festlegung von Nistkästen - weitere Nistplatzstrukturen entstehen. Bei den Brutvögeln ohne Rote-Listen-Status mit überwiegend einmalig genutzten Brutstandorten handelt es sich um eine Spezies ohne strenge Bindung an ihre Brutstandorte. Verluste von Brutstandorten wirken sich nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen aus. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte bleibt für diese Arten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Entsprechend den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem daraus resultierenden Fällen von Gehölzen ist derzeit von dem Verlust eines Brutreviers der Blaumeise auszugehen, der durch das Anbringen von vier artspezifisch geeigneter Nistkästen als vorsorgliche Maßnahme für Nistplatzverluste kompensiert wird. Die vier Nistkästen sind in verbleibenden Gehölzen, am angrenzenden Baumbestand oder den neuen Gebäuden in Höhen ab 4 m und störungsfrei sowie frei anfliegend anzubringen. Es ist die Anbringung von je 2 artspezifisch geeigneten Nisthöhlen mit einer Fluglochweite von 26 mm sowie 2 artspezifisch geeigneten Nisthöhlen mit einer Fluglochweite von 32 mm vorzusehen.

Darüber hinaus ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob weiterer Ersatz für Eingriffe in die artenschutzrechtlichen Belange erforderlich wird. Im Rahmen der Abwägung der Angemessenheit des Untersuchungsaufwands zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ sowie der ggf. nicht mehr vorhandenen Belastbarkeit der ermittelten Ergebnisse zum Zeitpunkt des Vollzugs des Baurechts, wird die Nachweisführung, dass durch den Vollzug des Baurechts keine weiteren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, auf der Ebene der Bauantragsstellung bzw. des Bauanzeigeverfahrens geregelt. Im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahrens ist durch den Eigentümer der Nachweis zu erbringen, dass sich keine geschützten Lebensstätten in den dann zu fällenden Bäumen befinden. Denn zum derzeitigen Zeitpunkt kann nicht sicher gesagt werden, wann die einzelnen Grundstücke bebaut werden. Auf der Grundlage der daraus abgeleiteten Fällung von Bäumen, ist die artenschutzrechtliche Nachweisführung zu führen. Ist dabei ein Vorhandensein geschützter Lebensstätten nicht auszuschließen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Erhalt des Baumes) vorzusehen bzw. ein Ersatz in Form von Nisthilfen etc. zu schaffen. Das ist auch möglich, denn aufgrund der mit der festgesetzten GRZ von 0,3 eher geringen städtebaulichen Dichte der Baugrundstücke und einem daraus folgenden hohen Freiflächenanteil mit entsprechender gärtnerischer Gestaltung kann eine ausreichende Anzahl geeigneter Bäume für das Anbringen von Nisthilfen als Ersatz geschaffen werden. Darüber hinaus können Nistkästen auch an den entstehenden Gebäuden angebracht werden.

In Bezug auf die Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse kann davon ausgegangen werden, dass es insbesondere durch die Neuschaffung von Gehölzstrukturen sowie durch entsprechende Strukturen in der näheren Umgebung ausreichend Potenzial gibt. Neben der Neuschaffung von Gehölzstrukturen werden an der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs durch entsprechende Festsetzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Eine Beeinträchtigung der Art bzw. der lokalen Population kann daher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage im städtischen Umfeld kann das Untersuchungsgebiet als potenzieller Lebensraum für siedlungsangepasste Arten angesehen werden. Deren Beeinträchtigung ist jedoch bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeitraumes vom 1.10. bis 28./29.02. auszuschließen.

Das Vorhaben selber verursacht, entsprechend den oben beschriebenen Konflikten, keine erheblichen Eingriffe in die wichtigen Lebensräume der Fauna. Die mit der Versiegelung

verloren gehenden Biotoptypen stellen einen erheblichen Konflikt dar. Die im Zuge der Neugestaltung geschaffenen Strukturen bieten für siedlungsangepasste Arten vergleichbare Lebensmöglichkeiten.

Die Eingriffe werden als Konflikte K2 – K4 im Bestands- und Konfliktplan in der Anlage dargestellt. Der Konflikt K2 umfasst den Vegetationsverlust von vorwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung (Ruderalgesellschaften) auf ca. 3.560 m². Als Konflikt K4 wird die vorhabenbedingte Fällung von 39 Bäumen nach Baumschutzsatzung bezeichnet. Der Jungaufwuchs in der Baumschicht, welcher noch nicht der Baumschutzsatzung unterliegt, die Bäume, die nicht dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen sowie der Verlust von Strauchflächen (insgesamt unter dem Biotoptyp „mehrschichtige Gehölzbestände“ zusammengefasst) werden dem Konflikt K3 zugeordnet. Insgesamt umfasst der Konflikt 3.430 m². Die mehrschichtigen Gehölzbestände weisen einen Deckungsgrad von mehr als 50 % in der Baumschicht auf. Da der Baumverlust separat bilanziert wird (vgl. Konflikt K4), reduziert sich die Fläche der betroffenen Gehölze. Hierbei wird als Ansatz eine Reduzierung um die Hälfte vorgesehen. Somit entsteht ein Konfliktumfang von 1.715 m² (3.430 m² = 1.715 m²).

Der zwar außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch durch die Erschließungsanlagen für das vorliegend geplante bedingte Eingriff in die an der Ruhlsdorfer Straße vorhandene geschützte Allee führt zur Fällung von zwei Bäumen in den Zufahrtsbereichen der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen (vgl. Baumfällung 1 +2 des Bestands- und Konfliktplans in der Anlage 01). Der gemäß § 17 BNatSchG geschützte Baumbestand weist aufgrund der Unregelmäßigkeit der Standorte sowie der unterschiedlichen, z.T. sehr großen Abstände bis zu 50 m zueinander - insbesondere an der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße - einen sehr lückenhaften Charakter auf. Aus dem Gesamtbild lässt sich in diesem Abschnitt der Ruhlsdorfer Straße kein geschlossener Alleecharakter ableiten. Mit der erforderlichen Fällung von zwei Bäumen an der Ruhlsdorfer Straße wird der Charakter der Allee nicht verändert. Die möglichen und geprüften Alternativen für die Erschließung des Areals führen bei einer versetzten Anordnung der Zufahrten zu einem höheren Anteil an Versiegelung durch einen erhöhten Erschließungsaufwand und wirtschaftlich nicht zumutbaren Aufwendungen. Bei der geprüften Erschließungsvariante über die Tellstraße würden die Baugrundstücke unverhältnismäßig zerschnitten und aufgrund der geringen Tiefe des östlichen Planbereichs müsste eine einseitig bebaubare Erschließungsanlage errichtet werden. Damit würde eine ökonomisch nicht vertretbare Erschließungssituation entstehen. Bei beiden Varianten würden darüber hinaus Einfahrtsbereiche entstehen, die aufgrund sehr kurzer Abstände, bspw. zwischen der Kreuzung Ruhlsdorfer Straße / Tellstraße und der Plangebietszufahrt, zu einer verschlechterten Verkehrsqualität führen würde.

Erforderliche Maßnahmen zur Kompensation

Die Entwicklung der Bebauung des Grundstücks sowie im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Generell sind diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Somit sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation vorzusehen.

Der Verlust von Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Konflikt K2 des Bestands- und Konfliktplans der Anlage 01) kann durch die Anpflanzung von Gehölzen in einem entsprechend günstigeren Faktor kompensiert werden.

Als Kompensationsmaßnahmen ist durch Vertrag zwischen der Flächenagentur Brandenburg und den Vorhabenträgern geregelt, dass in Bochow eine Streuobstwiese (E2 = 7.305 m²) hergestellt und eine Hecke (E3 = 1.400 m²) gepflanzt wird.

Da die Eingriffsfläche stark anthropogen geprägt ist, wird als durchschnittliches Kompensationsverhältnis der Faktor 1:1 angesetzt. Auf Grund des Konfliktumfangs von 3.560 m² ergibt sich unter Berücksichtigung des zuvor genannten Faktors ein Kompensationsbedarf

von 3.560 m². Die Maßnahme E2 erfolgt auf insgesamt rund 7.305 m², wobei anteilig 3.560 m² der Kompensation des Konfliktes K2 dienen und die restlichen 3.745 m² der Kompensation des Konfliktes K3 zuzuordnen sind. Die Maßnahme wird durch die Flächenagentur Brandenburg zur Verfügung gestellt und umgesetzt.

Der Verlust von Biotoptypen mittlerer bis hoher Wertigkeit (Konflikt K3 des Bestands- und Konfliktplans der Anlage 01) wird durch die Anlage einer Hecke sowie die Anlage einer Streuobstwiese kompensiert. Das Kompensationsverhältnis liegt unter Berücksichtigung der Bestandausprägung, nach den Regelungen der HVE sowie in Abstimmung mit der zuständigen UNB bei 1:3. Auf Grund einer Konfliktgröße von 1.715 m² ergibt sich unter Berücksichtigung des zuvor genannten Faktors ein Kompensationsbedarf von 5.145 m².

Im Bereich Bochow ist die Anlage einer Hecke auf einer rund 1.400 m² großen Fläche (Maßnahme E3) geplant. Zusätzlich wird anteilig im Rahmen der Maßnahme E2 in Bochow auf rund 3.745 m² (Gesamtumfang der Maßnahme 7.305 m²) die Anlage einer Streuobstwiese realisiert.

Eingriff / Konflikt	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsfläche	Bezeichnung	Ausgleichsmaßnahme
K2 3.560 m ²	1:1	3.560 m ²	7.305 m ²	Bochow - Streuobstwiese	3.560 m ²
K3 1.715 m ²	1:3	5.145 m ²			1.400 m ²
Gesamt		8.705 m ²	8.705 m ²		8.705 m ²

Der Konflikt K4 – Baumfällungen ist gem. HVE durch die Pflanzung neuer Hochstämme zu kompensieren. Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume richtet sich nach Stammumfang und Vitalität, in Anlehnung an die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf. Die Herleitung des Kompensationsumfangs ist auf dem Bestands- und Konfliktplan im Anhang 01 dargestellt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 48 Bäumen (StU 12-14 cm). Durch die Verwendung von Bäumen höherer Qualitäten kann die erforderliche Anzahl reduziert werden, so dass im Rahmen der Maßnahmen A1 und A2 insgesamt 11 Bäume der Qualität StU 16-18 cm gepflanzt werden. Hiervon sind ca. 6 Stück als Maßnahme A1 im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs als Ergänzungspflanzung der lückigen Allee an der Ruhlsdorfer Straße vorgesehen. Weitere 5 Stück werden als Ausgleichspflanzung A2 innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 29 Bäumen der Qualität StU 12-14 wird als Maßnahme E4 – Pflanzung einer Obstbaumwiese auf Flächen im Bereich der Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 25/3 vorgesehen.

Fazit Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Umsetzung der Maßnahmen A1 „Baumpflanzungen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs“ mit 6 Bäumen (StU 16-18), A3 Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs“ mit 5 Bäumen (StU 16-18) sowie der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs Maßnahme E2 „Streuobstwiese Bochow“ in einem Umfang von 7.305 m², der Maßnahme E3 „Heckenpflanzung Bochow“ in einem Umfang von 1.400 m² und der Maßnahme E4 „Obstbaumpflanzungen im Bereich Fahrland“ mit einem Umfang von 29 Stück

(Qualität 12-14) ist der Eingriff ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Mit den vertraglich geregelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und baubedingten Minderungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht erheblich zu werten.

6.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

a) Landschaftsbild

Die brachliegende Fläche ist derzeit der natürlichen Sukzession überlassen. In den Randbereichen zur Ruhlsdorfer Straße haben sich Gehölzformationen entwickelt. Ansonsten dominieren ruderale Gras- und Staudenfluren. Der Bereich ist für die Öffentlichkeit nicht öffentlich zugänglich und nur bedingt einsehbar.

b) Erholung

Das Vorhabengebiet befindet sich als Untereinheit des Typus Städte / Kleinstädte im siedlungsgeprägten Raum (vgl. Karte 7 "Landschaftsbildtypen und Landschaftsbildwert" des Entwurfs des Landschaftsplanes der Gemeinde Stahnsdorf). Für die Erlebniswirksamkeit kann ein geringer Wert angenommen werden.

Das gesamte Plangebiet besitzt aufgrund des fehlenden öffentlichen Zugangsrechtes einen geringen Wert für die landschaftsbezogene Erholung. Da sich die Grundstücke im Eigentum Privater befinden, sind die Flächen nur einem sehr eingeschränkten Personenkreis vorbehalten. Daher ist die allgemeine Bedeutung der Flächen für Erholungszwecke als nachrangig zu bewerten. Insgesamt ist das Schutzgut Landschaft von geringer Wertigkeit.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Das geplante Areal ist von der Ruhlsdorfer Straße auf Grund der dort vorhandenen Gehölze nur stark eingeschränkt einsehbar. Das Grundstück selbst bietet für die Öffentlichkeit keinen Erholungs- oder sonstigen Nutzwert und ist, da es sich um ein privates Gelände handelt, nur bedingt wahrnehmbar. Auswirkungen in Bezug auf den landschaftsbezogenen Erholungswert sind daher als gering einzustufen. Der Eingriff wird als Konflikte K6 im Bestands- und Konfliktplan in der Anlage 01 dargestellt.

Erforderliche Maßnahmen zur Kompensation

Aufgrund des festgestellten geringen landschaftsbezogenen Erholungswerts sind die Eingriffe als nicht erheblich zu werten. Darüber hinaus wirken sich die Bepflanzungsmaßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie zur städtebaulichen Einbindung der künftigen Bebauung in die vorhandene Umgebung hinreichend positiv auf das Schutzgut Landschaft aus.

Fazit Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie den Erholungswert der Landschaft sind als weniger erheblich zu werten.

6.2.1.8 Kultur und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen.

Nach Aussage des Landkreises, Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz / Bereich Untere Denkmalschutzbehörde (vgl. Stellungnahme vom 11.02.2015), befinden sich keine Kulturdenkmale, Bodendenkmale oder sonstigen Sachgüter im Bereich des Plangebietes. Damit ist auch keine Beeinträchtigung möglich.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind demnach durch das vorliegende Planverfahren nicht zu erwarten.

6.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Befestigung von Böden zwangsläufig zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird eingeschränkt. Der Verlust der Vegetation sowie der Eignung als potenzielles Habitat für Gebüsch- und Baumhöhlenbrüter und für sonstige Kleinlebewesen sind als erheblich einzustufen. Negative Wechselwirkung zwischen Biotopverlust und der Bedeutung des faunistischen Lebensraums sind daher nicht auszuschließen.

Die Wechselwirkungen zwischen Boden und Pflanzen sind als negativ einzustufen. Die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft sind durch die Herstellung eines nutzungsgerechten Mischgebietes sowie der Einbindung in die vorhandene Struktur als positiv einzuschätzen.

Die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Klima / Luft sind ebenso wie sämtliche weitere Abhängigkeiten als neutral zu bewerten.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Bei dem beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Mischgebiets auf bisher brachliegenden unversiegelten Flächen.

Die Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus dem Verlust von Bodenfunktionen und Biotopen durch Versiegelung. Hieraus ergibt sich auch eine Veränderung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.

Eine Änderung der Grundwasserneubildungsrate ist auf Grund der flächennahen Versickerung des Regenwassers jedoch nicht zu erkennen.

Der Verlust von Vegetationsbeständen stellt die wesentliche Beeinträchtigung des Vorhabens dar. Betroffen sind überwiegend mittel und hoch zu bewertende Biotoptypen.

Der Erholungswert der Landschaft wird insgesamt durch das Vorhaben eher aufgewertet als beeinträchtigt, da die Erlebniswirkung bzw. Erholungsnutzung des Bereichs durch die Anlage eines Mischgebietes und damit die Funktion für eine breitere Nutzerschicht gesteigert wird. Den Beeinträchtigungen der Fauna wird durch umfassende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm und Schadstoffe durch den Kfz-Verkehr	•
Pflanzen und Tiere	Verlust von Biotoptypen sowohl mittlerer bis hoher Wertigkeit	•••
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Oberflächenwasser) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•••
Wasser	Veränderung des Oberflächenabflusses	•
Luft und Klima	Immissionsbelastung durch den Kfz-Verkehr und Nutzung des Gebietes	-
Landschaft	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft – Pflanzen und Tiere / Boden zu Landschaft - Mensch	-

Legende:

•••	sehr erheblich	••	erheblich
•	weniger erheblich	-	nicht erheblich

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.4.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 6.3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die Mischgebietsausweisung erfolgt in einem bereits anthropogen vorbelasteten, durch Sukzession geprägten Raum. Die erforderliche Erschließung wird über die Ruhlsdorfer Straße organisiert. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Erlebniswirkung der Flächen erzielbare Verbesserung erreicht werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser lassen sich auf ein Minimum reduzieren und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs, auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg kompensieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.4.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die bauliche Nutzung des Gebietes würde die Sukzession der Flächen fortschreiten. Eine Steigerung der faunistischen Attraktivität wäre in Zukunft vor allem für gehölzgebundene, siedlungsangepasste Arten nicht auszuschließen. Eine Vernetzung der Fläche mit dem Umfeld ist auf Grund der umgebenen, bereits vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten. Die fortschreitende Sukzession der Vegetation mit überwiegend Robinie und Pappel und damit standortfremden, nicht heimischen Gehölzen würde durch die Nichtdurchführung der Planung potenziell weiter voranschreiten. Eine Funktion der Fläche für die Öffentlichkeit wäre, auf Grund ihres Status im privaten Eigentum, nicht vorhanden.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der hier dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Umweltprüfung integriert dabei die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Optimierung und Beurteilung der Planung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf Grundlage

- fachbezogener Ortsbegehungen im Oktober 2014, März und November 2015 zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, des Landschaftsbildes und der landschaftsgerechten Erholung
- ergänzender Vegetationsaufnahmen

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

6.5.2 Monitoring

Künftig haben die Natur- und Zulassungsbehörden zu überwachen, ob und in welchem Umfang erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten. Dies dient vor allem der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Tab. 2: Monitoring

Schutzgut	Gegenstand	Zeitlicher Rahmen
Mensch / Landschaft	Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen Einhaltung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	Im Zuge der Umsetzungsregelungen zum städtebaulichen Vertrag
Tiere / Pflanzen	Einhaltung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	Im Zuge der Umsetzungsregelungen zum städtebaulichen Vertrag
Boden	Festsetzungen hinsichtlich der Versiegelung von Flächen	nach Fertigstellung des Bauvorhabens, danach alle 5 Jahre
Wasser	Versickerung des Dach- und Wegeflächenwassers	nach Fertigstellung des Bauvorhabens, danach alle 5 Jahre

6.6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Stahnsdorf eine Grundlage für eine Siedlungsergänzung im Umfeld vielfältiger Nutzungsstrukturen innerhalb eines Mischgebiets zu schaffen. Das Plangebiet umfasst dabei ca. 1 ha und befindet sich in privatem Eigentum.

Gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan 6 "Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße" als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und als Außenbereich nach § 35 BauGB innerhalb zusammenhängender Bebauung zu werten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind ermittelt und festgesetzt worden bzw. werden über

vertragliche Regelungen zur Umsetzung vor dem Satzungsbeschluss verbindlich vereinbart. Danach sind sämtliche Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes erfolgt keine Zunahme der verkehrsbedingten Lärmbelastung. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind entsprechende passive Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

Im Zuge der Gebäudeneubauten und des Wegeausbaus ist mit flächigen Bodenumlagerungen zu rechnen, diese befinden sich jedoch auf bereits anthropogen vorbelasteten Flächen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen in Folge von Bodenabtrag bzw. –auftrag (Verdichtung) variieren je nach vorhandenem und umgelagertem Bodensubstrat. Bei fachgerechtem Umgang mit Böden sind diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bewerten. Zudem bedeutet die Versiegelung von bisher unversiegelten Böden innerhalb des Mischgebietes eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit werden potenzielle Beeinträchtigungen durch wassergefährdende Stoffe vermieden. Die o. g. Bodenverdichtung führt in den versiegelten Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die vorgesehene verbleibende Durchgrünung führt zur Rückhaltung, Speicherung und Ableitung von Niederschlägen in den Boden und in das Grundwasser. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind insgesamt nicht erheblich.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als unerheblich zu bewerten, da durch die verbleibende Begrünung in den Randbereichen der Fläche eine Einbindung des Mischgebiets in das Umfeld sichergestellt ist.

Die Gehölz- und Staudenflur auf dem Grundstück besitzt derzeit nur eine mittlere Artenschutzfunktion, da es sich insgesamt um einen noch relativ jungen Gehölzbestand handelt. In Bezug auf die Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse kann davon ausgegangen werden, dass es durch den Erhalt der Gehölze in den Randbereichen sowie der kleinteiligen Struktur in den benachbarten Gärten ausreichend Potenzial in der näheren Umgebung gibt. Eine Beeinträchtigung der Art bzw. der lokalen Population kann daher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Lage im städtischen Umfeld kann das Untersuchungsgebiet als potenzieller Lebensraum für siedlungsangepasste Arten angesehen werden, eine Beeinträchtigung dieser ist jedoch bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeitraumes vom 1.10. bis 28. / 29.02. auszuschließen. Mit der Durchführung der vorsorglichen Ersatzmaßnahme für Nistplatzverluste kann eine erhebliche Beeinträchtigung von siedlungsangepassten Vogelarten ausgeglichen.

Unvermeidbare Eingriffe sind räumlich und zeitlich kompensierbar.

Die Bilanzierung zeigt, dass ein Ausgleich für die festgestellten Eingriffsdefizite nicht ausschließlich durch Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren Plangebiet erreicht werden kann. Da auch ansonsten im Gemeindegebiet von Stahnsdorf keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, erfolgt der zusätzlich erforderliche Ausgleich auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg. Die Flächenagentur Brandenburg wertet großflächige zusammenhängende Flächen ökologisch auf, die dann der ökologischen Aufwertung der Umwelt insgesamt dienen. Weiterhin erfolgt die Aufwertung von Flächen im Bereich der Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 25/3.

Die zuvor beschriebenen Flächen zur Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und zur Aufwertung einer Streuobstwiese sind für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gesichert worden. In einem zweiten Schritt wird bis zu einem evtl. Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf diesen gesicherten Flächen vertraglich geregelt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Übersicht:

Maßnahme Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und Ersatz			
A1	Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind 6 Hochstämme der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, StU 16-18 als Ergänzung der lückigen Allee zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Linde (<i>Tilia platyphyllos</i> bzw. <i>Tilia cordata</i>). Aufgrund des vorhandenen Lindenbestands wird die Pflanzung der Baumart Linde empfohlen. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen.	6 St	Nach Abschluss der Herstellung der Zuwegung zum Plangebiet
A2	Innerhalb des Geltungsbereichs sind 5 Hochstämme der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, StU 16-18 zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Linde (<i>Tilia platyphyllos</i> bzw. <i>Tilia cordata</i>). Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen.	5 St	Nach Abschluss der Herstellung der Zuwegung zum Plangebiet
E1	Die Maßnahme E1 umfasst die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Flächenpool Mittlere Havel gemäß vertraglicher Regelung mit der Flächenagentur Brandenburg.	2.689 m ²	Vertragliche Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags
E2	Im Bereich Bochow ist durch die Flächenagentur Brandenburg die Anlage einer Streuobstwiese geplant.	7.305 m ²	Vertragliche Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags
E3	Im Bereich Bochow ist durch die Flächenagentur Brandenburg die Anlage einer Hecke geplant	1.400 m ²	Vertragliche Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags
E4	Auf Flächen von ca. 1.700 m ² sind als Ersatz 29 Obstbäume der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, StU 12-14 vorzusehen. Folgende Arten können beispielsweise verwendet werden: Apfel (<i>Malus sylvestris</i>), Birne (<i>Pyrus communis</i>), u.a. heimische Sorte. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Zweibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen.	29 St	Nach Abschluss / Unabhängig vom Bauvorhaben
E5	Die Maßnahme E5 umfasst die Extensivierung von intensiv genutztem Grünland mit Wiedervernässung von Niedermoorboden im Flächenpool „Grenzelwiesen“ gemäß vertraglicher Regelung mit der Flächenagentur Brandenburg.	6.076 m ²	Vertragliche Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Umweltauswirkungen, durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit dem festgesetzten Mischgebiet wird die Vielfalt an Nutzungen entlang der Ruhlsdorfer Straße weiter verfestigt, so dass die stellenweise eher einseitig gewerbliche Prägung ergänzt wird. Weil der gesamte, im Umfeld vorhandene Siedlungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen und faktisch auch vorhanden ist, sind negative Auswirkungen auf sensible Nutzungen sowie das vorhandene Gewerbe nicht zu erwarten.

7.2 Verkehr

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches in Kombination mit den städtebaulichen Dichtekennziffern, die eine eher lockere Bebauung ermöglichen, ist mit einem geringen, aus dem Plangebiet resultierenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. In Anbetracht des Ausbaustandards der Ruhlsdorfer Straße und ihrer gegenwärtigen und auch zukünftigen Nutzung als Gemeindestraße, sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität auf der Ruhlsdorfer Straße zu erwarten. Mit der Inbetriebnahme der L 77 neu ist mit einem geringeren Verkehrsaufkommen auf der Ruhlsdorfer Straße zu rechnen, da sie von dem Knotenpunkt Stahnsdorfer Hof abgebunden und damit der Durchgangsverkehr auf die L 77 neu verlagert wird.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur ist teilweise vorhanden, teilweise ist sie herzustellen bzw. bezüglich der Abwasserkanalisation zu qualifizieren. Damit Abwasserleitungen an das vorhandene Netz unter wirtschaftlichen Bedingungen hergestellt werden können, ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken zugunsten des Versorgungsträgers zeichnerisch und textlich festgesetzt worden.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Mit den festgesetzten und zur Umsetzung verbindlich geregelten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt zu erwarten.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Grundstücke im Eigentum privater Eigentümer befinden und die externe Erschließung mit der Ruhlsdorfer Straße sowie die interne Erschließung mit den zeichnerisch festgesetzten Privatstraßen sowie dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Herstellung der Abwasserleitungen gesichert ist.

7.6 Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde Stahnsdorf resultieren aus dem vorliegend Geplanten keine Kosten, denn sowohl die Kosten für die Planung, als auch die für die Umsetzung des Geplanten werden von den Vorhabenträgern getragen.

8 Übersicht Bebauungsplanverfahren

Termin	Verfahrensschritt	
22.05.2014	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 Abs.1
11.12.2014	Beschluss Vorentwurf	
13.01.2015 bis 13.02.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 1
07.01.2015	Beteiligung der Behörden	BauGB § 4 Abs. 1
07.04.2016	Beschluss Entwurf	

09.05.2016 bis 10.06.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 2
27.04.2016	Beteiligung der Behörden Abstimmung mit den Nachbarkommunen	BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 2 Abs. 2
10.05.2017 bis 08.06.2017	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 2
28.04.2017	Erneute Beteiligung der Behörden Erneute Abstimmung mit den Nachbarkommunen	BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 2 Abs. 2

9 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (BGBl. I Nr. 14),
- das Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)].

Anmerkung: Gemäß § 245c des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden sind. Dies trifft für den B-Plan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf zu. Die Änderung des BauGB vom 29.05.2017 berührt die Überleitungsvorschriften nicht.

Das Verfahren soll auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) weitergeführt und abgeschlossen werden.

10 Quellennachweis

- (1) Akustik Büro Dahms: Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 Nr. 6 “Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ in der Gemeinde Stahnsdorf., Stand 11.09.2014
- (2) Daber & Kriege GmbH, Blankenfelde-Mahlow: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf; September 2015
- (3) Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten, Faunistische Standortuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße / Ecke Tellstraße“, September 2014