

**Gemeinde Stahnsdorf**  
Landkreis Potsdam-Mittelmark



**Bebauungsplan Nr. 30**  
**„Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“**  
**der Gemeinde Stahnsdorf**

**Begründung, Satzung**

**Stand: August 2023**



# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einführung.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Stadträumliche Einbindung .....	6
2.2.	Bebauung und Nutzung, Geländehöhen.....	7
2.3.	Erschließung/ Ver- und Entsorgung .....	9
2.3.1.	Erschließung.....	9
2.3.2.	Ver- und Entsorgung .....	10
2.4.	Natur, Landschaft, Umwelt .....	14
2.5.	Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall.....	16
2.6.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	18
2.7.	Altlasten.....	18
2.8.	Eigentumsverhältnisse .....	20
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ Planungsvorgaben .....</b>	<b>20</b>
3.1.	Landes- und Regionalplanung.....	20
3.2.	Flächennutzungsplan .....	22
3.3.	Landschaftsplan.....	22
3.4.	Fachplanungen.....	23
3.4.1.	Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide.....	23
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>25</b>
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	25
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungsverfahren... 28</b>	<b>28</b>
5.1.	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	28
5.2.	Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung.....	30
5.3.	Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	32
5.4.	Ergebnisse der förmlichen Behördenbeteiligung .....	37
5.5.	Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung.....	39
5.6.	Ergebnisse der erneuten Behördenbeteiligung .....	41
5.7.	Nutzung der Baugrundstücke .....	43
5.7.1.	Art der Nutzung.....	43
5.7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	44
5.7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	47
5.8.	Verkehrsflächen.....	49
5.8.1.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	50
5.8.2.	Private Straßenverkehrsflächen.....	50
5.8.3.	Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	51
5.9.	Private Grünflächen.....	52
5.10.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	53
5.10.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	53
5.10.2.	Anpflanzgebote / Erhaltungsbindungen .....	53
5.11.	Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes .....	54
5.12.	Örtliche Bauvorschriften .....	56

5.13.	Nachrichtliche Übernahme .....	57
5.14.	Hinweise .....	57
5.15.	Flächenbilanz .....	59
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>60</b>
6.1.	Einleitung .....	60
6.1.1.	Lage des Plangebietes .....	61
6.1.2.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	61
6.1.3.	Derzeitige Nutzungen .....	62
6.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	62
6.2.1.	Gesetze und Verordnungen .....	62
6.2.2.	Übergeordnete Planungen und Fachpläne .....	70
6.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	72
6.3.1.	Räumlicher Untersuchungsumfang .....	72
6.3.2.	Angewandte Untersuchungsmethode .....	73
6.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	73
6.4.1.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	73
6.4.2.	Schutzgut Fläche .....	74
6.4.3.	Schutzgut Boden .....	75
6.4.4.	Schutzgut Wasser .....	82
6.4.5.	Schutzgut Klima und Luft .....	85
6.4.6.	Schutzgut Arten und Biotope .....	87
6.4.7.	Schutzgut Landschaft .....	95
6.4.8.	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	98
6.4.9.	Kultur- und andere Sachgüter .....	100
6.4.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	101
6.4.11.	Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	102
6.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	102
6.6.	Zusätzliche Angaben .....	102
6.6.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	102
6.6.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	102
6.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	103
6.8.	Literatur- und Quellenverzeichnis zum Umweltbericht .....	104
<b>7.</b>	<b>Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....</b>	<b>105</b>
7.1.	Methodisches Vorgehen .....	106
7.2.	Eingriffe in das Schutzgut Boden .....	106
7.3.	Eingriffe in das Schutzgut Wasser .....	107
7.4.	Eingriffe in das Schutzgut Klima .....	107
7.5.	Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten .....	108
7.6.	Eingriffe in das Schutzgut Landschaft .....	108
7.7.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	108
<b>8.</b>	<b>Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) .....</b>	<b>109</b>
8.1.	Rechtliche Grundlagen .....	109
8.2.	Konfliktanalyse – Wirkungsprozesse und -komplexe des Vorhabens .....	110
8.3.	Betroffenheit nach Verbotstatbeständen und ggf. erforderliche Maßnahmen .....	111

<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>116</b>
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>118</b>
<b>11.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>118</b>



# 1. Einführung

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschloss in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ (Beschluss Nr. B-20/055) in der Ortslage Stahnsdorf.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm" wurden im Rahmen einer vorbereitenden Variantenuntersuchung zwei "**städtebauliche Vorplanungen**" mit unterschiedlichen Nachnutzungskonzepten für den ehemaligen Stahnsdorfer Kasernenstandort erstellt. Mit einer Planungsvariante wurde die Nachnutzung des Areals als **reiner Gewerbe- und Dienstleistungsstandort** untersucht und dargestellt, während die zweite Variante die künftige Entwicklung des Standortes mit einer **Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen** vorsah. In beiden Planungsvarianten sollte die Hapterschließung des Standortes über eine im südlichen Bereich des Plangebiets verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen, wobei der Anschluss an den Güterfelder Damm über einen neu geplanten Kreisverkehr hergestellt werden sollte.

Die politischen Entscheidungsträger bestimmten die städtebauliche Vorplanung in der Variante 1 "Gewerbebestandort" zur Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans. Planungsziel der **Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans** war somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Sicherung eines verkehrsgünstig gelegenen **Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes** durch die (Nach-) Nutzung des bereits gewerblich genutzten ehemaligen Kasernengeländes am Güterfelder Damm.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten erneut vertiefende Abstimmungen zum Nach (Nutzungskonzept) des ehemaligen Kasernenstandortes. Darauf aufbauend wurde vom Flächeneigentümer und Vorhabenträger in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Stahnsdorf am 27. Januar 2022 eine Machbarkeitsstudie vorgestellt, die für das Plangebiet (auch) eine Entwicklung von Wohnnutzungen vorsah. Sowohl die Machbarkeitsstudie selbst, als auch die vorgebrachten Vorschläge und Anregungen der politischen Entscheidungsträger wurden kommunalpolitisch nochmals diskutiert. Zur Herstellung einer Vereinbarkeit zwischen den Entwicklungszielen der Gemeinde Stahnsdorf und den Entwicklungszielen des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers erfolgte auf Grundlage der gemeindlichen Abstimmungsrunden die Überarbeitung und erneute Vorstellung der Machbarkeitsstudie „Ehemaliges Telekomgelände, Stahnsdorf“ (Stand Juni 2022) in den politischen Gremien der Gemeinde Stahnsdorf. Die Gemeindevertretung beschloss auf öffentlicher Sitzung am 28.06.2022, die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ auf Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie (Planungsbüro *dreigegeneinen*) zu erarbeiten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf billigte die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ (Stand November 2022) mit einer planinhaltlichen Änderung. Die Änderung betraf die Festsetzung eines als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzten Baufensters im östlichen Teil des Geltungsbereiches in private Grünfläche. Die entsprechend überarbeitete Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ mit Stand 13.12.2022 wurde gebilligt und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss Nr.: B-22/093).

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht zur Entwicklung eines reinen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 30 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines **gemischten Quartiers** mit einer gleichberechtigten Mischung aus **Wohn- und nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen** geschaffen werden.

Im Ergebnis der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 30 unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und

untereinander gegenüber der Entwurfsfassung vom 13.12.2022 planinhaltlich nochmals geändert und eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ befindet sich im **planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage Stahnsdorf**. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Regelungen des § 34 sind zur planungsrechtlichen Legitimation der angestrebten städtebaulichen Entwicklung jedoch im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens hat sich der Plangeber dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. 30 nicht nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, sondern ein „Regelverfahren“ durchzuführen.

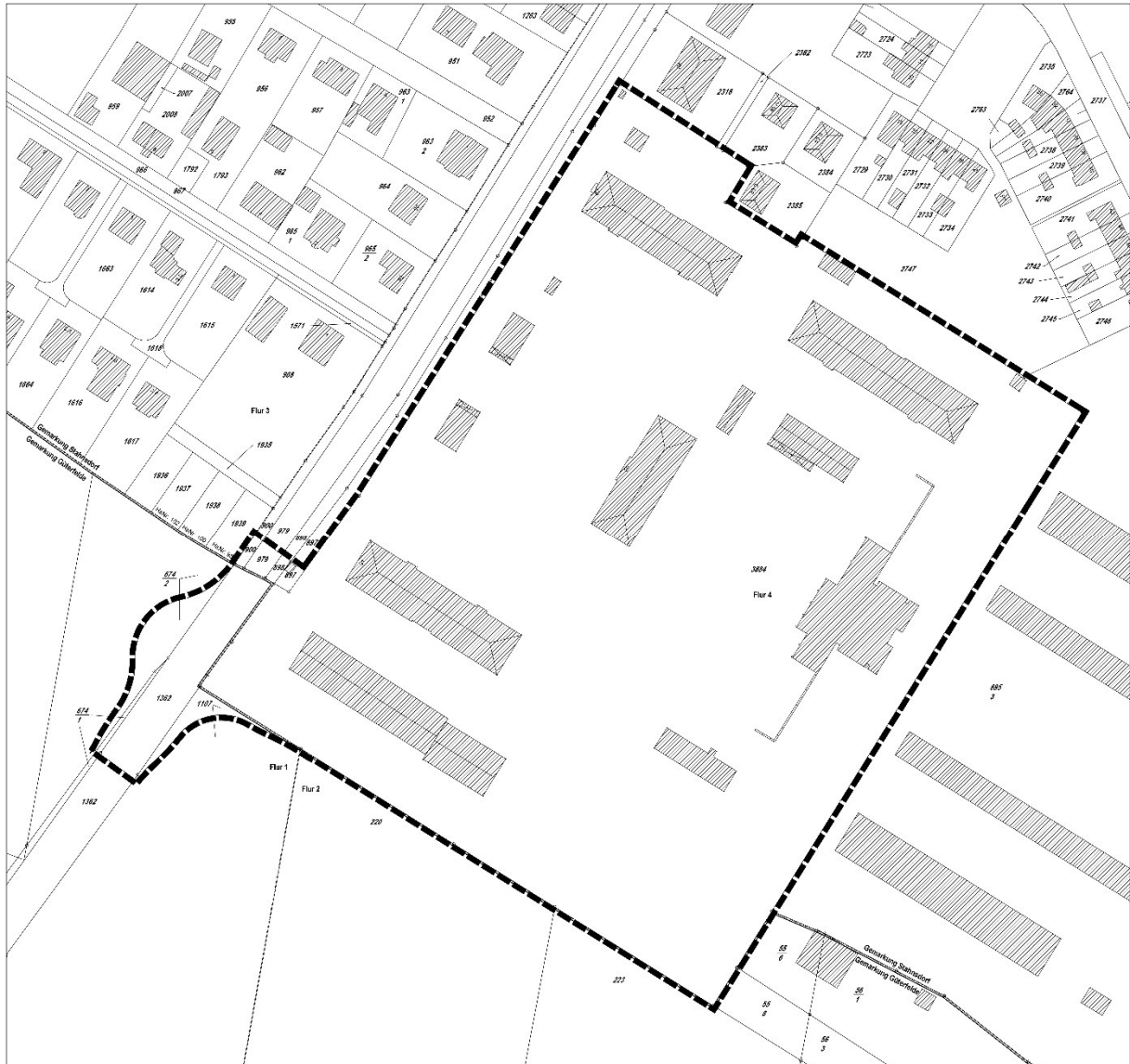
Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft) im planungsrechtlichen Innenbereich nicht anzuwenden. Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a Abs. 3 BauGB nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Unabhängig von der Eingriffs-Ausgleichsermittlung greifen im vorliegenden Fall die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Daher ist zu prüfen, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt.

---



## 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet zum Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Stahnsdorf (Ort) im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Güterfelder Damm (außerorts Stahnsdorfer Chaussee). Das Ensemble aus ehemals militärisch genutzten Kasernengebäuden markiert siedlungsstrukturell den Abschluss der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die zusätzlich durch einen in Reihe gepflanzten, ortsbildprägenden Altbaubestand von dem südlich anschließenden, freien Landschaftsraum abgegrenzt wird.



**Abbildung 1:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ (Planunterlage: Liegenschaftskarte mit Gebäudebestand gemäß Bestandslageplan, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herr Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp vom 10.08.2023)

*Anmerkung: Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke wurden gemäß **Fortführungsmittelung über die Fortführung des Liegenschaftskatasters** auf Grund des Fortführungsnachweises Nr. 123860 - 202300057 vom 13.07.2023 zum Teil verschmolzen. Die durch Verschmelzung nachgewiesenen Veränderungen in der Form des Flurstückes 3.884, Flur 4, Gemarkung Stahnsdorf wurden in das Liegenschaftskataster übernommen. Die Flurstückangaben in der Satzungsfassung der Planzeichnung und der Begründung wurden gemäß der entsprechenden Fortführungsmittelung aktualisiert.*

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ umfasst die folgenden Flurstücke in den Gemarkungen Stahnsdorf und Güterfelde ganz oder teilweise (tw.):

- **Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstück 897 (tw.); 898 (tw.); 900 (tw.); 979 (tw.) und 3884;**
- **Gemarkung Güterfelde, Flur 1, Flurstück 674/1 (tw.); 674/2 (tw.); 1.107 (tw.) und 1.362 (tw.).**

Bei den ganz oder teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flurstücken **1.362, Flur 1, Gemarkung Güterfelde** sowie **897 (tw.); 898 (tw.); 900 (tw.) und 979 (tw.), Flur 4, Gemarkung Stahnsdorf** handelt es sich um einen Teilabschnitt des Güterfelder Damms (Gemarkung Stahnsdorf) bzw. der Stahnsdorfer Chaussee (Gemarkung Güterfelde). Der Einbezug der Straßenverkehrsflächen erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der Anbindung und künftigen Haupterschließung des Plangebietes.

Mit dem zusätzlichen Einbezug von Teilflächen der Flurstücke **674 / 1** (mit rund 52 m<sup>2</sup>), **674 / 2** (mit rund 470 m<sup>2</sup>) und **1.107** (mit rund 243 m<sup>2</sup>) der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde sollen zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung eines Kreisverkehrs zur künftigen Anbindung (Haupterschließung) des Plangebietes aus südlicher Richtung geschaffen werden (vgl. Kap. 1.2 und 4.1 der Begründung).

Die zur Herstellung des geplanten Kreisverkehrs einbezogenen Flurstücke **674/1** und **674/2** der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde befinden sich im **Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“**. Für die Flächen gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12.11.1997, zuletzt geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl.II/14 Nr. 05).

Die Größe des Plangebietes beträgt – einschließlich der auf Höhe der geplanten Haupterschließung in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flächen rund **5,4 ha**.

Das Plangebiet wird im Norden durch ortsbildtypische **Wohnsiedlungs- und zugehörige Erschließungsflächen** auf den Flurstücken Nr. 2.318; 2.382; 2.383; 2.385 und 2.747 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf begrenzt. Die östliche Abgrenzung des Plangebiets bildet ein **ehemals militärisch genutztes Areal** auf den Flurstücken Nr. 895 / 3 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf sowie 55 / 6 und 55 / 8 der Flur 2 in der Gemarkung Güterfelde. Auf den Flurstücken Nr. 220 und 223 der Flur 2 sowie 1.107 der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde südlich des Plangebiets schließen **landwirtschaftliche Nutzflächen** an. Die westliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch die Straßenverkehrsflächen der Stahnsdorfer Chaussee (innerhalb der Ortslage: Güterfelder Damm) auf dem Flurstück Nr. 897 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

## 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ in der Gemeinde Stahnsdorf ist die politische Willensbekundung zur städtebaulichen Entwicklung und Reaktivierung des ehemaligen Kasernengeländes.

Das im Jahr 1938 als Teil der „Ludendorff - Kaserne“ entstandene Areal wurde bis zur deutschen Wiedervereinigung zu militärischen Zwecken genutzt. Im Jahr 1992 erwarb die Deutsche Telekom das Areal und nutzte es fortan als Büro- und Verwaltungsstandort. In Folge einer Umstrukturierung des Unternehmens erfolgte die Nutzungsaufgabe des Standortes und das Areal wurde verkauft. Aufgrund der hohen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Bedeutung innerhalb des Siedlungsgefüges sowie der ortsbildprägenden Wirkung der Bestandsgebäude soll die künftige städtebauliche Entwicklung mit dem vorliegenden Bauleitplan entsprechend den gemeindlichen Planungszielen gelenkt werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes als **gemischtes Quartier**

**mit einer lebendigen, urbanen Nutzungsmischung** zu schaffen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes beabsichtigt die Gemeinde, das gleichberechtigte Nebeneinander zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die ehemaligen Kasernengebäude mit zugehörigen Erschließungsflächen sowie die großzügigen Grün- und Freiflächenstrukturen definieren bereits eine klare städtebauliche Ordnung. Diese soll durch die bauliche Entwicklung, bzw. Errichtung entsprechender Baukörper auf umliegenden und zum großen Teil bereits bebauten oder versiegelten Flächen bestandsorientiert ergänzt und entwickelt werden.

Das Nutzungskonzept und die damit verbundenen städtebaulichen Entwicklungsparameter für das Plangebiet am Ortseingang Stahnsdorfs wurden im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ im Ergebnis kommunalpolitischer Entscheidungen grundlegend geändert. Während mit der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rein gewerbliche Nachnutzung des Standortes geschaffen werden sollte, ist nunmehr die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan fungiert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf vom 28.06.2022 (Beschluss-Nr. B-22/061) die Machbarkeitsstudie „Ehemaliges Telekomgelände, Stahnsdorf | Stand Juni 2022“ des Planungsbüros *dreigegeneinen*. Die aus der Machbarkeitsstudie entnommenen, wesentlichen Planungsparameter sind dem Kapitel 4.1 der Begründung zu entnehmen.

Neben den beschriebenen Planungszielen zur Reaktivierung des Geländes, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung / Errichtung entsprechend dimensionierter Erschließungsflächen zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz geschaffen werden. Zur Errichtung eines Kreisverkehrs und einer ausreichend dimensionierten öffentlichen Erschließungsstraße wird eine Teilfläche des Güterfelder Damms (Stahnsdorfer Chaussee) sowie eine ausreichend dimensionierte Fläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die „innere“ Erschließung des Plangebietes wird über entsprechend dimensionierte private Straßenverkehrsflächen unter Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsflächen gewährleistet.

Die Reaktivierung und beabsichtigte Nachnutzung des ehemaligen Militärstandortes sowie die Festsetzung ausreichend dimensionierter öffentlicher Erschließungsflächen erfordert, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Planungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die angestrebte Entwicklung.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Stahnsdorf ist eine im Jahr 2001 durch die Zusammenlegung von den vier zuvor selbstständigen Gemeinden Güterfelde, Schenkenhorst, Sputendorf und Stahnsdorf Ort entstandene Kommune des Brandenburger Landkreises Potsdam-Mittelmark. Das Gemeindegebiet befindet sich zwischen der Landeshauptstadt Potsdam im Westen, den Gemeinden Teltow und Kleinmachnow im Norden, der Gemeinde Großbeeren im Osten, der Stadt Ludwigsfelde im Süden und der Gemeinde Nutheetal im Südwesten. Im Nordwesten grenzt das Gemeindegebiet teilweise an die Bundeshauptstadt Berlin.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des südlichen Ortseingangs des Ortsteils Stahnsdorf (Ort) und somit im nördlichen Teil des Gemeindegebietes. Über die *Stahnsdorfer Chaussee* (innerörtlich *Güterfelder Damm*) besitzt das Plangebiet in einem Abstand von ca. 500 m einen Anschluss (Knotenpunkt) an die Landesstraße L 40 und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.



**Abb. 2:** Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ im OT Stahnsdorf (Ort) der Gemeinde Stahnsdorf (DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2022)

Zwischen den Jahren 1935 bis 1938 wurden in Stahnsdorf insgesamt drei Kasernen errichtet, 1935 die „Schlieffen-Kaserne“ an der heutigen Heinrich-Zille-Straße, 1936 die „Sigsfeld-Kaserne“ an der Annastraße und 1938 die „Ludendorff-Kaserne“ am Güterfelder Damm. Das Plangebiet selbst ist noch bis in die heutige Zeit von den Gebäuden der „Ludendorff-Kaserne“ geprägt. Es wurde bis zur deutschen Wiedervereinigung zu militärischen Zwecken genutzt. Im Jahr 1992 erwarb die Deutsche Telekom das Areal und führte es einer Nutzung als Büro- und Verwaltungsstandort zu.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der überwiegend von ihrer Wohnnutzung geprägten Ortslage Stahnsdorf. Aufgrund der Lage am südlichen Ortseingang besitzt es eine besonders hohe Bedeutung im Siedlungsgefüge. Südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch einen ortsbildprägenden Altbaumbestand unmittelbar südlich des Kasernenstandortes von dem baulich geprägten Teil der Ortslage getrennt werden. Im nördlichen und westlichen Anschluss prägen vor allem Wohnnutzungen (Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen) mit umliegenden Ziergärten das Ortsbild. Im östlichen Anschluss des Areals befindet sich eine ca. 6 Hektar große Fläche mit Garagen und Werkstätten für Militärfahrzeuge. Die Fläche gehörte ursprünglich mit zum Kasernenstandort und liegt seit der Wende brach. Der Kasernenstandort fungiert als südlicher Abschluss der Ortslage und bildet zugleich den siedlungsstrukturellen Übergangsbereich zum südlich anschließenden Landschaftsraum.

## 2.2. Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ wird überwiegend von dem Gebäude- und Freiflächenbestand der ehemaligen „Ludendorff-Kaserne“ geprägt. Der am südlichen Ortseingang Stahnsdorfs gelegene Kasernenstandort wurde bis zur deutschen Wiedervereinigung zu militärischen Zwecken genutzt. Im Jahr 1992 wurde es durch die Deutsche Telekom erworben und einer (Nach-) Nutzung als Büro- und Verwaltungsstandort zugeführt. Zwischenzeitlich erfolgte ein weiterer Eigentümerwechsel, der Mietvertrag der Deutschen Telekom als ehemaliger Hauptnutzer des Areals endete Anfang des Jahres 2021. Die ehemaligen Kasernengebäude stehen in Folge der Nutzungsaufgabe durch die Deutsche Telekom zum Teil leer. Ankermieter für die Büro- und Verwaltungsflächen ist derzeit der Deutsche Wetterdienst, der nach aktueller Informationslage demnächst an den derzeit im Bau befindlichen Standort in Potsdam zurückkehren wird.

Neben den ehemaligen Kasernengebäuden wird das Areal von einer im Jahr 1999 fertig gestellten, gastronomischen Einrichtung (Kantine) inklusive aufwändig gestalteter Freiflächen geprägt. Derzeit sind rund 70 % des ehemaligen Kasernenstandortes mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. durch die bestehenden Verkehrs- und Erschließungsflächen mit Asphalt, Betonplatten oder Pflastersteinen befestigt. Weitere Flächen sind durch unterirdische Fundamentreste und Betonteile teilweise versiegelt.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen dem im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Kasernengebäude (Güterfelder Damm Nr. 87) und einem nördlich gelegenen Mehrfamilienhaus (Güterfelder Damm Nr. 89) befindet sich ein vollständig eingezäuntes Regenrückhaltebecken mit steil ausgebildeter Böschung. Seine Zugänglichkeit für berechtigte Nutzer (vor allem zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken) wird derzeit über ein südöstlich der Einfriedung eingelassenes Tor gewährleistet.

Die Entstehungsgeschichte des Plangebietes als ehemaliger Kasernenstandort ist anhand der klaren, bis in die heutige Zeit erhaltenen städtebaulichen Ordnung noch immer ablesbar. Die verkehrstechnische Erschließung des Standortes erfolgt derzeit ausschließlich über eine zentrale zweispurige Zufahrt, die das Plangebiet an den westlich verlaufenden *Güterfelder Damm* anbindet.

Das Plangebiet ist aufgrund seines eingeschränkten Nutzerkreises für die Öffentlichkeit nur temporär zugänglich und lässt über eine bestehende Toranlage und zusätzliche Wegeschränken (Schlagbaum) reglementieren. Der ehemalige Kasernenstandort ist mit einer geschlossenen Zaunanlage aus grünen Stabgitter-Zaunfeldern vollständig eingefriedet und somit räumlich von umliegenden Nutzungen / Grundstücken getrennt. Entlang des *Güterfelder Damms* wurden die Zaunfelder auf durchgehende Sockelmauern montiert. Im Bereich der zentralen Zufahrt bestehen beiderseits der Toranlagen gemauerte Pfeiler zur Akzentuierung des Eingangsbereichs.

Im Abstand von rund sechs Metern rückwärtig der Einfriedung bestehen nördlich und südlich der Zufahrt eingeschossige „Pfortnerhäuser“. Beide Baukörper wurden in Massivbauweise errichtet und umfassen eine Grundfläche von rund 125 m<sup>2</sup>. Vorgelagert zu den beiden in Richtung der Zufahrt orientierten Gebäudefronten bestehen rund zwei Meter breite überdachte Bereiche. Sie werden durch die mit roten Dachsteinen eingedeckten Walmdächer der Hauptanlagen überschirmt und dienten seinerzeit der Zugangskontrolle zur Kaserne. Der zentral gelegene Baukörper orientiert sich mit einer Gebäudelänge von rund 45 m bei einer Gebäudetiefe von rund 16 m parallel zum Güterfelder Damm und bildet gemeinsam mit den beiden Pfortnerhäusern im Nordwesten und den nördlich und südlich gelegenen Kasernengebäuden eine Art „Hofcharakter“ für die zentrale Grünfläche. Im Bereich unmittelbar nördlich und südlich des Baukörpers befinden sich ebenfalls Grün- und Freiflächen mit vereinzelt Gehölzbestand.

Im Vergleich zu den nördlich und südlich vorhandenen Gebäuden mit vier Vollgeschossen tritt der zentrale Baukörper mit drei Vollgeschossen hinsichtlich der Gebäudehöhe um rund 3 m deutlich zurück. Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich insgesamt zwei ehemalige Kasernengebäude. Der nordwestlich gelegene Baukörper weist eine Länge von rund 57,5 m und der nordöstlich gelegene eine Länge von rund 69,5 m auf. Beide Gebäude wurden mit Gebäudetiefen von rund 16,5 m errichtet und befinden sich in einer Bauflucht. Südlich der zentralen Grünfläche befindet sich ein weiteres rund 63,5 m langes Gebäude mit der gleichen Gebäudetiefe. Alle vier ehemaligen Kasernengebäude wurden auf

einem orthogonal angelegten Grundraster errichtet und folgen einem einheitlichen städtebaulichen Ordnungsprinzip. Sowohl die ehemaligen Kasernengebäude, als auch die beiden „Pfortnerhäuser“ besitzen Fenster im stehenden Format sowie auskragende Fassadenelemente, beispielsweise im Bereich der Walmdächer mit einer Dacheindeckung aus roten Dachziegeln. Die Gebäudefassaden werden durch Treppenhäuser, strukturiert.



**Abb. 3:** Digitales Orthofoto zur Darstellung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2022)

Im rückwärtigen, östlichen Bereich des Areal befindet sich eine großflächig asphaltierte Stellplatzanlage zum Abstellen der Kraftfahrzeuge von den Mitarbeitenden ansässiger Unternehmen. Die Stellplatzanlage ist durch Straßenlaternen beleuchtet. Nördlich und südlich der Stellplatzanlage befinden sich untergeordnete, eingeschossige Lager- und Funktionsgebäude sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Der östliche Teil des Plangebiets wird von dem Areal einer im Jahr 1999 fertig gestellten, gastronomischen Einrichtung (Kantine) inklusive umliegender, landschaftsarchitektonisch gestalteter Freiflächen geprägt. Der eingeschossige Baukörper tritt durch seine kubistische Ausformung und deutlich geringeren Gebäudehöhen gegenüber der benachbarten Kasernengebäude deutlich zurück. Wesentlicher Bestandteil des Gebäudes sind seine einheitlich gestalteten Außenanlagen, bestehend aus Holzterrassen, abgetrepten und begrünt Sitzstufen sowie zum Teil von Gehölzen bestandene Rasenflächen. Das Areal wird in nördliche, westliche und südliche Richtung durch reihig angepflanzte Gehölze von den umliegenden Nutzungen separiert. Die Abgrenzung des Geländes in östliche Richtung erfolgt durch eine zum Teil von Metallelemente überschirmte und perforierte Backsteinmauer.

Südlich des Kantinen-Standortes befindet sich ein Baufeld, das überwiegend durch siedlungsnahen Grün- und Freiflächen mit einem zum Teil flächigen Baum- und Gehölzbestand geprägt und zusätzlich von einem derzeit ungenutzten eingeschossigen Neben- und Funktionsgebäude bestanden wird. Die Gebäudegrundfläche des Funktionsgebäudes beträgt rund 255 m<sup>2</sup>. Sowohl die Dacheindeckung, als auch die Fassade wurde mit Wellblech-Elementen ausgeführt. Über das Gelände führen gepflasterte Wegeflächen zu einer weiteren im südöstlichen Teil des Plangebiets gelegene Stellplatzanlage. Entgegen der im zentralen Plangebiet befindlichen Stellplatzanlage werden die gepflasterten Stellplätze im südlichen Teil des Plangebiets durch Bäume beschattet und gegliedert.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein rund 82 m langes, eingeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 1.273 m<sup>2</sup>. Die Ausrichtung des Baukörpers verläuft parallel zu den nördlich gelegenen Gebäuden. Der Großteil des Gebäuderiegels weist Wandhöhen von rund 4 m auf, lediglich der südlich situierte Gebäudeteil (Anbau) wurde mit einer Wandhöhe von rund 6 m errichtet. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude besitzt eine Putzfassade und ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Wellblechelementen. Im Bereich zwischen dem Baukörper und dem nördlich verlaufenden Güterfelder Damm befinden sich Grün- und Freiflächen, die flächig mit Bodendeckern, Sträuchern und Gehölzen bewachsen sind.

Das Plangebiet wird in südliche Richtung durch einen in Reihe gepflanzten, rund 16 m breiten Baum- und Gehölzbestand aus mehreren Laubholzarten von den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen abgegrenzt. Der Gehölzbestand weist einen flächigen Kronenschluss auf und besitzt aufgrund seiner Lage am südlichen Ortseingang Stahnsdorfs eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Der Gehölzbestand wird südwestlich des Plangebietes straßenbegleitend zum Güterfelder Damm in südliche Richtung fortgeführt.

Im Bereich des Ortseingangs Stahnsdorfs sind die Straßenverkehrsflächen des Güterfelder Damms sowie westlich anschließende Landwirtschaftsflächen teilweise Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Straßenverkehrsfläche besitzt im Bereich dieser Flächen eine zweispurige rund 6 m breite Fahrbahn mit einer asphaltierten Wegedecke. Nordwestlich der Fahrbahn verläuft ein rund 2 m breiter gepflasterter Geh- und Radweg. Der Geh- und Radweg wird durch einen rund 1,5 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich gemäß Lage- und Höhenplan zwischen 42,46 m und 43,44 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016. Die Fahrbahnhöhe der inneren Erschließungsstraßen variiert zwischen 42,82 m im Bereich der zentralen Zufahrt und 42,54 m nördlich der „Kantine“. Das Geländere Relief ist somit mit Ausnahme des nördlich gelegenen Regenrückhaltbeckens annähernd eben.

## **2.3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

### **2.3.1. Erschließung**

Der ehemalige Kasernenstandort ist über eine zentral gelegene Zufahrt an den Güterfelder Damm und somit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebiets wird derzeit über ein in sich geschlossenes Wegesystem aus privaten Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Die Zugänglichkeit lässt sich mit den bestehenden Einfahrtstoren im Bereich der zentralen Zufahrt und über die rückwärtig errichteten Wegeschränken mit Schlagbaum reglementieren.

Über die privaten Straßenverkehrsflächen werden derzeit alle im Plangebiet gelegenen Gebäude, sonstige bauliche Anlagen sowie zugehörige Grün- und Freiflächen erschlossen. Ausgehend von der zentralen Zufahrt führen private Erschließungsstraßen in das ehemalige Kasernengelände und bilden ein Erschließungsraster aus orthogonal und parallel zum Güterfelder Damm angeordneten Verkehrsflächen.

Die Fahrbahnbreiten im Plangebiet liegen bei rund 6 m und sind somit ausreichend dimensioniert, um den nutzungsbedingt anfallenden, motorisierten Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Das Plangebiet

befindet sich im Privatbesitz und ist vollständig eingefriedet. Eine Befahrung im Sinne eines „Durchgangsverkehrs“ erfolgt nicht.

Die bisher vorherrschende Nutzung als Büro- und Verwaltungsstandort verursachte einen vergleichsweise hohen Stellplatzbedarf zur Unterbringung von Privat - Kraftfahrzeugen der Nutzer / Mitarbeiter. Diesem wird derzeit vor allem durch zwei großflächige Stellplatzanlagen, von denen sich eine zentral und eine im südlichen Teil des Plangebiet befindet, entsprochen. Darüber hinaus befinden sich dezentrale KfZ - Stellplätze im unmittelbaren Umfeld der jeweiligen Gebäude.

Über den Güterfelder Damm besitzt das ehemalige Kasernengelände einen unmittelbaren Anschluss an das kommunale Straßenverkehrsnetz. Der Güterfelder Damm war als ehemalige Landesstraße 77 früher Teil des übergeordneten, klassifizierten Straßennetzes. Nach Fertigstellung der Landesstraße 77 n als Entlastungsstraße des Güterfelder Damms mit Anbindung an die Landesstraße 40 n am 30.04.2020 wurde der Güterfelder Damm zur Gemeindestraße zurückgestuft. Er stellt jedoch noch immer eine bedeutende Verkehrsverbindung (Nord-Süd-Achse) zwischen der Autobahn A 10 (südlicher Berliner Ring) und der nördlich gelegenen Nachbargemeinde Kleinmachnow und weiter zur Bundeshauptstadt Berlin dar. Über den *Güterfelder Damm* (außerorts *Stahnsdorfer Chaussee*) besteht zudem in einer Entfernung von rund 500 m ein mittelbarer Anschluss an die *Landesstraße 40*. Die überregional bedeutsame Landesstraße L 40 kreuzt das Gemeindegebiet in Ost-West Richtung und stellt sowohl eine Anbindung an die westlich gelegene Bundesautobahn *BAB 115* (Zubringer vom Berliner Stadtring zum Berliner Ring) als auch an die östlich gelegene Bundesstraße *B 101* (Berlin-Aue) dar. Im Abstand von rund 1,7 km östlich des Plangebietes verläuft die Trasse der am 30.04.2020 für den Verkehr freigegebenen *Landesstraße 77 neu (L 77n)*.

Über die rund 200 m nördlich gelegene Bushaltestelle „Stahnsdorf, Hildegardstraße“ als Haltestelle der Buslinien 622, 624, 627 und N 12 besteht eine mittelbare Einbindung des Plangebietes in das Liniennetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB).

Für das Plangebiet gilt derzeit die 2006 in Kraft getretene Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 09.03.2006.

### **2.3.2. Ver- und Entsorgung**

#### **Trink- und Schmutzwasser**

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Der WAZV „Der Teltow“ ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Gemeinde Stahnsdorf. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Demnach ist die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung über den im Güterfelder Damm bereits vorhandenen Anlagen- und Leitungsbestand möglich.

Der Verband weist darauf hin, dass je nach Trinkwasserbedarf und künftigem Schmutzwasseranfall zu prüfen ist, ob die vorhandenen Trinkwasser- bzw. Schmutzwasserleitungen ausreichend sind. Eventuell sind Auswechslungen von Trinkwasserleitungen erforderlich. Auch ist zu prüfen, ob die Pumpwerke in der näheren Umgebung über ausreichend Kapazitäten für den künftigen Schmutzwasseranfall verfügen. Der Feuerlöschgrundbedarf muss ebenfalls neu geprüft und ermittelt werden.

Eine weitere trink- und schmutzwassertechnische Erschließung ist nach Weiterverlegung der Trink- und Schmutzwasserleitungen in das Plangebiet möglich

Die zusätzlich eingegangenen Hinweise des WAZV für die konkrete Umsetzung der Planung sind im Rahmen der Bauausführung von den ausführenden Firmen zu beachten. Dementsprechend sind vor Beginn der Arbeiten die Meisterbereiche Trinkwasser und Abwasser der MWA hinzuzuziehen. Der Baubeginn ist rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

---



## Löschwasser

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB sind die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Nach der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz vom 28.07.2023 ist eine für die Feuerwehr ausreichende **Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung von mindestens 800 l x min<sup>-1</sup> für zwei Stunden sicher zu stellen**. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei gemäß § 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405 **in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben** zur Verfügung stehen.

Die in der Stellungnahme benannten und nachfolgend gekürzt wiedergegebenen Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die benannten und bei Umsetzung des Vorhabens nachzuweisenden Anforderungen beziehen sich dabei nur auf den Grundschutz im Brandfall für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l / min (24m<sup>3</sup> / h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l / min (48 m<sup>3</sup> / h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l / min (96 m<sup>3</sup> / h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise folgende Einschränkungen:

- Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen.
- Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen.
- Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, so dass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben:
  - offene Bebauung: 400 m
  - geschlossene Bebauung: 300 m

Sofern die benannten Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Die Brandschutzdienststelle weist in ihrer Stellungnahme weiterhin darauf hin, dass die Verkehrswege im Plangebiet nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen sind. Die Befestigung der Zufahrt muss daher mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) entsprechen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden. Die Zufahrt ist gemäß § 5 (1) und (2) BbgBO mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Feuerwehzufahrt“ zu kennzeichnen.

Für Gebäude oder bauliche Anlagen, die durch die vorgesehene Feuerwehzufahrt private Verkehrsfläche erschlossen werden und die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegen, sind im Verlauf der Feuerwehzufahrt an privaten Verkehrsflächen bzw. an deren Ende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen, die innerhalb dieses 50-Meter-Radius‘ liegen und von denen aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann. Die Bewegungsfläche ist mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. Sie muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bewegungsflächen auch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren auf ihren Grundstücken nachgewiesen werden können, jedoch geht die dann zu versiegelnde Fläche von ca. 84 m<sup>2</sup> zu Lasten der BGF-II des Grundstückes.

Die Bewegungsflächen sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen (vgl. Liste der eingeführten techn. Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 Nr. 1).

Abschließend wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde Stahnsdorf als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes gemäß § 5 (1) und (2) BbgBO mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Flächen für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen hat.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf 01.09.2005)) ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit ein Regenrückhaltebecken zur Rückhaltung, und Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies in ihrer Stellungnahme vom 27. August 2021 darauf hin, dass überprüft werden sollte ob das bestehende Regenwasserversickerungsbecken das zusätzliche Wasser aufnehmen und versickern kann. Gegebenenfalls ist die wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen.

Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung wird für das Areal des ehemaligen Telekom-Geländes ein eigenständiges Entwässerungskonzept erarbeitet. Der Erhalt des Regenrückhaltebeckens ist aufgrund seiner Lage im nördlichen Randbereich des Plangebietes und zugunsten einer verbesserten Ausnutzung der nördlichen Grundstücksflächen kein Bestandteil der künftigen Standortkonzeption. Die Grundstückseigentümerin hat bereits die Erarbeitung eines Bodengutachtens in Auftrag gegeben. Anhand der Ergebnisse werden im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung technisch sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Lösungen für die Entwässerung des (im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans) anfallenden Niederschlagswassers getroffen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerte die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark keine Einwendungen gegen die Planung. Die

---

Bewertung der Behörde zu den Planungen für die Beseitigung des Niederschlagswassers kann erst erfolgen, wenn standortkonkrete Untersuchungen zum Grundwasserstand und zu den Bodeneigenschaften getroffen wurden. Diese Untersuchungen und die Ergebnisse der Altlastuntersuchung sind zusammen zu führen, um eine gute fachliche Bewertung zur Niederschlagswasserversickerung zu erhalten. Die von der unteren Wasserbehörde geforderten Nachweise zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.

### **Elektroenergie und Erdgas**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der *E.DIS AG*. Der Versorger wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Gemäß eingegangenen Stellungnahmen vom 12. Juli 2021 und 17. Januar 2023 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Leitungen und Anlagen des Unternehmens, Bedenken gegen die Planung bestehen jedoch nicht. Der Versorgungsträger wies insbesondere auf zwei Trafostationen im Plangebiet hin. Die Trafostation im nördlichen Teil des Plangebietes (im Bereich zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Güterfelder Damm) versorgt das umliegende Stadtgebiet mit Elektroenergie und ist an ihrem derzeitigen Standort unabdingbar. Sie bietet jedoch keine Kapazitäten für die Erschließung des Baugebietes. Die Trafostation MS-W621-0013 im Bereich des nördlichen Pfortnergebäudes ist hingegen eine kundeneigene Station und diene ausschließlich der Versorgung des Plangebietes. Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass das Gelände elektrotechnisch neu erschlossen werden muss. Die Station kann hierfür allerdings nicht weiter genutzt werden, da sie sich nicht im Eigentum des Unternehmens befindet.

Zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit elektrischer Energie besteht durch den steigenden Bedarf an privater Ladeinfrastruktur (E-Mobilität) die Notwendigkeit das Plangebiet mittels zwei neu zu errichtender Transformatorenkompaktstationen zu erschließen. Der Flächenbedarf einer Trafostation beträgt gemäß Stellungnahme etwa 6 x 8 Meter, um die Zugänglichkeit und Schaltfähigkeit der Kompaktstation gewährleisten zu können. Entsprechend dimensionierte Flächen (Standorte) sind vorzugsweise auf Grundstücken im kommunalen Eigentum vorzuhalten. Für Standorte auf fiskalischen oder privaten Flächen ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Der Stellplatz muss mit Kran und Tieflader erreichbar sein und bleiben. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft und ohne fremde Hilfsmittel sicher zu stellen, damit eine Störungsbehebung sowie der instandhaltungsbedingte Wechsel von Anlagen möglich sind. In den Gehwegen entlang der Straßen ist gemäß Stellungnahme ein 1 Meter breiter Streifen zur Verlegung der Stromkabel notwendig und daher bereits bei der Planung freizuhalten.

Das Unternehmen wies zudem darauf hin, dass Art und Umfang des für die Erschließung notwendigen Netzausbaus erst nach einer konkreten Bedarfsanmeldung ermittelt werden können. Hierzu sind Netzanschluss- / Erschließungsverträge mit dem Investor erforderlich, die rechtzeitig (spätestens jedoch 1 Jahr vor Baubeginn) abzuschließen sind.

Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)*. Gemäß Stellungnahmen der *Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh* im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist darauf zu achten, dass im unmittelbaren Bereich der Leitung auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten ist. Es werden Hinweise zum Anlagen- und Leitungsbestand des Unternehmens gegeben.

Der Versorgungsträger weist weiterhin darauf hin, dass im Falle von Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten ist. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m

beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

### Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die *Telekom Deutschland GmbH* wurde als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Unternehmens vom 25. Oktober 2021 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist entsprechend der Stellungnahme jedoch die Verlegung neuer TK-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die *Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH (APM)*. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wies die *untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark* darauf hin, dass der Planung **keine abfallrechtlichen Belange entgegenstehen**. Die Behörde äußerte keine fachlichen Einwendungen zum geplanten Vorhaben. Die weitergehenden Hinweise der unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Rahmen der nachgelagerten Bauausführung zu beachten.

## 2.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Innerhalb dieser Einheit lässt sich das Gebiet von Stahnsdorf der Einheit der Teltow-Platte zuordnen, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 – 55 m NHN im Höhensystem DHHN 2016. Die Höhen im Plangebiet bewegen sich zwischen rund 42,5 m und 43,5 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände, das nach militärischer Nutzungsaufgabe als Büro- und Verwaltungsstandort genutzt wurde. Nach Rückzug der Deutschen Telekom als ehemaliger Ankermieter ist zum Teil Leerstand vorhanden, die Flächen befinden sich derzeit jedoch größtenteils in Nutzung durch privatwirtschaftliche Unternehmen. Neben der überwiegend baulichen Prägung des Standortes durch die ehemaligen Kasernengebäude und den zugehörigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen wird das Plangebiet vor allem auch durch seine zentral gelegene, parkähnlich angelegte Grünfläche und einen Bestand an Altbäumen geprägt. Ortsbildprägend ist derzeit weiterhin ein südlich des Plangebiets verlaufender, in Reihe gepflanzter Gehölzbestand.

Das Plangebiet wird gemäß der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) des Landes Brandenburg überwiegend dem Biotoptypen *12311 – Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit hohem Grünflächenanteil* zugeordnet. Die zentral gelegene Grünfläche östlich der Zufahrt wird dem Biotoptypen *051602 – Zierrasen/Scherrasen, mit locker stehenden Bäumen* zugeordnet. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wird eine Stellplatzanlage als Biototyp *126412 - Parkplätze nicht versiegelt; ohne Baumbestand* kartiert. Die zentral im Plangebiet gelegene Stellplatzanlage wird dem Biotoptypen *126432 - Parkplätze versiegelt; ohne Baumbestand* und die im südlichen Plangebiet gelegene Stellplatzanlage dem Biotoptypen *126421 – Parkplätze teilversiegelt, mit*

*regelmäßigem Baumbestand* zugeordnet. Sowohl die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets, als auch der zum Teil einbezogene Güterfelder Damm werden dem Biotoptypen 12610 – *Straßen* zugeordnet. Die im Plangebiet gelegene Flächenkulisse nordwestlich des Güterfelder Damms wird dem Biotoptypen 032001 - *ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren; weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)* zugeordnet. Die westlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Biotoptyp 09130 – *intensiv genutzte Äcker* dargestellt.

Gemäß des örtlich vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes wurde in den folgenden Bereichen der Biotoptyp 07142 – *Baumreihen* kartiert:

- entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zum Güterfelder Damm bis auf Höhe der Zufahrt;
- nördlich der zentralen Stellplatzanlage und der „Kantine“;
- entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze und
- nördlich des eingeschossigen Baukörpers im südlichen Teil des Plangebiets.

Es erfolgten Ortsbegehungen zur vertiefenden Auseinandersetzung mit den im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und der örtlichen Freiflächenstruktur. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den im Plangebiet und angrenzend vorkommenden Biotoptypen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere lässt sich aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebiets als Büro- und Verwaltungsstandort und der zuvor vorherrschenden militärischen Nutzung von einer allgemeinen Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel ausgehen. Zur fachkundlichen Einschätzung der Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgten im Zeitraum zwischen April bis Juni 2021 Begehungen durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Das entsprechend erarbeitete Artenschutzgutachten liegt vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt. Nähere Ausführungen zum Gutachten und bezüglich der nachgelagert zu beachtenden Belange des besonderen Artenschutzes sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind folgende:

- Das Natura 2000-FFH-Gebiet „Parforceheide“ (DE 3644-303) befindet sich ca. 2,0 km südlich des Plangebietes.
- Das Natura 2000-FFH-Gebiet „Teltowkanal-Aue“ (DE 3645-301) befindet sich ca. 2,3 km nördlich vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und den genannten Schutzgebieten ist von keinen (negativen) Auswirkungen auf die Schutzziele des Schutzgebietes auszugehen.

Weitere nahegelegene Schutzgebiete:

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“ befindet sich unmittelbar westlich des *Güterfelder Damms* (außerorts *Stahnsdorfer Chaussee*) und somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer öffentlichen Straße als zusätzliche Zufahrt im südlichen Teil des Plangebietes zu schaffen. Die Anbindung der Zufahrt an den Güterfelder Damm soll über einen Kreisverkehr erfolgen. Mit Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) erteilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage **das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage**. Begründend wurde angeführt, dass die von der Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin vertretenen öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen. Weitere Angaben zum Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ sind dem Umweltbericht und dem Kapitel 3.4.1 der Begründung zu entnehmen.

Bei den natürlichen Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) überwiegend um Braunerden, vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss.

Die dominierende Oberbodenart ist schwach lehmiger Sand. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Entstehungsgeschichte als Kasernenstandort und der erfolgten Umnutzung zu Büro- und Verwaltungszwecken einen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad auf. Es handelt sich um keine retentionsrelevanten Böden.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Grundwasserflurabstände bewegen sich zwischen 5 und 10 Metern.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ im Kap. 8 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2.5. Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des hierzu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage der DIN 18 005-1 (Schallschutz im Städtebau, Stand Juli 2002) mit ihrem Beiblatt 1 (Stand Mai 1987) unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 (Mai 1987) enthält schalltechnische Orientierungswerte für schutzbedürftige Nutzungen. Die Orientierungswerte betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Auf Grundlage der *EG-Richtlinie 2002/49/EG* über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (*Umgebungslärmrichtlinie*) sowie die darauf Bezug nehmenden nationalen gesetzlichen Regelungen im Bundesimmissionsschutzgesetz sind Kommunen verpflichtet eine Lärmaktionsplanung durchzuführen und in regelmäßigen Abständen, spätestens jedoch aller 5 Jahre fortzuschreiben. Der Lärmaktionsplan für die Gemeinde Stahnsdorf wurde letztmalig im Jahr 2018 überprüft und fortgeschrieben. Er berücksichtigt die Lärmsituation im Bereich von

- Hauptverkehrsstraßen mit einer Verkehrsbelegung von über 3 Mio. Fahrzeugen pro Jahr.

Mit der Lärmaktionsplanung wird neben der Reduzierung gesundheitsschädlicher Auswirkungen durch Lärm auch insgesamt eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde Stahnsdorf angestrebt.

Vorbelastungen durch Schall bestehen im Bereich des Plangebiets insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem *Güterfelder Damm*. An Wohngebäuden und sonstigen schutzwürdigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des *Güterfelder Damms* wurden entsprechend den Ausführungen des Lärmaktionsplans die gesundheitsrelevanten Lärmpegel nachts von 55 dB(A) nahezu durchgängig überschritten (vgl. Kap. 2.2.4 des Lärmaktionsplans).

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass parallel zur Fortschreibung des Lärmaktionsplans der Gemeinde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf einem rund 100 m langen Teilstück des Güterfelder Damms (im Bereich des Plangebietes) nachts zwischen 22 und 6 Uhr aus Lärmschutzgründen bereits auf 30 km/h abgesenkt wurde. Zusätzlich erfolgte zwischenzeitlich die Freigabe der Ortsumfahrung Stahnsdorf (Landesstraße 77n) als Entlastungsstraße des Güterfelder Damms. Gemäß Lärmaktionsplan ist hiermit ebenfalls ein deutlicher Rückgang der Verkehrsströme und somit eine verbesserte lufthygienische Situation verbunden. Mit Inbetriebnahme der L 77n und der „Biomalzspange“ ist ein deutlicher Verlust an verkehrlicher Bedeutung des Güterfelder Damms mit einem prognostiziertem Verkehrsrückgang um bis zu 50 % verbunden.

---

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 wird die Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße im südlichen Teilbereich des Plangebiets vorbereitet. Die Gemeinde Stahnsdorf als Plangeber beabsichtigt, die Anbindung an den *Güterfelder Damm* durch die Errichtung eines Kreisverkehrs herzustellen. Erfahrungsgemäß führt die Anlage von Kreisverkehren in Ortsrandlagen zur Verringerung der gefahrenen Geschwindigkeiten und zu einem gleichmäßigeren Verkehrsfluss als Kreuzungen mit Ampelanlagen. Mit der geplanten Errichtung des Kreisverkehrs leistet die Gemeinde Stahnsdorf einen weiteren Beitrag zur Reduzierung des Verkehrslärms.

In der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Gesundheit vom 22.03.2023 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass aktuelle Untersuchungen zu Lärmimmissionen durch den Verkehr auf dem Güterfelder Damm nicht vorliegen. Daher ist gegebenenfalls zu prüfen, ob für die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Sinne der planerischen Vorsorge beauftragte die Gemeinde Stahnsdorf die *DEKRA Automobil GmbH* mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm auf dem Güterfelder Damm. Das Fachgutachten zur Prognose von Schallimmissionen (Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551488200-B01) liegt mit dem Stand 17.04.2023 vor.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Berechnungen zum Verkehrslärm, verursacht durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen durchgeführt. Im Bereich der geplanten Baugrenzen ergaben sich die folgenden Beurteilungspegel:

- tags (6 – 22 Uhr)  $L_{rT} \leq 67$  dB(A)
- nachts (22 – 6 Uhr)  $L_{rN} \leq 58$  dB(A)

Im Ergebnis der Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 (Beiblatt 1) für Mischgebiete (MI) von tags  $OW_{T,MI} = 60$  dB(A) und nachts  $OW_{N,MI} = 50$  dB(A) sowohl tags, als auch nachts im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereich überschritten, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Dementsprechend wurden im Rahmen der Schallimmissionsprognose passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 - 1/2 geprüft. Der Vorschlag des Fachgutachters für eine textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurde von der Gemeinde Stahnsdorf in den Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ übernommen (Textliche Festsetzung Nr. 14). Zusätzliche Ausführungen sind Kapitel 6.5 der Begründung zu entnehmen.

In der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Gesundheit vom 28.07.2023 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass zum Immissionsschutz die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt einzuholen ist. Zu den ergänzten Unterlagen wurden keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.

Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 25.07.2023 stimmt das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde dem Vorhaben hinsichtlich der zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zu. Begründend wird ausgeführt, dass die im Rahmen der Bauleitplanung vorgenommene planerische Abstufung der aneinandergrenzenden Gebiete (Arten der baulichen Nutzung) korrekt vorgenommen wurde und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genügt. Das konkrete Emissionsverhalten möglicher gewerblicher Ansiedlungen im Plangebiet ist dann im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigung zu prüfen.

Zusätzlich wird vom LfU herausgestellt, dass auf das Plangebiet im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen, hier insbesondere der Verkehr auf dem Güterfelder Damm und der L 40 wirken. Das, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans angefertigte, Fachgutachten zur Prognose von Schallimmissionen (Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551488200-B01) sei fachlich korrekt und nachvollziehbar. Die im Ergebnis des Gutachtens getätigten Vorschläge für textliche Festsetzungen wurden korrekt in den Plan übernommen.

In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich gemäß eingegangener Stellungnahme vom 25.07.2023 vom Landesamt für Umwelt keine immissionsschutzrechtlich relevanten

landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation haben.

## 2.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gemäß eingegangenen Stellungnahmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Plangebiet **bisher keine Bodendenkmale bekannt**. Da bei Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, bestehen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen:

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

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich **keine Baudenkmale**, sodass gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark vom 22.03.2023 Belange des Baudenkmalschutzes von der Planung nicht betroffen sind.

## 2.7. Altlasten

Bei den Flächen des ehemaligen Kasernengeländes sowie der östlich angrenzenden Flächenkulisse handelt es sich nach aktueller Informationslage großflächig um **Altlastenverdachtsflächen**. Die Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark unter der *Registrier-Nr. 033869 8200* unter der ortsüblichen Bezeichnung *Kaserne Güterfelder Damm* registriert. Die Altlastenverdachtsfläche umfasst die Flurstücke 894; 895/2; 895/3; 894 und 896/2 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf sowie die Flurstücke 54/1; 54/3; 55/5; 55/6; 55/7; 55/8; 56/1; 56/3; 57/1; 57/3; 57/5; 58/1; 60/1; 62/1; 63/1 und 64/1 der Flur 2 in der Gemarkung Güterfelde.

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Grundsätzlich darf der Bebauungsplan keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehenden Gefahren i.S.d. BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Besteht der Verdacht auf eine Belastung des Baugrundstückes (z.B. durch Erkenntnisse aus dem Altlastenkataster oder sonstige fachliche Informationen), so ist dem nachzugehen und der Verdacht auszuräumen.

Gemäß eingegangenen Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam – Mittelmark vom 27. August 2021 und 22. März 2023 wurden in einer gutachterlichen Untersuchung (uve GmbH, Stand 15.04.1994) **keine Nachweise „unzulässig hoher Kontaminationen“ festgestellt**. Bedenken ergaben sich hinsichtlich der durchgeführten Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation, da diese bereits im Jahr 1994 und somit weit vor Inkrafttreten der altlastenrechtlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG; 01.03.1999) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV; 17.07.1999) durchgeführt wurden. Aktuelle Untersuchungen nach BBodSchG/BBodSchV, die das Grundstück erfassen, liegen der Unteren



Bodenschutzbehörde nicht vor. Demnach könnten punktuelle Bodenverunreinigungen oder Abfallvergrabungen nicht ausgeschlossen werden.

Ob für die angestrebten Nutzungen tatsächlich eine Gefahr vorliegt, ist nach Ausführung der unteren Bodenschutzbehörde deshalb im Wege einer **Sachverhaltsermittlung gemäß den aktuell gültigen Vorgaben / Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** festzustellen.

Gemäß den Anforderungen der unteren Bodenschutzbehörde wurde das Fachplanungsbüro Umweltschutz Dr. Klimsa mit der Erarbeitung einer orientierenden Altlastenuntersuchung beauftragt. Das Fachgutachten (Bericht 23021.01.2) liegt mit dem Stand 21.08.2023 vor und wurde der unteren Bodenschutzbehörde bereits zur Verfügung gestellt. Die Festlegung des Untersuchungsumfangs erfolgte auf Grundlage einer zuvor durchgeführten historischen Recherche (Bericht 23021.01.2 vom 07.06.2023 [3]) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde Potsdam-Mittelmark. Sie sollte grundsätzlich die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV [12]) berücksichtigen.

In dem Bericht werden die Resultate der durchgeführten Bodenuntersuchungen zusammengestellt und eine Bewertung der Ergebnisse im Hinblick auf die vorgesehenen wohn- und gewerblichen Nutzungen dargestellt.

Im Zuge der Untersuchung wurden im Bereich der zu erhaltenden Grünflächen wurden flächenorientierte Bodenproben von vier Teilflächen mit Flächengrößen von je ca.800 – 1.200 m<sup>2</sup> aus den Tiefen 0,1 m bis 0,3 m mittels Stechbohrer entnommen. Des Weiteren wurden 15 Kleinrammbohrungen abgeteufelt, aus denen insgesamt 64 Bodenproben entnommen wurden.

Als Ergebnis der untersuchten Bodenproben wurden in Teilbereichen des Plangebietes **schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen**, die sich auf die jahrzehntelange anthropogene Nutzung des Standortes zurückführen lassen. Für eine Teilfläche der untersuchten Grünflächen kann eine Gefährdung bei einem Direktkontakt mit dem Bodenmaterial nicht ausgeschlossen werden. Relevant erhöhte stoffliche Belastungen der Auffüllungen mit Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden punktuell im mittleren bis südlichen Grundstücksbereich festgestellt. Eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser ist hier nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die **untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark** ist im Rahmen der nachgelagerten Bauantragsverfahren für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans von der, für den jeweiligen Bauantrag zuständigen Genehmigungsbehörde **zu beteiligen**. Gegebenenfalls wird eine fachtechnische Begleitung der Erdarbeiten durch ein Ingenieurbüro, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt, beauftragt. Werden konkrete Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§ 31 BbgAbfBodG), um geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abzustimmen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

Aus Gründen der planerischen Vorsorge wird die Planzeichnung um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Mit Schreiben vom 9. Mai 2023 (Grundstücksüberprüfung: Altlastenuntersuchung, Reg. / RPL-Nr.: 202311400000) stellte der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg fest, dass eine eingehende Prüfung des Plangebietes **keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln** ergab. Daher ist es **nicht erforderlich Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen durchzuführen**.

Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass trotz einhergehender Prüfung und ggf. Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf der Fläche weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln besteht die Verpflichtung, die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die Fundstelle gemäß § 2

der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 9. November 2018 unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

## 2.8. Eigentumsverhältnisse

Die zur Anbindung des Plangebietes an den Güterfelder Damm (Stahnsdorfer Chaussee) teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eingezogenen Flurstücke **1.362** der **Flur 1** in der **Gemarkung Güterfelde** sowie die ebenfalls teilweise einbezogenen Flurstücke **897; 898; 900** und **979** der **Flur 4** in der **Gemarkung Stahnsdorf** befinden sich im **Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf**.

Das Flurstück **3.884** der **Flur 4** in der **Gemarkung Stahnsdorf** und die teilweise einbezogenen Flurstücke **674 / 1; 674 / 2; und 1.107** der **Flur 1** in der **Gemarkung Güterfelde** befinden sich in **Privat-eigentum**. Die Eigentumsverhältnisse sind der Gemeindeverwaltung bekannt.

## 3. Übergeordnete Planungen/ Planungsvorgaben

### 3.1. Landes- und Regionalplanung

#### Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007** (GVBl. I S. 235) und dem **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Der von der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg aufgestellte **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** hat mit seiner Festsetzung als Rechtsverordnung den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als bindendes Planungsinstrument abgelöst. Die bereits durch das LEPro 2007 und den LEP B-B formulierten Grundsätze der Raumordnung wurden durch den LEP HR nachrichtlich übernommen, den neu getroffenen Festlegungen vorangestellt und gegebenenfalls durch zusätzliche Festlegungen konkretisiert.

Gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Gemeinde Stahnsdorf Bestandteil des Kernraumes von dem raumordnerisch festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. Nach der Festlegungskarte des LEP HR vom 29.04.2019 befindet sich die Ortslage Stahnsdorf und somit auch das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Für die Bewertung der Planungen sind aus Sicht der Gemeinde Stahnsdorf als Plangeber die folgenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Gemäß **§ 3 LEPro 2007** soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen. Als Zentrale Orte sollen solche Gemeinden bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Gemäß **§ 5 LEPro 2007** soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die

---

Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden.

Gemäß **G 2.2 LEP HR** ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Gemäß **G 5.1 LEP HR** soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß **Z 5.6 LEP HR** ist in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Gemäß **G 5.10 LEP HR** sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Die benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf berücksichtigt. Für das ehemals militärisch genutzte, innerörtliche Areal werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Reaktivierung als **gemischtes Quartier** mit einer gleichberechtigten Mischung aus **Wohn- und nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen** geschaffen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 9. März 2023 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist die **Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst**.

## Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des **Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den

Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen **sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“** aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Satzung über den **Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“** wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Regionalplanung gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 25.01.2023 **stehen der Planung keine Regionalplanerischen Belange entgegen.**

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 21.12.2012 wirksam. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ werden in der Planzeichnung vollständig als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die teilweise in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan integrierte Straßenverkehrsfläche *Güterfelder Damm* ist aufgrund ihrer Bedeutung im örtlichen Erschließungsnetz als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die zur Sicherung der Erschließung zum Teil in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans integrierten Flächen im westlichen Anschluss an den Güterfelder Damm sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zusätzlich verläuft westlich der Straßenverkehrsfläche die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“.

Östlich und nördlich des Plangebietes schließen Wohnbauflächen, entlang des *Güterfelder Damms* Gemischte Bauflächen an. Mittels Lagesymbol erfolgt für die ehemals militärisch genutzten Flächen östlich des Plangebietes zudem die Darstellung von Altlasten / Altlastenverdachtsflächen. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet erfolgt die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“.

### 3.3. Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand September 2012) stellt das Plangebiet als *Gewerbliche Bauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Bestand und Planung durch genehmigte Bebauungspläne)* dar. Im Bereich des Gehölzbestandes südlich des Plangebietes wird die Zielstellung *Entwicklung gehölzgeprägter Ortsränder* dargestellt. Entlang des Güterfelder Damms definiert das Entwicklungskonzept die Zielstellungen *Erhalt und Pflege bestehender Alleen, Baumreihen und Gehölzsäume* sowie *Anlage, Ergänzung und Entwicklung von Alleen, Baumreihen und Gehölzsäumen*.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden und ehemals zu militärischen Zwecken genutzten Areale werden ebenfalls als *Gewerbliche Bauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Bestand und Planung durch genehmigte Bebauungspläne)* dargestellt. Sie werden durch die Randsignatur *Durch den*

---

*Flächennutzungsplan vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft (ohne Fachplanungen)* klar vom Plangebiet abgegrenzt Unmittelbar westlich des Güterfelder Damms erfolgt die Darstellung einer *Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes*, hier des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“.

## 3.4. Fachplanungen

### 3.4.1. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung / Errichtung eines Kreisverkehrs zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz zu schaffen. Die hierzu teilweise einbezogenen Flurstücke **674 / 1** (mit rund 52 m<sup>2</sup>) und **674 / 2** (mit rund 470 m<sup>2</sup>) der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“.

Die Lage und Dimensionierung des Kreisverkehrs sowie die darin begründete Notwendigkeit für die Inanspruchnahme einer **insgesamt 522 m<sup>2</sup>** umfassenden Flächenkulisse im Landschaftsschutzgebiet erfolgt auf Grundlage der Erschließungskonzeption (Verkehrsuntersuchung für das ehemalige Telekomgelände am Güterfelder Damm) des Ingenieurbüros *StadtPlan Ingenieur GmbH* (Stand November 2022). Für die Flächen gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12.11.1997, zuletzt geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl.II/14 Nr. 05).

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind gemäß § 26 BNatSchG unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Der § 4 Abs. 4 der Verordnung ändert die genannten Hinweise für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige, dem Schutzzweck widersprechende Nutzung festgesetzt ist, sofern die Zustimmung der zuständigen Behörde erfolgte.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 27. August 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange widerspricht das in Rede stehende Vorhaben dem besonderen Schutzzweck des LSG. Dieser Konflikt ist in Anwendung des Zuständigkeitserlasses des MLUL „Landschaftsschutzgebiete; Bauleitplanung“ vom 22. September 2017 zu lösen. Danach liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfall-Entscheidung durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Naturschutzbehörde vor. Ob zusätzlich objektiv die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Verboten der LSG-VO auf der Vorhabenebene vorliegen (sogenanntes „Planen in die Befreiungslage“), wird anhand von Unterlagen entsprechend der Anlage 3 A des Zuständigkeitserlasses geprüft, die durch die planende Gemeinde Stahnsdorf zu erarbeiten und dem Fachdienst 41 Öffentliches Recht vorzulegen sind.

Der gemäß § 67 BNatSchG erforderliche Antrag auf eine Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ („Planen in die Befreiungslage“) wurde von der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf mit Schreiben vom 3. August 2022 (Zeichen BPL30-008) gestellt.

**Mit Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) erteilt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage.**

Im Ergebnis der Prüfung wies die UNB zunächst darauf hin, dass die **Voraussetzungen für eine Einzelfall- Entscheidung** im Sinne des Zuständigkeitserlasses durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Naturschutzbehörde **vorliegen**, weil

- die geplante bauliche Entwicklung auf der Grundlage des B-Plans so konkret absehbar ist, dass sie von der UNB bereits auf Planungsebene abschließend beurteilt werden kann,
- weniger als fünf Hektar überplante LSG-Fläche von dem Planvorhaben in Anspruch genommen wird und
- die mit dem B-Plan vorbereiteten Handlungen nur von einem Vorhabenträger realisiert werden, hier der Gemeinde Stahnsdorf, die zugleich Plangeber und Vorhabenträger ist.

Begründend wird von der UNB ausgeführt, dass das Planvorhaben wegen der Herstellung einer zum Teil im LSG liegenden Kreisverkehrsanlage zwar im Widerspruch zum besonderen Schutzzweck des LSG steht, es trotzdem **aus den folgenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig und objektiv befreiungsfähig erscheint**:

- Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat durch den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans das gemeindliche Interesse am Projekt dokumentiert. Diesem öffentlichen Belang kommt ein **gewichtiges öffentliches Interesse** zu
- Die Erschließung und Nachnutzung innerörtlicher Quartiersstrukturen einer ehemaligen militärischen und zivil-gewerblichen Nutzung ermöglicht die **sinnvolle und nachhaltige Ergänzung des Angebots** der Gemeinde Stahnsdorf für Wohnen und Gewerbe **ohne neue Flächen im Außenbereich zu beanspruchen**
- Die **landschaftliche Wertigkeit** der mit der Kreisverkehrsanlage überbauten LSG-Fläche ist wegen seiner Strukturlosigkeit und hohen ackerbaulichen Nutzungsintensität **vergleichsweise gering**
- Seine Nähe zur vielbefahrenen südlichen Ausfallstraße von Stahnsdorf zur nahegelegenen Landesstraße 40 führt zusätzlich zu einer **erhöhten Vorbelastung**.
- Die Ausbildung der B-Plangebiets - Verkehrsanbindung als Kreisverkehrsanlage ist im Hinblick auf den bestmöglichen Verkehrsfluss, die Verkehrssicherheit und den - im Gegensatz zu Ampelanlagen - Nichtverbrauch elektrischer Energie die **plausible Vorzugsvariante. Sinnvolle Ausführungsalternativen, die ebenso funktionell wären, sind nicht erkennbar.**

Abschließend weist die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass **nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans die Regelungen einer LSGVO verletzen, sondern erst deren Verwirklichung** - also die konkreten Handlungen. Das heißt, erst auf der Ebene der Vorhabensgenehmigung kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag die Befreiung von Verboten einer LSG-VO erteilen. In diesem Verfahren besitzen sowohl die Anerkannten Naturschutzvereinigungen (§ 63 BNatSchG, § 36 BbgNatSchAG) als auch der Naturschutzbeirat (§ 35 BbgNatSchAG) Mitwirkungsrechte; die Anerkannten Naturschutzvereinigungen haben darüber hinaus Klagebefugnisse (§ 64 BNatSchG, § 37 BbgNatSchAG).

Weitere Fachplanungen mit Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm" wurden im Rahmen einer Variantenuntersuchung zwei **"städtebauliche Vorplanungen"** mit divergierenden Nachnutzungskonzepten für den ehemaligen Stahnsdorfer Kasernenstandort erstellt. Mit einer der Planungsvarianten wurde die Nachnutzung des Areals als reiner Gewerbe- und Dienstleistungsstandort untersucht und dargestellt, während die zweite Variante die künftige Entwicklung des Standortes mit einer Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen vorsah. In beiden Planungsvarianten sollte die HAUPTerschließung des Standortes über eine im südlichen Bereich des Planungsgebiets verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen, wobei der Anschluss an den Güterfelder Damm über einen neu geplanten Kreisverkehr herzustellen war.

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschloss in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ (Beschluss Nr. B-20/055) in der Ortslage Stahnsdorf. Die politischen Entscheidungsträger bestimmten die städtebauliche Vorplanung in der Variante 1 "Gewerbestandort" als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

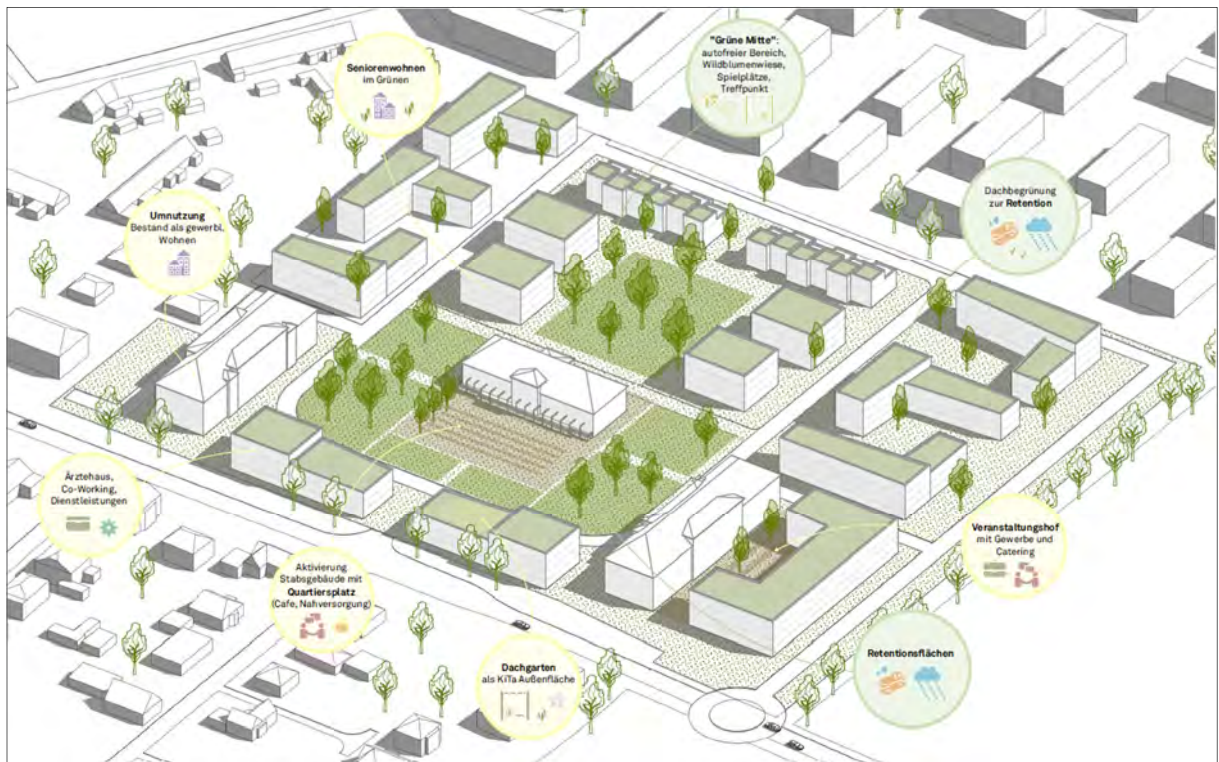
Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten erneut vertiefende Abstimmungen zum Nach (Nutzungskonzept) des ehemaligen Kasernenstandortes. Darauf aufbauend wurde vom Flächeneigentümer und Vorhabenträger in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Stahnsdorf am 27. Januar 2022 eine Machbarkeitsstudie vorgestellt, die für das Plangebiet (auch) eine Entwicklung von Wohnnutzungen vorsah. Sowohl die Machbarkeitsstudie selbst, als auch die vorgebrachten Vorschläge und Anregungen der politischen Entscheidungsträger wurden kommunalpolitisch nochmals diskutiert. Zur Herstellung einer Vereinbarkeit zwischen den Entwicklungszielen der Gemeinde Stahnsdorf und den des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers erfolgte auf Grundlage der gemeindlichen Abstimmungsrunden die Überarbeitung und erneute Vorstellung der Machbarkeitsstudie „Ehemaliges Telekomgelände, Stahnsdorf“ (Stand Juni 2022) in den politischen Beratungs- und Beschlussgremien der Gemeinde Stahnsdorf. Die Gemeindevertretung beschloss auf öffentlicher Sitzung am 28.06.2022 (Beschluss Nr.: B-22/061) die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ auf Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie (Planungsbüro *dreigegeneinen*) zu erarbeiten. Die Machbarkeitsstudie wurde zum besseren Verständnis in die Begründung aufgenommen (vgl. Abb. 4-5).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gemäß Machbarkeitsstudie angestrebten städtebaulichen Entwicklung erfolgte mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die Festsetzung eines Großteils des ehemaligen Kasernengeländes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Mit der Integration / dem Erhalt von Teilen des ortsbildprägenden Gebäudebestands soll die städtebauliche Struktur des Standortes grundsätzlich erhalten werden. Um eine ortsbildverträgliche, städtebauliche Entwicklung und ein lebenswertes (Wohn-) Umfeld zu gewährleisten ist die angestrebte Nachverdichtung des Standortes insbesondere randlich des Quartiers vorgesehen, sodass im Zentrum die Anlage großzügig dimensionierter Grün- und Freiflächen („Quartiersplatz“; „Grüne Mitte“) angestrebt wird. Mit Festsetzung eines Mischgebietes entspricht die Gemeinde Stahnsdorf dem Planungsziel der Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Diese Zielstellung wird auch vom Vorhabenträger und Grundstückseigentümer mitgetragen, da die Machbarkeitsstudie eine Nutzungsverteilung von rund 53 % Wohnnutzungen und rund 47 % gewerbliche Nutzungen (Gewerbe- und Büronutzungen) vorsieht.



**Abb. 4:** Lageplan - Machbarkeitsstudie „Ehemaliges Telekomgelände, Stahnsdorf“, Stand Juni 2022 (Planungsbüro dreigegeinein)



**Abb. 5:** Isometrie - Machbarkeitsstudie „Ehemaliges Telekomgelände, Stahnsdorf“, Stand Juni 2022 (Planungsbüro dreigegeinein)

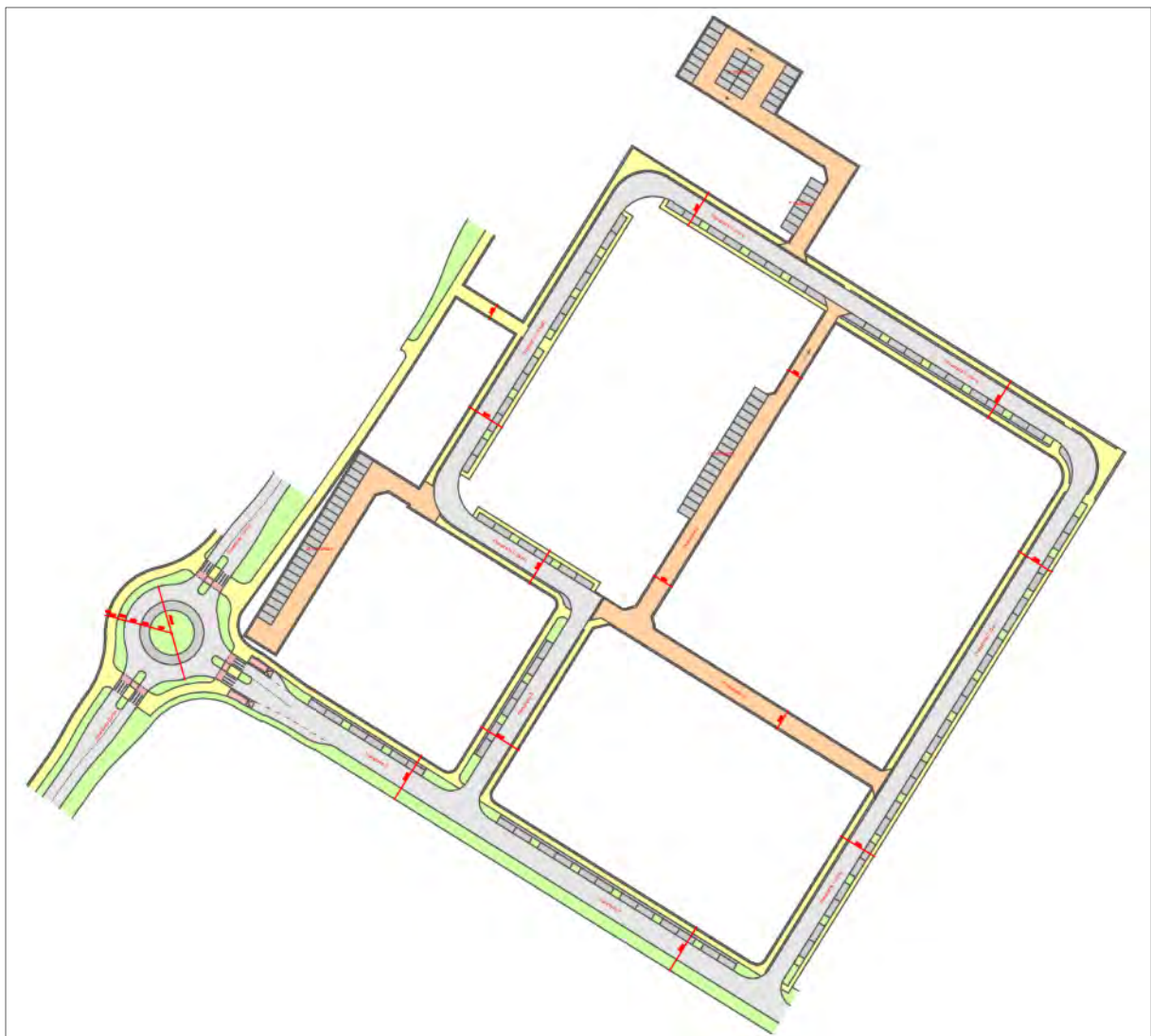


Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung entsprechend dimensionierter Erschließungsflächen zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz zu schaffen. Hierzu ist die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich des Güterfelder Damms (Stahnsdorfer Chaussee) und einer öffentlichen Erschließungsstraße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

Damit sollen vorausschauend auch die Voraussetzungen zur Erschließung / Einbindung der östlich angrenzenden Flächenkulisse geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung des ehemals militärisch genutzten Areals zwischen dem Plangebiet und der *Hildegardstraße* stellt ein langfristiges Entwicklungsziel der Gemeinde Stahnsdorf dar.

Aufbauend auf der vorgestellten Machbarkeitsstudie (Planungsbüro *dreieggeneinen*) wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischenzeitlich eine vollständige **Erschließungskonzeption** erarbeitet (Verkehrsuntersuchung für das ehemalige Telekomgelände am Güterfelder Damm, *StadtPlan Ingenieur GmbH*). Diese liegt mit dem Stand November 2022 vor und soll gemäß eines Abstimmungstermins zwischen Vertretern der Gemeindeverwaltung und der Grundstückseigentümerin vom 20.10.2022 als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan dienen.



**Abb. 6:** „Verkehrsuntersuchung für das ehemalige Telekomgelände am Güterfelder Damm in Stahnsdorf“, Stand November 2022 (*StadtPlan Ingenieur GmbH*)

Mit der Erschließungskonzeption wurde der Flächenbedarf zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen fachgutachterlich geprüft und festgelegt.

Zusätzlich zu den Fahrbahnen wurden in der Erschließungsplanung auch bereits ausreichend Flächen zur Errichtung von Geh- und Radwegen, Pkw - Stellplätzen inklusive Sicherheitsraum und straßenbegleitenden Grünflächen (Bankette, Mulden etc.) berücksichtigt.

Die gemäß Erschließungskonzeption notwendigen Erschließungsflächen werden in ihrer Dimensionierung in den Bebauungsplan übernommen.

### **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf ist das Plangebiet mit Ausnahme der teilweise einbezogenen Erschließungsflächen als Gemischte Baufläche dargestellt. Die teilweise in den Geltungsbereich integrierte Straßenverkehrsfläche „Güterfelder Damm“ ist aufgrund ihrer Bedeutung im örtlichen Erschließungsnetz als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf ist durch die Darstellung des Plangebietes als Gemischte Baufläche gewährleistet. Gemäß Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans werden Verkehrs- und Erschließungsflächen ohne überörtliche Bedeutung nicht durch ein separates Planzeichnen dargestellt, sondern in die Darstellung angrenzender Baugebiete integriert. Die beabsichtigte Errichtung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im südlichen Teil des Plangebietes ist somit nicht im vorbereitenden Bauleitplan darzustellen. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch den Inhalt des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

## **5. Zusammenfassung der Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungsverfahren**

### **5.1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf, Erdgeschoss Raum 07, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf im Zeitraum vom 9. August 2021 bis einschließlich 27. August 2021. Die Unterlagen konnten zugleich auf der Homepage der Gemeinde Stahnsdorf eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde **eine Stellungnahme** mit Anregungen und Einwendungen gegen die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ vorgebracht. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin benachbarter Flächen plant auf Ihrem Gelände im östlichen Anschluss an das Plangebiet die Entwicklung von Wohnungsbau für den eigenen Bestand. In ihrer **Stellungnahme vom 06. September 2021** wurden die folgenden Anregungen / Einwände gegen die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans geäußert:

#### **1. Planungs- und Nutzungskonzept**

Die Einwenderin weist darauf hin, dass die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans im Widerspruch zum rechtswirksamen FNP steht und die hierin dargestellte Entwicklungsabsicht (Schaffung von Wohnraum) mit Umsetzung der Planung nicht (mehr) möglich wäre. Die im Gemeindegebiet bereits bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete hätten sich bereits etabliert, sodass kein öffentliches Interesse an weiteren Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 BauNVO bestehen würde.

Mit der geplanten Nutzung „SO 1+2“ sei ein erhöhter Lieferverkehr (insbesondere zu Nacht- / Ruhezeiten) zu erwarten, was eine unzumutbare Härte und Belästigung für die angrenzend geplante Wohnnutzung und dem generell „ruhigen Plangebiet“ darstelle. Es wird auf Untersuchungen aus dem Jahre 1999 im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 22 verwiesen, nach denen die derzeitige

---

Kantinennutzung nur deshalb eine grenzwertige aber noch zumutbare Belästigung darstellt, weil der Betreiber eine Anlieferung nach 6:00 Uhr morgens und eine nicht tägliche Andienung zusicherte.

*Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:*

*Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht zur Entwicklung eines reinen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes soll mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit einer gleichberechtigten Mischung aus Wohn- und nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen auf Grundlage geschaffen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung erfolgt mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die Festsetzung eines Großteils des ehemaligen Kasernengeländes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Somit ist die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf gewährleistet.*

## **2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“**

Für das Gelände bestehe grundsätzlich kein öffentliches Interesse an einer Straße. Die „Planstraße A“ würde nicht der Öffentlichkeit, sondern lediglich dem Gelände selbst zu Gute kommen, so dass ihre öffentliche Erschließungsfunktion und damit der wirtschaftliche Aufwand fragwürdig sei. Das Gelände sei bereits „intern“ ausreichend erschlossen, so dass eine weitere „äußere Erschließung“ über die Planstraße A nicht erforderlich ist.

Die Planstraße A mit „Wendehammer“ generiere eine erhebliche Geräuschbelästigung, da sowohl der Ziel- als auch der Quellverkehr nur über die Wende abfließen kann. Der Immissionschutz für die geplanten Wohnnutzungen auf dem Grundstück der Eigentümerin sei vor dem Hintergrund des zu erwartenden Verkehrslärms demnach nicht gegeben.

*Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:*

*Die gemeindlichen Vorüberlegungen zur Erschließungskonzeption des Standortes wurden im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung nochmals kritisch überprüft. Entgegen der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans soll die derzeitige (zentrale) Hauptzufahrt zum Gelände aus Richtung des Güterfelder Damms nicht mehr von motorisierten Fahrzeugen befahren / genutzt werden. Die Plangeberin beabsichtigt, die Verkehrsfläche zur Verkehrsberuhigung im Plangebiet künftig ausschließlich als Geh- und Radweg zu nutzen und entsprechend zurückzubauen.*

*Die in Rede stehende „Planstraße A“ im südlichen Teil des Plangebietes fungiert künftig als einzige Anbindung des „inneren Erschließungssystems“ aus privaten Verkehrsflächen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Zusätzlich sollen auch bereits die Voraussetzungen zur Erschließung / Einbindung der östlich angrenzenden Flächen im Eigentum der Einwenderin geschaffen werden, da die Entwicklung des Areals zwischen dem Plangebiet und der Hildegardstraße ein langfristiges Entwicklungsziel der Gemeinde Stahnsdorf darstellt. Aus Sicht der Gemeinde Stahnsdorf ist ein öffentliches Interesse für die Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche somit grundsätzlich gegeben. Die Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen richtet sich nach der „Verkehrsuntersuchung für das ehemalige Telekomgelände am Güterfelder Damm“ (StadtPlan Ingenieur GmbH, Stand November 2022).*

## **3. Planunterlage**

Die häufigen Planeinschriebe (Parkplatz) innerhalb der Fläche für die Planstraße A stehe dem ungehinderten Verkehrsfluss entgegen und ist zwingend zu streichen.

*Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:*

*Die Planeinschriebe waren Bestandteil der Planunterlage (Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs) und wurden im Sinne eines erleichterten Planverständnisses gestrichen.*

## **4. Aufstellfläche für Müll- und Wertstoffbehälter**

Die Aufstellfläche für Müll- und Wertstoffbehälter auf der Planstraße A ist die einzige derartig geplante Fläche im Plangebiet, woraus sich schlussfolgern lässt, dass sie für den gesamten

Gewerbehof angedacht ist. Durch die Aufstellfläche sei die Planstraße A nicht vollständig und uneingeschränkt nutzbar und der Verkehrsfluss werde unnötig eingeschränkt.

Die Aufstellfläche sowie das Sondergebiet SO 1 würden in der zu erwartenden Größe und Umfang mit der vorgeschriebenen gewerblichen Nutzung sowohl für die Liegenschaft der Einwenderin, als auch für das Gesamt-Wohngebiet rund um die Hildegardstraße eine erhebliche Geruchs- und Geräuschbelastung darstellen und dem Schutz des bestehenden und geplanten Wohngebietes entgegenstehen. Die Aufstellfläche würde eine erhebliche Störungsquelle darstellen und zu Konflikten führen, sodass auf ihre Festsetzung (insbesondere an der verkehrstechnisch ungünstigen Stelle) zu verzichten ist.

*Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:*

*Die Festsetzung der derzeitigen Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter (genutzt durch die Kantine) ist nicht mehr Bestandteil der gemeindlichen Planungsüberlegungen und wurde daher gestrichen.*

## 5.2. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche gegebenenfalls durch die Planung berührt werden mit Schreiben vom 30.06.2021 an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Soweit sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, wurden sie gebeten, diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Es wurden Hinweise zur Planung und zu den Belangen einzelner Träger abgegeben, die nach Prüfung zu Planänderungen führten.

Die **Untere Wasserbehörde** des Landkreis Potsdam-Mittelmark wies in ihrer Stellungnahme vom 27.08.2021 darauf hin, dass vorab überprüft werden sollte, ob das Regenwasserversickerungsbecken das zusätzliche Wasser aufnehmen und versickern kann. Gegebenenfalls ist die wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen.

*Der Hinweis wurde in Kapitel 2.3.2 der Begründung aufgenommen. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung wird für das Areal des ehemaligen Telekom-Geländes ein eigenständiges Entwässerungskonzept erarbeitet. Der Erhalt des Regenrückhaltebeckens ist aufgrund seiner Lage im nördlichen Randbereich des Plangebietes und zugunsten einer verbesserten Ausnutzung dieser Grundstücksflächen kein Bestandteil der künftigen Entwässerungskonzeption. Die Grundstückseigentümerin hat bereits die Erarbeitung eines Bodengutachtens in Auftrag gegeben. Anhand der Ergebnisse werden im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung technisch sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Lösungen für die Entwässerung des (im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans) anfallenden Niederschlagswassers getroffen.*

Gemäß Stellungnahme der **unteren Abfallwirtschaftsbehörde** stehen abfallrechtliche Belange dem Bebauungsplan (gegenwärtig) nicht entgegen. Die eingegangenen Hinweise zur Einhaltung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen – Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) sind bei der Realisierung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Die **untere Bodenschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass es sich bei den zur Bebauung vorgesehenen Flurstücken um Teilflächen der **Altlastenverdachtsfläche** handelt, die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgrund der früheren militärischen Nutzung (Kaserne) unter der ALKAT-Nr. 0338698200 („ehemalige Kaserne Güterfelder Damm“) registriert ist. In einer gutachterlichen Untersuchung (uve GmbH, Stand 15.04.1994) wurden keine Nachweise „unzulässig hoher Kontaminationen“ festgestellt. Aufgrund der mangelnden Aktualität wurden Bedenken hinsichtlich der durchgeführten Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation geäußert. Da aktuelle Untersuchungen nach BBodSchG/BBodSchV, die das Grundstück erfassen, nach den

Kenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vorliegen, können punktuelle Bodenverunreinigungen oder Abfallvergrabungen nicht ausgeschlossen werden.

*Zur Feststellung, ob für die angestrebten Nutzungen tatsächlich eine Gefahr vorliegt ist deshalb eine Sachverhaltsermittlung gemäß den aktuell gültigen Vorgaben/Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchzuführen. Dementsprechend sind bei Erdarbeiten Überwachungsmaßnahmen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis auf die Notwendigkeit zur Durchführung von Überwachungsmaßnahmen für Erdarbeiten, die von einem Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG durchzuführen sind, wurden in Kapitel 2.7 der Begründung übernommen.*

Die **untere Naturschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine naturschutzfachlichen Gutachten, Untersuchungen oder Bestandsdaten von Arten vorliegen. Es wurden keine Bedenken dagegen geäußert, die Umweltprüfung auf die Mindestinhalte des Umweltberichts entsprechend der Anlage 1 zum BauGB zu beschränken. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Vögeln wird angeregt, die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 auszuführen.

Die Behörde weist ferner darauf hin, dass die teilweise Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ dem besonderen Schutzzweck des LSG widerspricht und dieser Konflikt in Anwendung des Zuständigkeitserlasses des MLUL „Landschaftsschutzgebiete; Bauleitplanung“ vom 22. September 2017 zu lösen ist.

*Der gemäß § 67 BNatSchG erforderliche Antrag auf eine Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ („Planen in die Befreiungslage“) wurde von der Gemeinde Stahnsdorf mit Schreiben vom 3. August 2022 gestellt.*

Der **Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz, der Fachdienst Gesundheit und die untere Straßenverkehrsbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark äußerten keine Bedenken gegen die Planung.

Die **untere Denkmalschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass im Plangebiet **bisher keine Bodendenkmale bekannt sind**. Da bei Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wurde auf die bestehenden Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) hingewiesen. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Seitens der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg** wurde festgestellt, dass die Planungsabsicht nicht hinreichend beurteilt werden konnte.

*Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht zur Entwicklung eines reinen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes sollen mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit einer gleichberechtigten Mischung aus Wohn- und nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen geschaffen werden. Die mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans geänderte Planungsabsicht wird der GL erneut zur Stellungnahme vorgelegt.*

Die **Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH** stimmte der Planung grundsätzlich zu und übermittelte im Rahmen einer Leitungsauskunft den Anlagenbestand des Unternehmens im Bereich des Plangebiets. Je nach Trinkwasserbedarf und künftigem Schmutzwasseranfall ist zu prüfen ob die vorhandenen Trinkwasser-, bzw. Schmutzwasserleitungen ausreichend sind. Eine weitere trink- und schmutzwassertechnische Erschließung ist nach Weiterverlegung der Trink- und Schmutzwasserleitungen in das Plangebiet möglich. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Die **E.DIS Netz GmbH** äußerte keine Bedenken gegen die Planung. Es wurde explizit auf zwei Trafostationen im Plangebiet hingewiesen, wovon eine (im nördlichen Teil des Plangebiets) zur Versorgung des umliegenden Gebietes am derzeitigen Standort unabdingbar ist, jedoch keine Kapazitäten für die Erschließung des Baugebietes bietet. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** stimmte der Planung grundsätzlich zu und übermittelte im Rahmen einer Leitungsauskunft den Anlagenbestand des Unternehmens im Bereich des Plangebiets. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Seitens der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh** wurde darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Bereich von Leitungen des Unternehmens auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten ist. Es wurden Hinweise zum Anlagen- und Leitungsbestand des Unternehmens sowie zu Abständen und Sicherungsmaßnahmen von Leitungen bei Baumpflanzungen gegeben. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)** wies darauf hin, dass im Plangebiet **bisher keine Bodendenkmale bekannt sind**. Da bei Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wurde auf die bestehenden Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) hingewiesen. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Die **Industrie- und Handelskammer Potsdam (IHK)** bewertete die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans als schlüssig und zielführend. Die Sicherung der gewerblichen Nutzung sowie die Integration von erhaltenswerten Bestandsgebäuden in Kombination mit moderner, zeitgemäßer Architektur und großzügigen Grünflächen würden das Potenzial für einen attraktiven sowie spannungsreichen Gewerbestandort bieten.

*Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans mit der geänderten Entwicklungs- und Planungsabsicht wird der IHK im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme vorgelegt.*

### **5.3. Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf, Erdgeschoss, Lichthof T 2, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf im Zeitraum vom 30. Januar 2023 bis einschließlich 3. März 2023. Die Unterlagen konnten zugleich auf der Homepage der Gemeinde Stahnsdorf eingesehen werden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt **fünf Stellungnahmen** mit Hinweisen, Anmerkungen und Anregungen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ ein. Der Inhalt der Stellungnahmen einschließlich der Art und Weise, wie sie im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, werden nachfolgend anonymisiert in gekürzter Form wiedergegeben.

In ihren **Stellungnahmen** wird von **3 Bürger** die folgende Anmerkungen geäußert:

#### **Verzicht auf die Errichtung des (z.T. im Landschaftsschutzgebiet gelegenen) Kreisverkehrs**

Die Bürger äußerten Einwendungen gegen die Errichtung des Kreisverkehrs im südlichen Teil des Plangebietes in Verbindung mit der Inanspruchnahme einer Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“. Ebenso wird dem, mit Umsetzung der Erschließungskonzeption verbundenen Abgang des Baum- und Gehölzbestandes widersprochen. Nach Ansicht des Bürgers besitze das Vorhaben keine, für die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes notwendige Priorisierung da es alternative Konzepte geben würde. Es wurde zudem darauf verwiesen, dass zum Antrag der Befreiung noch keine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde vorliegen würde und die Frage aufgeworfen, wie dieser Konflikt gelöst werden könne.

*Wie in Kapitel 4.1 der Begründung bereits umfassend dargelegt, beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung ausreichend dimensionierter Erschließungsanlagen zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz zu schaffen. Hierfür ist die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich des Güterfelder Damms und einer öffentlichen Erschließungsstraße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Mit dieser öffentlichen Erschließungsstraße sollen vorausschauend auch die Voraussetzungen zur Einbindung der östlich angrenzenden Flächen in das kommunale*

*Straßenverkehrsnetz geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung dieses ehemals militärisch genutzten Areals zwischen dem Plangebiet und der Hildegardstraße stellt ein langfristiges Entwicklungsziel der Gemeinde Stahnsdorf dar, was sich auch in der Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf zeigt.*

*Wie dem Kapitel 3.4.1 zu entnehmen ist, stellte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit Schreiben vom 14.06.2023 für die geplante Errichtung der Kreisverkehrsanlage das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage fest. Begründend wird von der UNB ausgeführt, dass das Planvorhaben wegen der Herstellung einer zum Teil im LSG liegenden Kreisverkehrsanlage zwar im Widerspruch zum besonderen Schutzzweck des LSG steht, es trotzdem **aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig und objektiv befreiungsfähig erscheint.***

## 1. Dach- und Fassadenbegrünung, Erhalt ortsbildprägender Bäume

Bürger 1 fordert desweiteren eine Begrünung der Dachflächen und Fassaden. Zudem soll der Altbaubestand katalogisiert und erhalten werden. Es wird weiterhin gefordert, die Bäume einzeln zu erfassen und deren Erhalt verpflichtend festzulegen. Auch die Pflanzung von 50 Bäumen im Bereich der oberirdischen Stellplätze soll verbindlich festgelegt werden.

*Neben der Nutzung von Photovoltaikanlagen sieht das städtebauliche Konzept des Projektentwicklers auch die Anlage von Dachterrassen, Dachgärten und Gründächern vor. Es gibt keinen hinreichenden Grund, diese Planung auf Gründächer zu beschränken.*

*Die im räumlichen Geltungsbereich vorhandenen und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf geschützten Bäume wurden bei der Vermessung des Plangebietes im Jahr 2020 bereits erfasst (katalogisiert). Im Zuge einer Vorortbegehung Ende März 2023 wurde durch Mitarbeiter des Sachbereichs Grünflächen / Baumschutz festgestellt, dass ca. ein Drittel dieser Bäume stark vorgeschädigt sind und ca. 10 Bäume nach der Erhebung im Jahr 2020 aus Gründen der Verkehrssicherheit schon gefällt werden mussten. Sinnvoll ist es, nur gesunde Bäume zum Erhalt festzusetzen, die zudem von den anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten nicht betroffen sind. Mit der 2. Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurden **im Bereich des geplanten Quartiersplatzes drei gesunde Buchen mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt und so zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.** Zusätzlich wurde die **Planzeichnung um einen Hinweis mit Auflagen zur Ausführung von Bodenaufbauten im Wurzelbereich ergänzt.** Von allen weiteren außerhalb der Baufenster befindlichen Bäumen kann weder der Gesundheitszustand ermittelt, noch abgeschätzt werden, ob tatsächlich keine Betroffenheit durch das Verlegen notwendiger neuer Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom) sowie notwendige Altlastensanierungen besteht.*

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind hinsichtlich ihrer Breite ausreichend dimensioniert, um neben der Fahrbahn Stellplatzflächen mit gliedernden Bäumen aufnehmen zu können. Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 12 ist je angefangene 3 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Diese ist zwingend einzuhalten. Da allerdings weder für die öffentlichen noch für die privaten Verkehrsflächen bereits Ausführungsplanungen vorliegen, kann eine konkrete Zahl der zu pflanzenden Bäume nicht festgesetzt werden

*Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ wurden entsprechend ergänzt.*

## 2. Erhalt und Aufwertung Bestandsgebäude

3 Bürger sprechen sich gegen den Abriss und für die Aufwertung der wertvollen Bestandsgebäude (Kasernengebäude und Kantine) aus. Es wird darauf verwiesen, dass die Kantine in den letzten Jahren als Treffpunkt für Insektengärten genutzt wurde.

*Mit dem Bebauungsplan und dem ihm zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept werden die, den „westlichen Innenhof“ am Güterfelder Damm rahmenden drei Kasernengebäude in das Konzept zur Reaktivierung / Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes integriert.*

*Zielstellung ist der Erhalt der ehemaligen und noch immer ortsbildprägenden Kasernengebäude mit der zentralen Grün- und Freifläche als wesentliches Element der Quartiersgestaltung und Identitätsstiftung. Zur planungsrechtlichen Sicherung ihres Erhalts wurden für die drei Gebäude enge städtebauliche Festsetzungen getroffen und der Innenhof als private Grünfläche und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt.*

*Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Gebäude vorhanden, die aus Gründen des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Außenwirkung eine tiefergehende Festsetzung zum Erhalt bestehender Baukörper erfordern. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine siedlungsstrukturelle Nachverdichtung des Plangebietes durch eine Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten geschaffen werden. Hierzu ist neben dem Erhalt und der Reaktivierung der Bestandsbebauung auch die Errichtung zusätzlicher Baukörper unter Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Ordnung erforderlich. Die Umnutzung von Kasernengebäuden ist aufgrund der vorgegebenen Struktur schwierig, weitere Festsetzungen zum Erhalt des vierten ehemaligen Kasernengebäudes sind daher unverhältnismäßig.*

*Wie auch von der Unteren Naturschutzbehörde angemerkt, hat die Nachnutzung innerörtlicher Quartiersstrukturen eines ehemaligen militärisch genutzten Bereiches Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.*

*Entsprechende Ausführungen sind bereits Bestandteil der Begründung ( u.a. Kapitel 4.1) sodass die Anregungen keine Planänderung bewirken.*

### **3. Ausweisung sozial verträglicher Wohnraum**

Bürger 1 regt an, dass in mindestens 20 % des Mischgebietes (MI) sozial verträglicher Wohnraum (Wohnungen für Auszubildende, Studenten, Alleinerziehende) angeboten werden sollten.

*Der Großteil des Plangebietes ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes entspricht die Gemeinde Stahnsdorf dem Planungsziel der Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Diese Zielstellung wird auch vom Vorhabenträger und Grundstückseigentümer mitgetragen, da die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Machbarkeitsstudie eine Nutzungsverteilung von rund 53 % Wohnnutzungen und rund 47 % gewerbliche Nutzungen (Gewerbe- und Büronutzungen) vorsieht. Die darüberhinausgehende Festsetzung von einzelnen Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) wird im vorliegenden Fall verzichtet. Es besteht keine Rechtsgrundlage zur bindenden Verpflichtung von Sozial- oder Belegungswohnungen.*

### **4. Dimensionierung geplanter Straßenverkehrsflächen**

Bürger 4 weist darauf hin, dass im Plangebiet 30,7 % der Flächen als (öffentliche und private) Straßenverkehrsflächen und zusätzlich 4,2 % des geplanten Mischgebietes als oberirdische Stellplatzflächen ausgewiesen werden. In Relation zu den Geh- und Radwegen und den Grünflächen werde mit dem Bebauungsplan die Dominanz von Straßenverkehrsflächen und somit des motorisierten Individualverkehrs mit der damit einhergehenden Versiegelung fortgeschrieben. Weiterhin wird in Frage gestellt, woran sich die Dimensionierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festmacht, bzw. von welchen Verkehrsbelastungen ausgegangen wird um die gewählte Dimensionierung der Erschließungsstraße zu rechtfertigen.

*Wie in Kapitel 4.1 der Begründung bereits umfassend dargelegt, beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung ausreichend dimensionierter Erschließungsanlagen zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz zu schaffen. Hierfür ist die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich des Güterfelder Damms und einer öffentlichen Erschließungsstraße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Mit dieser öffentlichen Erschließungsstraße soll die Voraussetzungen zur Einbindung der östlich angrenzenden Flächen in das kommunale Straßenverkehrsnetz geschaffen werden.*



*Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine vollständige Erschließungskonzeption durch das Büro StadtPlan Ingenieur GmbH erarbeitet. Mit der Erschließungskonzeption wurde der Flächenbedarf zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen fachgutachterlich geprüft und festgelegt.*

*Der Flächenbedarf für die öffentliche Verkehrsfläche am südwestlichen Gebietsrand mit einer über das Plangebiet hinausgehenden Erschließungsfunktion setzt sich folgendermaßen zusammen:*

- *Grünstreifen mit Entwässerungsmulde und Baumstandorten:* 4,00 m
- *Fahrbahn:* 6,50 m
- *Parken und Baumstandorte:* 2,25 m
- *Sicherheitsstreifen:* 0,75 m
- *Gehweg:* 1,80 m
- *Abstandsstreifen:* 0,50 m
- *Gesamtbreite:* 15,80 m (ca. 16 m)

*Entsprechend der o.g. Auflistung handelt es sich bei den Verkehrsflächen nicht ausschließlich um vollständig versiegelte Flächen (Fahrbahn). Vielmehr beinhalten sie alle für eine Straße technisch notwendigen und gestalterischen Elemente. Im konkreten Fall handelt es sich bei ca. einem Drittel der öffentlichen Verkehrsflächen um unversiegelte Flächen.*

## **5. Neuversiegelung von Boden**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von Grund und Boden verbunden ist. Nach Auffassung von Bürger 4 gesteht der Bebauungsplan den Investoren die maximale GRZ zu. Dies stellt einen starken Eingriff in das Schutzgut Boden dar, sodass angeregt wird die zulässige Neuversiegelung zu reduzieren.

*Wie in Kapitel 4.1 der Begründung bereits umfassend dargelegt, beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes als gemischtes Quartier mit einer lebendigen, urbanen Nutzungsmischung zu schaffen. Mit der Planverfahren wurde am 23.06.2020 begonnen. Im Vorfeld wurden der Gemeinde von den Eigentümern verschiedene städtebauliche Entwürfe vorgelegt, die jedoch nicht den Vorstellungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung dieses Geländes entsprachen.*

*Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Investor nicht die maximal mögliche Grundstücksausnutzung (Flächenversiegelung) zugestanden. Auf den privaten Flächen des Investors wird beispielweise eine 16 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese dient neben der Erschließung des Plangebietes auch der zukünftigen Anbindung des als Wohnbaufläche dargestellten ehemals militärisch genutzten Gebietes an der Hildegardstraße.*

*Zusätzlich werden im Zentrum des Plangebietes private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Kinderspielplatz“ sowie „Freizeit und Erholung“ als auch eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan noch die für die Erschließung aller Gebäude notwendigen privaten Verkehrsflächen sowie den zentralen Quartiersplatz. Nur die übrigen, als Mischgebiet festgesetzten Flächen (rund 56,6 % des Plangebietes) im räumlichen Geltungsbereich sind zu 60 Prozent überbaubar.*

## **6. Erneuerbare Energien**

Bürger 4 weist darauf hin, dass keine Forderungen zur Errichtung von PV – Anlagen auf den Dächern formuliert sind und dies der nationalen Klimaproblematik, dem Integrierten Klimaschutzkonzept und dem Leitbild der Gemeinde widerspricht.

*Neben der Nutzung von Photovoltaikanlagen sieht das städtebauliche Konzept des Projektentwicklers auch die Anlage von Dachterrassen und Dachgärten vor. Es gibt keinen hinreichenden Grund, diese Planung einzuschränken, da die Verwendung erneuerbarer Energien bei der Sanierung und*

dem Neubau von Gebäuden im Gebäudeenergiegesetz hinreichend geregelt sind. Eine Bevorzugung von Photovoltaikanlagen durch die Gemeinde Stahnsdorf ist daher nicht angemessen.

## 7. Lärmschutz

Bürger 4 verweist auf die Lärmbelastungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und stellt die Frage nach Lärmschutzmaßnahmen.

*Die Anregung wurde wie folgt berücksichtigt:*

*Im Sinne der planerischen Vorsorge beauftragte die Gemeinde Stahnsdorf die DEKRA Automobil GmbH mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm auf dem Güterfelder Damm. Das Fachgutachten zur Prognose von Schallimmissionen (Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551488200-B01) liegt mit dem Stand 17.04.2023 vor.*

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Berechnungen zum Verkehrslärm, verursacht durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 (Beiblatt 1) für Mischgebiete (MI) von tags  $OW_{T,MI} = 60 \text{ dB(A)}$  und nachts  $OW_{N,MI} = 50 \text{ dB(A)}$  sowohl tags, als auch nachts im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereich überschritten, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Dementsprechend wurden im Rahmen der Schallimmissionsprognose passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 - 1/2 geprüft. Der Vorschlag des Fachgutachters für eine textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurde von der Gemeinde Stahnsdorf in den Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ übernommen (Textliche Festsetzung Nr. 14). Gemäß Anregung des Fachgutachters wurde zusätzlich ein Hinweis zum Immissionsschutz in die Planzeichnung aufgenommen. Zusätzliche Ausführungen sind dem Kapitel 2.5 der Begründung zu entnehmen.*

*Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ wurden entsprechend ergänzt.*

In ihrer **Stellungnahme vom 03. März 2023** wurden von der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin (Bürger 5) die folgenden Hinweise, Anmerkungen und Anregungen geäußert:

### 1. Rücknahme des östlichen Baufensters

Die Hinweisgeberin regt an die in der Machbarkeitsstudie ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes (MI) sowie das Baufenster im östlichen Teil des Plangebietes wieder in die Planung zu integrieren. Alternativ käme auch die Ausweisung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten (Erweiterung der bislang festgesetzten Baufenster) in Betracht.

*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:*

*Mit der vorliegenden 2. Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird die in Rede stehende Flächenkulisse (rund  $2.867 \text{ m}^2$ ) im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches (derzeitiger Kantinen-Standort) als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zur städtebaulichen Ordnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung eines Baufensters definiert. Die private Grünfläche wird entsprechend zurückgenommen.*

### 2. Dynamischer Verweis auf die Stellplatzsatzung

Die Hinweisgeberin regt an auf die derzeit geltende Stellplatzsatzung dynamisch zu verweisen, d.h. auf die jeweils geltende Fassung der Stellplatzsatzung.

*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:*

*Der Hinweis auf der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ wird entsprechend geändert.*

### 3. Zulässigkeit von unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen)

Die Hinweisgeberin regt an im Bereich der beiden Baufenster entlang des Güterfelder Damms (derzeitiger Standort der Pfortnergebäude) und im Bereich der südöstlich gelegenen Baufenster

(Kasernengebäude Güterfelder Damm Nr. 91) eine Unterbauung über die festgesetzten Baufenster hinaus planungsrechtlich zuzulassen.

*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:*

*Zur Gewährleistung einer ökologisch und wirtschaftlich sinnvollen Zusammenlegung von Tiefgaragen werden die Bereiche zwischen den benannten Baufenstern plangrafisch als **Flächen für Nebenanlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zur Errichtung unterirdischer Privatstellplätze (Tiefgaragen) festgesetzt.*

#### 4. Zulässigkeit von Dachgauben

Die Hinweisgeberin regt an eine Textliche Festsetzung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Dachgauben in die Planung aufzunehmen, da die bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Kasernengebäude durch Dachgauben (auf bis zu 77 % der Gebäudelänge) geprägt sind.

*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:*

*Zur Vermeidung bauordnungsrechtlicher Probleme im Falle eines entfallenden Bestandsschutzes wird eine Textliche Festsetzung (TF 16) zur Zulässigkeit von Dachgauben im Bereich der zu erhaltenden Bestandsgebäude in die Planung aufgenommen.*

#### 5. Zulässigkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (insbesondere Dachgärten und Dachterrassen) sowie technische Aufbauten

Die Hinweisgeberin regt an eine Textliche Festsetzung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Dachaufbauten und technischen Aufbauten in die Planung aufzunehmen, wonach eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (insb. Dachterrassen und Dachgärten) sowie technische Aufbauten ausnahmsweise zulässig sein soll.

*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:*

*Die Textliche Festsetzung (TF 7) wird ergänzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m für untergeordnete Bauteile, deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup> nicht überschreitet kann ausnahmsweise zugelassen werden.*

## 5.4. Ergebnisse der förmlichen Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche gegebenenfalls durch die Planung berührt werden mit Schreiben vom 17.01.2023 erneut an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden Hinweise zur Planung und zu den Belangen einzelner Träger abgegeben, die nach Prüfung zu Planänderungen führten.

Die **Untere Wasserbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark äußerte in ihrer Stellungnahme vom 22.03.2023 keine Bedenken gegen die Planung. Die Behörde erteilte Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung. Eine Bewertung kann demnach erst erfolgen, wenn standortkonkrete Untersuchungen zum Grundwasserstand und zu den Bodeneigenschaften erfolgt sind, die mit den Ergebnissen der derzeit erarbeiteten Altlastenuntersuchung zusammenzuführen sind.

*Der Hinweis wurde in Kapitel 2.3.2 der Begründung aufgenommen.*

Die **untere Abfallwirtschaftsbehörde** des Landkreises äußerte keine fachlichen Einwendungen zum Vorhaben. Abfallrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan (gegenwärtig) nicht entgegen. Die eingegangenen Hinweise zur Einhaltung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen – Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) sind bei der Realisierung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Die **untere Bodenschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark äußerte Einwendungen gegen die Planung, da es sich bei den zur Bebauung vorgesehenen Flurstücken um Teilflächen einer **Altlastenverdachtsfläche** handelt, die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgrund

der früheren militärischen Nutzung (Kaserne) unter der ALKAT-Nr. 0338698200 („ehemalige Kaserne Güterfelder Damm“) registriert ist. Da aktuelle Untersuchungen nach BBodSchG/BBodSchV, die das Grundstück erfassen, nach den Kenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vorliegen, können punktuelle Bodenverunreinigungen oder Abfallvergrabungen nicht ausgeschlossen werden. Ob für die angestrebten Nutzungen tatsächlich eine Gefahr vorliegt, ist deshalb im Wege einer Sachverhaltsermittlung gemäß den aktuell gültigen Vorgaben/Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung festzustellen. Im Weiteren wurden Hinweise zum Umgang und zur Ausgestaltung der Untersuchung gegeben. Die Behörde äußerte weiterhin Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichtes und der Nachvollziehbarkeit der Versiegelungsbilanz.

*Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin hat eine Sachverhaltsermittlung gemäß den aktuell gültigen Vorgaben / Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Die Begründung wird in Kapitel 2.7 entsprechend fortgeschrieben. Die Versiegelungsbilanz im Umweltbericht (Schutzgut Boden, Kapitel 7.4.3) wird zur verbesserten Nachvollziehbarkeit nochmals untersetzt.*

Die **untere Naturschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass es aus der Vollzugspraxis von Bebauungsplänen notwendig erscheint, den Hinweis auf der Planzeichnung zum Besonderen Artenschutz zu ergänzen. Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des B-Plans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden. Die (als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung des B-Plans) formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen oder in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin aufzunehmen. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Vögeln wird angeregt, die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 auszuführen.

*Der Hinweis zum besonderen Artenschutz auf der Planzeichnung und in der Begründung wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergänzt. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.*

Der **Fachdienst Gesundheit** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutz zonen befindet und dass die Versorgung mit Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser) den Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der aktuellen Fassung zu entsprechen hat. Der Fachdienst äußerte sich zudem zum Immissionsschutz im Sinne der Vorbelastung des Plangebietes durch den Verkehrslärm auf dem Güterfelder Damm und dessen Vereinbarkeit mit den (geplanten) schutzwürdigen Nutzungen. Da aktuelle Untersuchungen zu Lärmimmissionen nicht vorliegen, sei ggf. zu prüfen ob passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der (derzeit nicht vorliegenden) Bodenuntersuchung bei der Errichtung des geplanten Kinderspielplatzes die Bodenverhältnisse zu prüfen sind.

*Im Sinne der planerischen Vorsorge beauftragte die Gemeinde Stahnsdorf die DEKRA Automobil GmbH mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm auf dem Güterfelder Damm. Das Fachgutachten zur Prognose von Schallimmissionen (Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551488200-B01) liegt mit dem Stand 17.04.2023 vor. Die gutachterlich vorgeschlagene Textliche Festsetzung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.*

*Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin hat eine Sachverhaltsermittlung gemäß den aktuell gültigen Vorgaben / Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Die Untersuchung dient auch zur Prüfung punktueller Bodenverunreinigungen oder Abfallvergrabungen im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes.*

Der **Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz** und der **Fachdienst Kreisstraßenbetrieb** äußerten keine Bedenken gegen die Planung.

---

Die **untere Denkmalschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass Belange des Baudenkmalschutzes von der Planung nicht betroffen sind und bestätigte die Ausführungen zum Bodendenkmalschutz. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Seitens der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg** wurde mit Schreiben vom 9. März 2023 festgestellt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland – Fläming** wies in ihrer Stellungnahme vom 25. Januar 2023 darauf hin, dass Regionalplanerische Belange der Planung nicht entgegenstehen. Weiterhin erfolgten (formale) Hinweise zum derzeitigen Stand der Regionalpläne. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Die **E.DIS Netz GmbH** äußerte keine Bedenken gegen die Planung und bedankte sich für die Aufnahme ihrer Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung, die weiterhin Bestand haben. Das Unternehmen wies zudem darauf hin, dass zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie durch den steigenden Bedarf an privater Ladeinfrastruktur (E-Mobilität) die Notwendigkeit zur Errichtung von zwei neuen Transformatorenkompaktstationen bestehe und machte Vorschläge zu künftigen Standorten. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass in Gehwegen entlang der Straßen ein 1 Meter breiter Streifen zur Verlegung von Stromkabeln notwendig sein und die Flächen dementsprechend freizuhalten sind. Der Netzanschlussvertrag für die bestehende kundeneigene Trafostation im Bereich des Pförtnergebäudes müsse bei einer elektrotechnischen Neuerschließung gekündigt werden. *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

## 5.5. Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf, Erdgeschoss, Lichthof T 2, Anstraße 3 in 14532 Stahnsdorf im Zeitraum vom 03. Juli 2023 bis einschließlich 3. August 2023. Die Unterlagen konnten zugleich auf der Homepage der Gemeinde Stahnsdorf eingesehen werden. **In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Planbestandteilen abgegeben werden konnten.** Zur verbesserten Übersicht wurden die gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans (Stand 13.12.2023) geänderten / ergänzten Planinhalte sowohl in der Planzeichnung, als auch in der Begründung farbig gekennzeichnet.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt **42 Stellungnahmen** mit Hinweisen, Anmerkungen und Anregungen zur 2. Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ ein.

40 der insgesamt 42 eingegangenen Stellungnahme bezogen sich auf keine, gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vom 13.12.2023, geänderten und somit entsprechend gekennzeichneten Planbestandteile und sind somit **nicht abwägungsrelevant**.

Die zwei weiteren Stellungnahmen, einschließlich der Art und Weise, wie sie im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, werden nachfolgend anonymisiert und in gekürzter Form wiedergegeben. Da beide Einwander bereits im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgaben, wird die Zählung (Bürger 4 und Bürger 5) zum erleichterten Planverständnis beibehalten.

In der **Stellungnahme vom 03.08.2023** wurden von **Bürger 4** die folgenden neuen Hinweise, Anmerkungen und Anregungen geäußert:

### 1. Allgemeines

Bürger 4 weist darauf hin, dass im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht nur eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben wurde. Die Stellungnahme des Bürgers vom 3.3.2023 wurde in die vorliegende Stellungnahme vom 3.8.2023 kopiert.

*Das Kapitel 5.3 wird um die zusätzlich eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt. Im Rahmen der Abwägung wird auf alle Stellungnahmen eingegangen, die zu den beiden Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ eingegangen sind. Das Abwägungsergebnis wird den Einreichern nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung mitgeteilt.*

## **2. Planungsziele**

Bürger 4 ist der Ansicht, dass der Bebauungsplan eine Maximalverwertungsmöglichkeit für den Investor auf Kosten der Lebensqualität der ortsansässigen Bevölkerung legitimiere. Hierzu wird angeführt, dass der Grünflächenanteil gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vom 13.12.2022 reduziert wurde und dass mit Umsetzung der Planung mehr Bäume verloren gehen.

*Die Reduzierung der privaten Grünflächen erfolgt durch die Wiederaufnahme des durch die Gemeindevertretung ursprünglich beschlossenen städtebaulichen Konzeptes mit dem daraus resultierenden Baufenster im südöstlichen Teil des Plangebietes. Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt die Planung, da die Erschließung und Nachnutzung innerörtlicher Quartiersstrukturen einer ehemaligen militärischen und zivil-gewerblich genutzten Fläche die sinnvolle und nachhaltige Ergänzung des Angebots für Wohnen und Gewerbe ermöglicht, ohne neue Flächen im Außenbereich zu beanspruchen.*

*Die Grünflächen befinden sich auf einem privaten Grundstück und standen der ortsansässigen Bevölkerung aufgrund der ehemaligen Nutzungen (Kaserne, Telekomgelände, Deutscher Wetterdienst) auch in der Vergangenheit nicht zur Verfügung. Eine Einschränkung der Lebensqualität wird daher nicht gesehen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße sind auch keine erheblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.*

## **3. Baumschutz**

Bürger 4 weist erneut darauf hin, dass mit Umsetzung der Planung ein Verlust von geschützten Bäumen einhergeht und fordert konkrete Festlegungen zum Erhalt der geschützten Bäume (nach Vorbild der drei Buchen im Bereich des geplanten Quartiersplatzes). Zusätzlich wird die Frage aufgeworfen, warum nur die drei Buchen mit einer Erhaltungsbindung belegt werden.

*Die innerhalb des Quartiersplatzes gelegenen Buchen wurden zum Erhalt festgesetzt und es wurde ein Hinweis mit Vorgaben zur Nichtversiegelung im Wurzelbereich in die Planzeichnung aufgenommen. Die Notwendigkeit einer Erhaltungsbindung für die Bäume im Bereich der benachbarten Grünfläche wird nicht gesehen, da dort Baumaßnahmen nicht zulässig sind. Darüber hinaus ist es nur sinnvoll, gesunde Bäume zum Erhalt festzusetzen. Der Baumbestand im Plangebiet ist in großen Teilen geschädigt.*

*In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde eine „Orientierende Altlastenuntersuchung“ veranlasst, die mit Stand 21.08.2023 der Gemeinde Stahnsdorf vorliegt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass das gesamte Plangebiet für den Bau der Kasernen in einer Höhe von 0,6 m bis 2,6 m mit anthropogenen Stoffen (fein- und bis mittelsandige Substrate mit Fremdbestandteilen < 10 Prozent in Form von Ziegel- und Betonbruchstücken sowie Beimengungen von Schlackeresten) aufgefüllt wurde. In kleineren Teilen des Gebietes wurden zudem Altlasten festgestellt.*

*Es ist begründet davon auszugehen, dass der Zustand der Bäume auf die schwierigen Bodenverhältnisse und zudem dem klimabedingten Mangel an Regenwasser in den letzten Jahren zurückzuführen ist. Auch vor dem Hintergrund der in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführenden Bodensanierungen ist eine Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen nicht sinnvoll.*

In ihrer **Stellungnahme vom 03. August 2023** wurden von der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin (Bürger 5) die folgenden Hinweise, Anmerkungen und Anregungen geäußert:

### 1. Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen

Die Hinweisgeberin regt an die Textliche Festsetzung Nr. 7 zur Regelung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen zu präzisieren. Zur Planklarheit und Vermeidung rechtlicher Unsicherheiten im Baugenehmigungsverfahren wird die Aufnahme eindeutiger Überschreitungsmöglichkeiten für die Errichtung von Dachgärten / Dachterrassen und technische Aufbauten angeregt.

*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:*

*Zur Planklarheit wird die Textliche Festsetzung (TF 7) zur Regelung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wie folgt präzisiert:*

TF 7: Als Höhenbezugspunkt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhe des Kanaldeckels innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche im Bereich des Gebäudes Güterfelder Damm Nr. 89 mit der Bezugshöhe von 42,99 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) und für untergeordnete Bauteile, deren Grundfläche jeweils 10 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (z.B. Belichtungselemente, Treppenaufgänge) zugelassen werden. Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Güterfelder Damms ist außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für Umwehrungen (Brüstungen) sowie Ausstattungs- und Möblierungselemente für Dachterrassen und Dachgärten um bis zu 1,2 m zulässig.

*Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 und § 16 Abs. 6 BauNVO*

### 2. Immissionsschutz

Die Hinweisgeberin regt an den Hinweis auf der Planzeichnung, an welchem Ort die DIN 4109-1 eingesehen werden kann redaktionell zu ergänzen, da sich die Textliche Festsetzung zum Immissionsschutz auch auf die DIN 4109-2 bezieht.

*Die Anregung wird berücksichtigt:*

### 3. Verschmelzung von Flurstücken

Es wird darauf hingewiesen, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke gemäß Fortführungsmittelung über die Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund des Fortführungsnachweises Nr. 123860 - 202300057 vom 13.07.2023 bereits zum Teil verschmolzen wurden. Die durch Verschmelzung nachgewiesenen Veränderungen in der Form des Flurstückes 3.884, Flur 4, Gemarkung Stahnsdorf wurden in das Liegenschaftskataster übernommen.

*Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die Flurstückangaben in der Begründung wurden gemäß der entsprechenden Fortführungsmittelung aktualisiert. Die Plangrundlage für die Satzungsfassung der Planzeichnung wurde ebenfalls aktualisiert.*

## 5.6. Ergebnisse der erneuten Behördenbeteiligung

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die von den Änderungsinhalten berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2023 erneut an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung wurde auf das Landesamt für Umwelt (LfU) und den Landkreis Potsdam-Mittelmark als von den Änderungen / Ergänzungen berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt. Zusätzlich wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB

bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten

Das **Landesamt für Umwelt (LfU)**, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (Immissionsschutz) stellte in seiner Stellungnahme vom 25.07.2023 fest, dass die geforderte Lärmprognose zwischenzeitlich erarbeitet und den Unterlagen beigelegt wurde. Das Gutachten wird als fachlich korrekt und nachvollziehbar eingestuft. Die im Ergebnis des Gutachtens in die Planung aufgenommene Textliche Festsetzung zum Immissionsschutz wurden korrekt in den Plan übernommen. Zusätzlich wurde festgestellt, dass vom Plangebiet bei mischgebietstypischer Nutzung Emissionen ausgehen können, die grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung genügt es jedoch, dass die planerische Abstufung der aneinandergrenzenden Gebiete korrekt ist. Das konkrete Emissionsverhalten möglicher gewerblicher Ansiedlungen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Als Fazit der Stellungnahme wurde dem Vorhaben hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zugestimmt.

*Die positive Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 wurde in Kapitel 2.5 der Begründung aufgenommen.*

Das **Landesamt für Umwelt (LfU)**, Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) verwies auf seine Stellungnahme vom 23.03.2023 in der mitgeteilt wurde, dass wasserwirtschaftliche Belange des LfU durch die Planung nicht berührt werden. Die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die **Untere Wasserbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark stimmte der Planung gemäß ihrer Stellungnahme vom 28.07.2023 zu, sofern die gegebenen Anregungen beachtet werden. Die Anregungen betreffen die Niederschlagswasserversickerung. Eine Bewertung kann erst erfolgen, wenn standortkonkrete Untersuchungen zum Grundwasserstand und zu den Bodeneigenschaften erfolgt sind.

*Entsprechende Ausführungen sind bereits Bestandteil der Begründung (Kapitel 2.3.2).*

Die **untere Abfallwirtschaftsbehörde** des Landkreises äußerte keine fachlichen Einwendungen zum Vorhaben. Abfallrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan (gegenwärtig) nicht entgegen. Die eingegangenen Hinweise zur Einhaltung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen – Kreislaufbewirtschaftungsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) sind bei der Realisierung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Die **untere Bodenschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass die Neuversiegelung (geplante Versiegelung abzüglich Bestandsversiegelung) im Kapitel 8.2 in Quadratmetern anzugeben ist.

*Die Versiegelungsbilanz im Umweltbericht (Eingriffe in das Schutzgut Boden, Kapitel 8.2) wird zur verbesserten Nachvollziehbarkeit redaktionell ergänzt.*

Die **untere Naturschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark äußerte keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen.

Der **Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz** des Landkreises Potsdam-Mittelmark verwies auf die, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigende, Versorgung des Plangebiets mit (Lösch-) Wasser. Es ergingen detaillierte Hinweise zur notwendigen Löschwasserversorgung und zur Herstellung von Verkehrswegen für die Erschließung durch die Feuerwehr.

*Die Hinweise wurden in Kap. 2.3.2 der Begründung aufgenommen. Die geforderten Nachweise zur gesicherten Löschwasserversorgung sind im nachgelagerten Bauantragsverfahren zu erbringen.*

Der **Fachdienst Gesundheit** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass das Vorhaben anhand der Unterlagen fachamtlich bezüglich seiner Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch geprüft wurde. Dementsprechend wurde darauf verwiesen, dass zum Immissionsschutz die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt einzuholen ist, Weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

---



Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde eingeholt und in Kapitel 2.5 der Begründung aufgenommen.

Die **untere Denkmalschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark bestätigte die Ausführungen zum Bodendenkmalschutz. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung und städtebauliche Entwicklung eines ehemaligen Kasernengeländes am südlichen Ortseingang Stahnsdorfs im östlichen Anschluss an den Güterfelder Damm geschaffen.

In den folgenden Kapiteln der Begründung werden die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. Kap. 7).

## 5.7. Nutzung der Baugrundstücke

### 5.7.1. Art der Nutzung

#### Mischgebiet (MI)

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt den ehemaligen Kasernenstandort als gemischtes Stadtquartier mit einer lebendigen, urbanen Nutzungsmischung mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung wird eine **30.553 m<sup>2</sup>** umfassende Flächenkulisse im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit der überwiegende Teil des Plangebietes als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO **sowohl dem Wohnen, als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören**. Dabei sollen beide Nutzungen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein, ohne dass ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung vorgegeben ist. Allgemein gilt jedoch der Grundsatz, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt. Die, der vorliegenden Planung zu Grunde liegende Machbarkeitsstudie (vgl. Kap. 4.1) sieht für die künftige Nachnutzung des derzeit rein gewerblich genutzten Standortes eine Nutzungsverteilung von rund 53 % Wohnnutzungen und rund 47 % gewerblichen Nutzungen (Gewerbe- und Büronutzungen) vor. Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Mischgebietes zur anvisierten Nachnutzung des städtebaulichen Konglomerates aus Bestandsgebäuden unter Ergänzung von Neubauten sind aus Sicht der Plangeberin im vorliegenden Fall erfüllt.

*Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

*Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

Zur Wahrung der Planungsziele für das ehemalige Kasernengelände und zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen aufgrund des in Mischgebieten zulässigen breiten Nutzungsspektrums sollen im vorliegenden Fall Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

**TF 1 Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.**

**Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO**

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründet sich zudem in der Tatsache, dass ihre Ansiedlung aufgrund der nutzungsbedingt hohen Verkehrserzeugung oftmals unverträglich mit einer Wohnnutzung ist.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in Mischgebieten gemäß § 13 BauNVO auch Gebäude zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

### 5.7.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauGB kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bestimmt werden durch Festsetzung

1. Der Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
2. Der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumkassenzahl oder der Baumasse
3. Der Zahl der zulässigen Vollgeschosse
4. Der Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der städtebaulichen Gemengelange und den gemeindlichen Planungszielen zum teilweisen Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung durch Neubau wird im vorliegenden Fall von der Möglichkeit nach § 16 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht, **das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Mischgebietes MI unterschiedlich festzusetzen**. Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes erfolgt zeichnerisch durch eine so genannte „Knotenlinie“ gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung (Pkt. 15.14).

In den Teilbereichen des Mischgebietes MI, in denen die städtebauliche **Zielstellung zum Erhalt und zur Sicherung der ehemaligen Kasernengebäude** besteht, erfolgt die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen i.S. von Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaß. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Bestandsgebäude werden zeichnerisch aus Gründen der Planklarheit zusätzlich mittels einer **Kennzeichnung von Eckpunkten** durch Buchstaben kenntlich gemacht.

In den Teilbereichen des Mischgebietes MI, in denen die städtebauliche **Zielstellung zur Nachverdichtung, bzw. zur Errichtung zusätzlicher Baukörper** besteht, erfolgt die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK).

Das Erfordernis für die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird nicht gesehen und ist aus Sicht des Plangebers städtebaulich nicht erforderlich.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte **Mischgebiet MI** erfolgt die Festsetzung einer zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** entsprechend des Orientierungswertes für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 gemäß des Orientierungswertes entspricht die Gemeinde Stahnsdorf den bodenpolitischen Zielstellungen zur Reaktivierung und Nachverdichtung des Siedlungsbestands und beugt zugleich einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Deckung der in den letzten Jahren stark gestiegenen Nachfrage an infrastrukturell günstig gelegenen Wohn- und Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin vor.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine davon abweichende Regelung ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das Mischgebiet MI eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,8.

### Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Festsetzungen für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) variiert im Mischgebiet MI unter Berücksichtigung des baulichen Bestands und zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung zwischen **drei und vier Vollgeschossen** als Höchstmaß.

Für den überwiegenden Teil des Mischgebietes MI ist die Festsetzung von **vier Vollgeschossen** als Höchstmaß vorgesehen. Dabei orientiert sich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse an den strukturgebenden, viergeschossigen Kasernengebäuden östlich des Güterfelder Damms.

Lediglich für das Baufeld um das zentral im räumlichen Geltungsbereich gelegene und aufgrund seiner prägenden Wirkung in das städtebauliche Entwicklungskonzept integrierte, dreigeschossige Kasernengebäude und für das Baufeld im östlichen Anschluss an die zentrale Grünfläche werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestands und zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung **drei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVB.I / 18 [Nr.39]) oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

### Höhe der baulichen Anlagen

Zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung erfolgen für das Mischgebiet MI im Anklang an die differenzierten Festsetzungen der maximal zulässigen Vollgeschosse (als Höchstmaß) auch differenzierte Festsetzungen zu den maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

In den Teilbereichen des Mischgebietes MI, in denen die städtebauliche **Zielstellung zum Erhalt und zur Sicherung der mit Walmdächern ausgeführten ehemaligen Kasernengebäude** besteht, erfolgt die Reglementierung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von **Traufhöhen (TH)** und **Firsthöhen (FH)** über einem festgesetzten Höhenbezugspunkt als Höchstmaß. Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters entsprechen die Festsetzungen den Gebäudehöhen im

Bestand. In den Teilbereichen der beiden viergeschossigen Kasernengebäude östlich des Güterfelder Damms wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 13 m über Höhenbezugspunkt und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 20 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt. Im Bereich des zentral im Plangebiet gelegenen, dreigeschossigen Stabsgebäudes wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 10,5 m über Höhenbezugspunkt und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 17 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

In dem mit ABCDA gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes MI (im westlichen Anschluss an das zentrale Stabsgebäude) wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass die Erweiterung des Baufensters um 10 m in westliche Richtung ausschließlich der Errichtung untergeordneter Anbauten oder Gebäudeteilen (wie Terrassen) mit einer Höhe von maximal 1,5 m über Höhenbezugspunkt dient:

**TF 2. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes MI mit der Bezeichnung ABCDA ist oberhalb der Geländeoberfläche ausschließlich die Errichtung von untergeordneten Anbauten oder Gebäudeteilen (wie Terrassen) mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über Höhenbezugspunkt zulässig.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7-9 BauNVO**

Für die Teilbereichen des Mischgebietes MI, auf denen die städtebauliche **Zielstellung zur Nachverdichtung, bzw. zur Errichtung zusätzlicher Baukörper** besteht werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen **Oberkante für bauliche Anlagen (OK)** über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß bestimmt. Zur Gewährleistung einer gewissen Planungsflexibilität, bzw. zur Vermeidung unnötiger Planungsbindungen wird somit auch die Errichtung von Flachdächern ermöglicht. Für das Baufeld im östlichen Anschluss an die zentrale Grünfläche wird in Anknüpfung zur Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen eine maximal zulässige Oberkante für bauliche Anlagen von 9 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Mischgebietes MI (vier Vollgeschosse als Höchstmaß) wird eine maximal zulässige Oberkante für bauliche Anlagen von 13 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Das Geländere relief im Plangebiet ist annähernd eben. Die Geländehöhen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bewegen sich gemäß Lage- und Höhenplan zwischen 42,46 m und 43,44 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016. Als **Höhenbezugspunkt** wird die Höhe des Kanaldeckels innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche im Bereich des Gebäudes Güterfelder Damm Nr. 89 mit einer Höhe (gemäß Lage- und Höhenplan) von 42,99 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 bestimmt. Zur Planklarheit ergeht folgende textliche Festsetzung:

**TF 7 Als Höhenbezugspunkt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhe des Kanaldeckels innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche im Bereich des Gebäudes Güterfelder Damm Nr. 89 mit der Bezugshöhe von 42,99 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) und für untergeordnete Bauteile, deren Grundfläche jeweils 10 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (z.B. Belichtungselemente, Treppenaufgänge) zugelassen werden. Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Güterfelder Damms ist außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für Umwehrungen (Brüstungen) sowie Ausstattungs- und Möblierungselemente für Dachterrassen und Dachgärten um bis zu 1,2 m zulässig.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 und § 16 Abs. 6 BauNVO**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den höchsten, das Ortsbild noch prägenden, Gebäudeteil (Attika, Dachfirst, Dachtraufe). Zur Planklarheit und Gewährleistung einer gewissen Flexibilität für den technischen Gebäudeausbau wird für technische Aufbauten und der baulichen Hauptanlage deutlich untergeordnete Bauteile mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m eine

Ausnahme formuliert. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch diese Einrichtungen und Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 Meter überschritten werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dachgärten und Dachterrassen dürfen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen zudem durch Umwehungen (Brüstungen) sowie Ausstattungs- und Möblierungselemente um bis zu 1,2 m überschritten werden. Mit der gewährten Überschreitungsmöglichkeit entspricht die Gemeinde Stahnsdorf den Vorgaben des § 38 der Brandenburgischen Bauordnung, nach dem Umwehungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe eine Mindesthöhe von 1,10 Metern aufzuweisen haben unter Vorhaltung eines Mindestmaßes an Flexibilität. Aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen gilt die Überschreitungsmöglichkeit nicht für die entstehenden Baukörper innerhalb der Baufenster entlang des Güterfelder Damms (im Bereich der Pfortnerhäuser).

### 5.7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das festgesetzte Mischgebiet MI erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsgefüges und zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

**TF 3 Für das Mischgebiet MI wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 65 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

Die Notwendigkeit für die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erklärt sich in der Tatsache, dass die Festsetzungsmöglichkeiten des § 22 Abs. 1 BauNVO (offene oder geschlossene Bauweise) zu unspezifisch sind, um die angestrebte städtebauliche Entwicklung (vgl. Kap. 4.1 der Begründung) zu realisieren. Mit der offenen Bauweise würde beispielsweise eine Beschränkung der Gebäudelängen auf maximal 50 m einhergehen, sodass die Errichtung von Gebäuden in der Dimension der strukturgebenden Kasernengebäude mit Längen von rund 64 m im Sinne des Einfüge-Gebotes nicht möglich wäre.

Im Mischgebiet MI erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baufenstern anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Planungsziel ist eine städtebaulich /stadtstrukturell verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der im räumlichen Geltungsbereich bereits vorhandenen Gebäudekubaturen und Baufluchten zu ermöglichen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die bedarfsgerechte Umnutzung von drei ehemaligen Kasernengebäuden geschaffen werden. Zur Sicherung der Bestandsbauten und ihrer Kubatur erfolgen daher enge **Baukörperfestsetzungen**. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird in den entsprechenden Teilbereichen des Mischgebietes MI mit den Bezeichnungen CDEFC, GHIJG und KLMNK eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wie folgt ermöglicht:

**TF 4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes MI mit den Bezeichnungen CDEFC, GHIJG und KLMNK ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Anbauten oder Gebäudeteile (wie Freitreppen, Wintergärten, Erker, Balkone) bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 70 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten oder Gebäudeteile für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 25 m<sup>2</sup> sowie für untergeordnete Anbauten oder Gebäudeteile, die dem Witterungsschutz dienen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m<sup>2</sup>.**

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen in den Teilbereichen des Mischgebietes MI mit den Bezeichnungen CDEF, GHIJG und KLMNK beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin eine adäquate Nachnutzung des baulichen Bestands im Sinne von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zu ermöglichen.

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Mischgebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 8 eine hiervon abweichende Festsetzung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Güterfelder Damms getroffen.

**TF 8: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Güterfelder Damm und den straßenseitigen Baugrenzen entlang des Güterfelder Damms (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter unzulässig.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO**

Durch den Ausschluss von Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, die potentiell eine (ortsbildprägende) Wirkung wie Gebäude entfalten, beabsichtigt die Plangeberin die klare städtebauliche Kubatur des ehemaligen Kasernenstandortes zu schützen und zu erhalten.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in Mischgebieten ohne Einschränkungen zulässig, sofern im Bebauungsplan keine einschränkende Regelungen getroffen werden. Gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind Stellplätze Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der Verkehrsflächen, d.h. „unter freiem Himmel“ dienen. Stellplätze mit Schutzdächern (*Carpools*) gelten baurechtlich nicht als Stellplätze, sondern als Garagen. *Garagen* sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Die Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der **Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) in ihrer derzeit geltenden Fassung** und ist abhängig von den (auf dem jeweiligen Baugrundstück) vorgesehenen Nutzungen.

In der Erschließungskonzeption (Verkehrsuntersuchung für das ehemalige Telekomgelände am Güterfelder Damm, *StadtPlan Ingenieur GmbH*) werden in den drei Teilbereichen des Mischgebietes MI, in denen der Erhalt der bestehenden Kasernengebäude beabsichtigt wird, die Errichtung oberirdischer Pkw-Stellplätze vorgesehen. Im Bereich der nördlichen und südlichen Bestandsgebäude sind jeweils 24 oberirdische Stellplätze vorgesehen, während im Bereich des zentralen Stabsgebäudes die Errichtung von 18 Stellplätzen vorgesehen ist. Die zur Errichtung der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten notwendigen Flächen innerhalb des Mischgebietes MI werden durch die Festsetzung von „**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**“ mit der Zweckbestimmung „**Privatstellplätze (oberirdisch)**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Mit der Erschließungskonzeption wurde der konkrete Bedarf fachgutachterlich geprüft und festgelegt.

Im Bereich der beiden Baufenster entlang des Güterfelder Damms (derzeitiger Standort der Pfortnergebäude) und im Bereich der südöstlich gelegenen Baufenster (Kasernengebäude Güterfelder Damm Nr. 91) erfolgt die Festsetzung von „**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**“ mit der Zweckbestimmung „**Privatstellplätze / Tiefgarage (unterirdisch)**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Durch die Festsetzung dieser Flächen (Erweiterungsflächen für Tiefgaragen) beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin eine Unterbauung über die festgesetzten Baufenster hinaus planungsrechtlich zuzulassen und somit eine ökologisch und wirtschaftlich sinnvolle Zusammenlegung geplanter Tiefgaragen zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf diesen Flächen aus, jedoch nicht die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen innerhalb des Mischgebietes MI. Daher wird die

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen mit nachfolgender Textlicher Festsetzung geregelt:

**TF 5 Auf den Baugrundstücken des Mischgebiets MI sind die gemäß der Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) erforderlichen Stellplätze, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie in Tiefgaragen, Garagengeschossen oder vergleichbaren baulichen Anlagen unterzubringen.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird zusätzlich bestimmt, dass Stellplätze innerhalb des Mischgebietes MI (mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen) neben den hierfür festgesetzten Flächen ausschließlich in Tiefgaragen, Garagengeschossen oder vergleichbaren baulichen Anlagen unterzubringen sind.

**TF 6 Auf den Baugrundstücken des Mischgebiets MI sind Garagen einschließlich unterirdischer Garagengeschosse (Tiefgaragen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Errichtung von Zufahrten sowie Nebeneinrichtungen ist zusätzlich eine Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baufenstern und den Straßenverkehrsflächen zulässig.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**

## 5.8. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Bestand ausschließlich über ein inneres Erschließungssystem aus privaten Straßenverkehrsflächen mit einer zentralen Zufahrt zur Anbindung des ehemaligen Kasernengeländes an den Güterfelder Damm. Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Anbindung des Areals an den Güterfelder Damm geschaffen werden.

Die Planunterlage enthält Eintragungen zur derzeitigen Einteilung der Straßenverkehrsflächen. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 20 erfolgt daher eine entsprechende Klarstellung:

**TF 20 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.**

Der entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Güterfelder Damm wurde größtenteils nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert. Zur Planklarheit wird durch eine textliche Festsetzung bestimmt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten O und P zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

**TF 21 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten O und P zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 strebt die Gemeinde Stahnsdorf eine verbesserte Einbindung des Areals in das kommunale Straßenverkehrsnetz an. Hierfür wurde eine **Erschließungskonzeption** erarbeitet die als Planungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient. Mit der Erschließungskonzeption wurde der Flächenbedarf der zur bedarfsgerechten Erschließung des Standortes notwendigen Straßenverkehrsflächen fachgutachterlich geprüft und festgelegt. Zusätzlich zu den Fahrbahnen wurden in der Erschließungsplanung auch ausreichend Flächen zur Errichtung von Geh- und Radwegen, Pkw - Stellplätzen inklusive Sicherheitsraum und straßenbegleitenden Grünflächen (Bankette, Mulden etc.) berücksichtigt. Die gemäß Konzeption notwendigen Erschließungsflächen werden in ihrer Dimensionierung in den Bebauungsplan übernommen.

### 5.8.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein bedeutendes Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ stellt die (im Vergleich zur derzeitigen Erschließungssituation mit ausschließlich privaten Verkehrsflächen) verbesserte Einbindung des Plangebietes in das öffentliche Straßenverkehrsnetz dar. Zusätzlich sollen auch bereits die Voraussetzungen zur Erschließung / Einbindung der östlich angrenzenden Flächen geschaffen werden, da die Entwicklung des Areals zwischen dem Plangebiet und der *Hildegardstraße* ein langfristiges Ziel der Gemeinde Stahnsdorf darstellt.

Zur bedarfsgerechten Erschließung und Einbindung in das kommunale Straßenverkehrsnetz erfolgt entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Festsetzung einer im Durchschnitt 16 m breiten **öffentlichen Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Zur Anbindung des Plangebietes an den Güterfelder Damm ist durch die Errichtung eines entsprechend dimensionierten Kreisverkehrs am südlichen Ortseingang Stahnsdorfs vorgesehen. Zur Umsetzung der notwendigen Ausbaumaßnahmen im Bereich der kommunalen Straßenverkehrsfläche wurden die gemäß Verkehrsuntersuchung notwendigen Flächen in ihrer Lage und Dimensionierung in den Bebauungsplan übernommen und ebenfalls als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt (auch gegenüber privaten Straßenverkehrsflächen) durch die Festsetzung von **Straßenbegrenzungslinien**.

Insgesamt erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Umfang von **5.960 m<sup>2</sup>**. Bei den, für die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Teilflächen des Güterfelder Damms auf den Flurstücken **897, 898, 900** und **979** der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf und um Teilflächen der folgenden Flurstücke in den Gemarkungen Stahnsdorf und Güterfelde

- **Gemarkung Güterfelde, Flur 1**, Flurstücke **674 / 1; 674 / 2; 1107** und **1362**
- **Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4**, Flurstück **3884**.

Die zur Errichtung des geplanten Kreisverkehrs in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den Flurstücken 674 / 1 und 674 / 2 der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ (vgl. Kap 3.4.1). Der gemäß § 67 BNatSchG erforderliche Antrag auf eine Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ („Planen in die Befreiungslage“) wurde von der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf mit Schreiben vom 3. August 2022 (Zeichen BPL30-008) gestellt. **Mit Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) erteilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage.**

Mit Ausnahme der Flurstücke 674 / 1; 674 / 2 und 1107 der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde werden die in Anspruch genommenen Flächen bereits zu Erschließungszwecken genutzt und sind daher größtenteils mit einer gepflasterten oder asphaltierten Tragschicht ausgeführt.

Die in einer Breite von 16 Metern festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den vom Plangebiet verursachten, motorisierten Ziel- und Quellverkehr aufnehmen zu können.

### 5.8.2. Private Straßenverkehrsflächen

Über das bestehende Erschließungssystem aus Privatstraßen werden derzeit alle im Plangebiet gelegenen Gebäude, sonstige bauliche Anlagen sowie zugehörige Grün- und Freiflächen erschlossen. Ausgehend von der zentralen Zufahrt führen derzeit ausschließlich private Erschließungsstraßen in das ehemalige Kasernengelände und bilden ein Erschließungsraster aus orthogonal und parallel zum Güterfelder Damm angeordneten Verkehrsflächen. Die Erschließung in östliche Richtung erfolgt vorwiegend über jeweils eine Privatstraße nördlich und südlich der zentralen, parkähnlich gestalteten Grünfläche. Über die parallel zum Güterfelder Damm verlaufenden Privatstraßen östlich der Pfortnerhäuser und östlich der zentralen Grünfläche wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung erschlossen.



Das innere Erschließungssystem im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und unter Berücksichtigung eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden grundsätzlich beibehalten werden. Daher werden die bereits zur „inneren“ Erschließung des Plangebiets genutzten Privatstraßen auf dem Flurstück 3884 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf mit Ausnahme der zentralen Anbindung an den Güterfelder Damm in die Erschließungskonzeption integriert und lediglich hinsichtlich ihrer Dimensionierung angepasst. Die gemäß „*Verkehrsuntersuchung für das ehemalige Telekomgelände am Güterfelder Damm*“ (StadtPlan Ingenieur GmbH, Stand November 2022) notwendigen Erschließungsflächen werden in ihrer Lage und Dimensionierung in den Bebauungsplan übernommen und als private Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Unter Berücksichtigung der notwendigen Ausbaumaßnahmen handelt es sich um eine Flächenkulisse von insgesamt rund **8.873 m<sup>2</sup>**.

Die privaten Straßenverkehrsflächen inkludieren mit ihren Breiten von 12 Metern, bzw. 13,6 m neben den Fahrbahnen auch die straßenbegleitend geplanten Geh- und Radwege, Pkw - Stellplätzen inklusive Sicherheitsraum und straßenbegleitende Grünflächen (Bankette, Mulden etc.). Im zentralen Bereich des Plangebietes sieht die Erschließungskonzeption zur Verkehrsberuhigung geringere Straßenbreiten zwischen 5 und 6,5 Metern vor. Im Hinblick auf den derzeitigen Nutzungs- und Auslastungsgrad und unter Berücksichtigung der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im südlichen Teil des Plangebiets sind sie ausreichend dimensioniert, um den nutzungsbedingt anfallenden Ziel- und Quellverkehr ohne Rückstau aufzunehmen.

### 5.8.3. Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Neben den nicht auf eine bestimmte Nutzung festgelegten allgemeinen Straßenverkehrsflächen macht die Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin im vorliegenden Fall zusätzlich von der Möglichkeit Gebrauch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festzusetzen, da sie sich in ihrem Nutzungszweck von den herkömmlichen Straßenverkehrsflächen unterscheiden.

#### Geh- und Radweg

Der ehemalige Kasernenstandort ist derzeit ausschließlich über eine zentral gelegene Zufahrt in einer Breite von über 13 m an den Güterfelder Damm und somit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Mit der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Erschließungskonzeption wird die Haupterschließung künftig über eine im südlichen Teil des Plangebietes angelegte Sammelstraße als Bestandteil des gemeindlichen Straßenverkehrsnetzes gewährleistet. Aus Gründen der Verkehrsberuhigung und des Anwohnerschutzes ist die motorisierte Befahrung/ Nutzung der zentralen Zufahrt vom Güterfelder Damm in das Plangebiet nicht länger Bestandteil der Erschließungskonzeption.

Da das ehemalige Kasernengelände dennoch in das kommunale Straßenverkehrsnetz eingebunden werden soll, ist zwischen dem Güterfelder Damm und den privaten Straßenverkehrsflächen die Errichtung eines Geh- und Radweges vorgesehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt im Bereich der derzeitigen Hauptzufahrt auf dem Flurstück 3884 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf die Festsetzung einer 5 m breiten und insgesamt 107 m<sup>2</sup> umfassenden **privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“**. Unterhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage zulässig (vgl. Kap. 6.1.3).

Mit ihrem direkten Anschluss an den bestehenden, straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang des Güterfelder Damms ist der Anschluss an das kommunale Geh- und Radwegenetz gewährleistet. Mit ihrer Breite von fünf Metern ist die Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert, um den Flächenbedarf für die Errichtung eines Geh- und Radweges planungsrechtlich zu legitimieren.

### **Verkehrsberuhigter Bereich „Quartiersplatz“**

Gemäß Machbarkeitsstudie (Planungsbüro dreieggeneinen) ist im Zentrum des ehemaligen Kasernengeländes die Anlage eines großzügig dimensionierten „Quartiersplatzes“ zur Aktivierung des zentralen Stabsgebäudes im Sinne der Identitätsstiftung und als urbaner Aufenthaltsbereich für künftige Anwohner und Nutzer des Gebietes vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ die Festsetzung einer insgesamt 1.620 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche auf dem Flurstück 3884 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf als **private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“**.

Da der „Quartiersplatz“ nicht vorrangig der Verkehrsabwicklung dienen soll, kommt eine Festsetzung als allgemeine Straßenverkehrsfläche nicht in Betracht. Auch eine bauliche Entwicklung der zentralen Fläche ist kein Bestandteil der Planungsabsicht, sodass entsprechend gängiger Planungspraxis von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, Plätze in unterschiedlichen Funktionen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festzusetzen.

## **5.9. Private Grünflächen**

Im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich derzeit bereits zum Teil gärtnerisch angelegte Grünflächen mit vereinzelt Strauch- und Gehölzbestand und einem parkähnlichen Charakter. Die nördlich, östlich und südlich an das zentrale Stabsgebäude anschließenden Grünflächen bilden gemeinsam mit der zentralen Grünfläche (östlich des Stabsgebäudes) einen Freiraum mit hoher ortsbildprägender Wirkung.

Die auf dem Flurstück Nr. 3884 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf gelegenen Grünflächen nördlich und südlich des Stabsgebäudes, bzw. des westlich anschließenden Quartierplatzes sollen aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung im Standort- und Siedlungsgefüge bestandsorientiert gesichert werden. Daher werden sie im Bebauungsplan als **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der ortsbildprägende Baum- und Gehölzbestand innerhalb der insgesamt 3.701 m<sup>2</sup> umfassenden Grünflächen wird zur Identitätsstiftung und Gewährleistung eines lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfelds erhalten.

Gemäß Machbarkeitsstudie (Planungsbüro dreieggeneinen) ist im östlichen Anschluss an das zentrale Bestandsgebäude zudem die Anlage einer weiteren großzügig dimensionierten Grünfläche für künftige Anwohner und Nutzer des Gebietes vorgesehen. Daher erfolgt mit dem Bebauungsplan die Festsetzung einer insgesamt 3.164 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche auf dem Flurstück 3884 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf als **private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Freizeit und Erholung“ und „Kinderspielplatz“** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Zusätzlich erfolgt eine klarstellende textliche Festsetzung (TF 9) zum Ausschluss von Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen:

**TF 9 Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Freizeit und Erholung“ und „Kinderspielplatz“ ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen unzulässig.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO**

Durch die textliche Festsetzung wird definiert, dass bauliche Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig sind.

## **5.10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ befindet sich im **planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage Stahnsdorf**. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft) im planungsrechtlichen Innenbereich nicht anzuwenden. Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a Abs. 3 BauGB nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Unabhängig von der Eingriffs-Ausgleichsermittlung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

### **5.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz des Naturhaushaltes erfolgt eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten für Garagen. Eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist somit unzulässig. Überdachte Stellplätze („Carports“) werden bauordnungsrechtlich den Garagen zugeordnet.

**TF 10 Ebenerdige Pkw - Stellplätze und deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

**Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Festlegungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht getroffen. Gemäß Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf 01.09.2005)) ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

### **5.10.2. Anpflanzgebote / Erhaltungsbindungen**

Mit dem Bebauungsplan ergehen zur Kompensation und Ortsbildgestaltung sowie zur Vermeidung von Aufheizeffekten Anpflanzgebote für Laubbäume. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 11 wird hierfür die Verwendung von Arten, der in Anlage 10 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) festgesetzt.

**TF 11 Bei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Arten der in der Anlage 10 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf enthaltenen Liste "Baumarten für Ersatzpflanzungen" zu verwenden.**

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

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung zur Beschattung ebenerdiger Stellplatzflächen durch die Anpflanzung von Bäumen:

**TF 12 Ebenerdige Pkw - Stellplätze sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je angefangene 3 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Fläche zum Anpflanzen der Bäume (Baumscheibe) beträgt 2 m x 5 m.**

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

Gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Erschließungskonzeption ist innerhalb der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Errichtung von insgesamt 82 Pkw-Stellplätzen für Besucher vorgesehen. Weitere 66 Pkw-Stellplätzen für Besucher sollen innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich der Bestandsgebäude errichtet werden. Durch die textliche Festsetzung wird rechnerisch eine **Pflanzung von mindestens 50 Laubbäumen** gewährleistet. Die Baumpflanzungen dienen neben der teilweisen Kompensation für die im Geltungsbereich abgehenden Bäume, der Ortsbildgestaltung sowie der Vermeidung von Aufheizeffekten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes und zur Schaffung einer Eingrünung und zugleich eines „Abstandsgrüns“ zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken erfolgt parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze (überlagernd zur Baugebietsfestsetzung) die Festsetzung einer drei Meter breiten Fläche mit Anpflanzgeboten zur Anlage einer **Heckenpflanzung**. Für die Art und Dichte der Bepflanzung erfolgt aufgrund der beabsichtigten Sicht- und ImmissionsSchutzwirkung (Staubentwicklung) eine textliche Festsetzung:

**TF 13 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenpflanzung mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern, je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch, anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> sind mindestens 45 Sträucher zu pflanzen.**

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

Die Regelungen zur Pflanzdichte und Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze erfolgt zur Gewährleistung einer zeitnahen, sichtschtzwirksamen Wuchshöhe und Dichte der Gehölzpflanzung. Im Hinblick auf einen hochwertigen, ökologischen Wert der Heckenpflanzung wird die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten mit hoher ökologischer Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze festgesetzt.

Für drei, im Bereich des geplanten Quartiersplatzes (vgl. Kap. 6.2.3) bereits vorhandene, ortsbildprägende Altbäume (rund 16 m hohe Buchen mit Stammumfängen zwischen 2,05 m und 2,40 m sowie Kronendurchmessern zwischen 10 und 14 Metern) erfolgt zur Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes und Landschaftsschutzes die zeichnerische Festsetzung von Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Zur Gewährleistung des Baumerhaltes im Zeitraum von Baumaßnahmen ist der Wurzelbereich der drei Buchen nach aktuellem Stand der Technik unter Verwendung freitragender Elemente vor Bodenverdichtung und -versiegelung zu schützen. Ein dauerhafter Bodenluftaustausch und Infiltration ist sicherzustellen. Die konkrete Bauweise ist mit dem Fachbereich Verkehrsflächen der Gemeinde Stahnsdorf abzustimmen. Aus Gründen der planerischen Vorsorge wird die Planzeichnung um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

## **5.11. Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes**

In der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Gesundheit vom 22.03.2023 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde

darauf hingewiesen, dass aktuelle Untersuchungen zu Lärmimmissionen durch den Verkehr auf dem Güterfelder Damm nicht vorliegen. Daher ist gegebenenfalls zu prüfen, ob für die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Sinne der planerischen Vorsorge beauftragte die Gemeinde Stahnsdorf die *DEKRA Automobil GmbH* mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm auf dem Güterfelder Damm. Das Fachgutachten zur Prognose von Schallimmissionen (Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551488200-B01) liegt mit dem Stand 17.04.2023 vor.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Berechnungen zum Verkehrslärm, verursacht durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen durchgeführt. Im Bereich der geplanten Baugrenzen ergaben sich die folgenden Beurteilungspegel:

- tags (6 – 22 Uhr)  $L_{rT} \leq 67 \text{ dB(A)}$
- nachts (22 – 6 Uhr)  $L_{rN} \leq 58 \text{ dB(A)}$

Im Ergebnis der Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 (Beiblatt 1) für Mischgebiete (MI) von tags  $OW_{T,MI} = 60 \text{ dB(A)}$  und nachts  $OW_{N,MI} = 50 \text{ dB(A)}$  sowohl tags, als auch nachts im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereich überschritten, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Dementsprechend wurden im Rahmen der Schallimmissionsprognose passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 - 1/2 geprüft. Der Vorschlag des Fachgutachters für eine textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz wird in den Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ wie folgt übernommen:

**TF 14 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:**

1. Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01 / 2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm - Maße  $R'_{w,ges}$  zugrunde zu legen.
2. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln  $L_a$  unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

3. Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von  $L_a > 65$  dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.
4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 17.04.2023 (Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551488200-B01).

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

## 5.12. Örtliche Bauvorschriften

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Erlass örtlicher Bauvorschriften notwendig. Die Gestaltungsfestsetzungen dienen vorrangig der Vermeidung einer Verschlechterung des Ortsbildes.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird für **baulichen Grundstückseinfriedungen** die Verwendung blickdurchlässiger („offener“) Zäune sowie eine maximale Höhe von 1,50 m (einschließlich Sockel) geregelt (TF Nr. 15).

**TF 15** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bauliche Einfriedungen nur als offene (blickdurchlässige) Zäune mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5 m (einschließlich Sockel) über der natürlichen Geländehöhe zulässig. Ein Zaunsockel als gestalterisches Element ist bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig und wird auf die maximal zulässige Gesamthöhe angerechnet.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

Die bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Kasernengebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ werden unter anderem durch ihre einreihig angeordneten Dachgauben geprägt, die sich auf bis zu 77 % der Dachlänge (Ansichtsbreite) erstrecken. Zur Gewährleistung des Erhalts der ortsbildprägenden Dachaufbauten wird die folgende Textliche Festsetzung (TF 16) zur Zulässigkeit von Dachgauben im Bereich der zu erhaltenden Bestandsgebäude in die Planung aufgenommen.

**TF 16** Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes MI mit den Bezeichnungen CDEFC, GHIJG und KLMNK sind Dachaufbauten im Sinne von einreihig ausgeführten Dachgauben zulässig. Dabei darf der Anteil der, mit Dachgauben ausgeführten, Dachlänge (Ansichtsbreite) maximal 80 % der Gesamtlänge des jeweiligen Daches betragen. Der waagerechte Abstand zwischen der Unterkante der Dachgaube zur Traufe (Dachrand) muss mindestens 90 cm betragen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

Zur Sicherung einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung, bzw. zur Vermeidung unverhältnismäßiger Beeinträchtigungen des Ortsbildes erfolgen Regelungen zu Werbeanlagen. Hierbei macht die Gemeinde Stahnsdorf von den Möglichkeiten nach § 87 Abs. 1 Satz 3 der Brandenburgischen Bauordnung Gebrauch. Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

**TF 17** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO*

**TF 18** Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Freizeit und Erholung“ sowie „Kinderspielplatz“ ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO*

**TF 19** An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. die Traufe (bei geneigten Dächern) nicht überragen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Je Fassaden-seite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO*

Die Notwendigkeit zum Erlass weiterer örtlicher Bauvorschriften, beispielsweise zur Regelung von Dachformen oder Dacheindeckungen sowie Farben wird nicht gesehen.

## 5.13. Nachrichtliche Übernahme

### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht Brandenburg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ liegt zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebiets DE 3645-603 „Parforceheide“. Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12. November 1997 (GVBl.II/97, [Nr. 34], S.862), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).

Der Verlauf der Schutzgebietsgrenze wurde gemäß Daten des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems des Landes Brandenburg (LUI5-BB) zum Thema Naturschutz mit dem Stand 13.04.2021 nachrichtlich übernommen.

Mit Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) erteilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage **das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage**. Begründend wurde angeführt, dass die von der Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin vertretenen öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen.

## 5.14. Hinweise

### Besonderer Artenschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln der europäischen Vogelarten** und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** (z.B. Fledermäuse) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Baugrundstücke, einschließlich der dort stehenden baulichen Anlagen und Gehölze sind vor ihrer Berräumung beziehungsweise Beseitigung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn bzw. der Bauherrin durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Die Arbeiten sind zunächst einzustellen und der weitere Verfahrensablauf ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu erfragen. Es können sich weitere

Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

### **Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - 1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01 / 2018) erforderlich sind. Die DIN 4109 - 1 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) und 4109 - 2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“) sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf, bei den für die Bauleitplanung zuständigen Sachbearbeitern im Bereich Kommunale Planung & Entwicklung, eingesehen werden.

Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, bereits bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von  $L_a > 60$  dB(A) zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

### **Baumschutzsatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Anschrift, Flurstück, Lageskizze und den Gründen an die Gemeindeverwaltung zu richten. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauftragung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

### **Erhalt von Einzelbäumen**

Die drei ortsbildprägenden und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Altbäume (Buchen) im Bereich des geplanten Quartiersplatzes sind dauerhaft zu erhalten.

Zur Gewährleistung des Baumerhaltes im Zeitraum von Baumaßnahmen ist der Wurzelbereich der drei Buchen nach aktuellem Stand der Technik unter Verwendung freitragender Elemente vor Bodenverdichtung und -versiegelung zu schützen. Ein dauerhafter Bodenluftaustausch und Infiltration ist sicherzustellen. Die konkrete Bauweise ist mit dem Fachbereich Verkehrsflächen der Gemeinde Stahnsdorf abzustimmen.

### **Altlastenverdacht**

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der östlich angrenzenden Flächenkulisse handelt es sich um eine großflächige **Altlastenverdachtsfläche**. Sie ist im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam - Mittelmark unter der *Registrier-Nr. 033869 8200* mit der ortsüblichen Bezeichnung *Kaserne Güterfelder Damm* registriert.

Im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam – Mittelmark eine **orientierende Altlastenuntersuchung** durchgeführt. Das Fachgutachten (*Bericht 23021.01.2*) liegt mit dem Stand 21.08.2023 vor und wurde auch der unteren Bodenschutzbehörde bereits zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Teilbereichen des Plangebietes **schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen**, die sich auf die jahrzehntelange anthropogene Nutzung des Standortes zurückführen lassen.

Die **untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark** ist im Rahmen der nachgelagerten Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ von der, für den jeweiligen Bauantrag zuständigen, Genehmigungsbehörde **zu beteiligen**. Gegebenenfalls wird eine fachtechnische Begleitung der Erdarbeiten durch ein Ingenieurbüro, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt (Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG) beauftragt. Werden konkrete Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (gemäß § 2 Abs. 2 und Abs. 3 BBodSchG)

---



festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§ 31 BbgAbfBodG), um geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abzustimmen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

## 5.15. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen und Flächenanteile der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungskategorien dar.

**Tab. 1:** Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“

<b>Nutzungsart</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenanteil in %</b>
<b>Mischgebiet</b> gem. § 6 BauNVO	<b>30.553</b>	<b>56,6</b>
<i>davon Anpflanzgebot „Heckenpflanzung“</i>	646	1,2
<i>davon Flächen für oberirdische Stellplätze</i>	2.251	4,2
<b>Straßenverkehrsfläche</b> gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	<b>16.560</b>	<b>30,7</b>
<i>davon öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	5.960	11,0
<i>davon Private Straßenverkehrsflächen</i>	8.873	16,5
<i>davon private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“</i>	107	0,2
<i>davon private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“</i>	1.620	3,0
<b>Private Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	<b>6.865</b>	<b>12,7</b>
<i>davon „Parkanlage“</i>	3.701	6,9
<i>davon „Freizeit und Erholung“ und „Kinderspielplatz“</i>	3.164	5,9
<b>Plangebiet</b> gesamt	<b>53.978</b>	<b>100</b>

## 6. Umweltbericht

### 6.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB geregelt.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bilden fachgesetzliche Ziele und Pläne, wie das Landschaftsprogramm Brandenburg, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark und im Besonderen der Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf. Darüber hinaus wurden die aktuellen Naturschutzfachdaten des Landes Brandenburg ausgewertet.

Zusätzlich zu den vorliegenden Daten erfolgte im Herbst 2020 eine Begehung des Geländes, bei der der geschützte Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung Stahnsdorf (BaumSchS) im Gebiet erfasst wurde. In den Frühjahrs- und Sommermonaten 2021 wurde eine Erfassung der relevanten Arten, die den Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG unterliegen, durchgeführt. Als für die Planung relevante Arten, die den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, wurden dabei Vögel und Reptilien (Zauneidechsen) im Plangebiet untersucht.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf werden die bei der Umsetzung des Plans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargelegt. Dabei werden die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits siedlungsgeprägten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stahnsdorf. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens hat sich der Plangeber dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. 30 nicht nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, sondern ein „Regelverfahren“ mit durchzuführen. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft) im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a Abs. 3 BauGB, nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Unabhängig von der Eingriffs-Ausgleichsermittlung greifen im vorliegenden Fall die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien. Die Prüfung der möglichen Betroffenheit der europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) erfolgt gesondert im Kapitel Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung). Der Planumsetzung dürfen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf sowie für einzelne Schutzgüter auch angrenzende, umgebende Flächen. Durch die Einbeziehung des Planumfeldes wird sichergestellt, dass auch weiter reichende Umweltauswirkungen erfasst und beurteilt werden können. So wird für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie für das Schutzgut Mensch ggf. ein größerer Betrachtungsraum gewählt, vor allem um die Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen und mögliche, auf das Plangebiet und das Umfeld einwirkende Schallbelastungen zu berücksichtigen.

---

### 6.1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet zum Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Stahnsdorf im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Güterfelder Damm (außerorts Stahnsdorfer Chaussee). Das Ensemble aus ehemals militärisch genutzten Kasernengebäuden markiert siedlungsstrukturell den Abschluss der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die zusätzlich durch einen in Reihe gepflanzten, ortsbildprägenden Altbaumbestand von dem südlich anschließenden, freien Landschaftsraum abgegrenzt wird.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ umfasst die folgenden Flurstücke in den Gemarkungen Stahnsdorf und Güterfelde ganz oder teilweise (tw.):

- **Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstück 897 (tw.); 898 (tw.); 900 (tw.); 979 (tw.) und 3884;**
- **Gemarkung Güterfelde, Flur 1, Flurstück 674/1 (tw.); 674/2 (tw.); 1.107 (tw.) und 1.362 (tw.).**

Bei den ganz oder teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flurstücken **1.362, Flur 1, Gemarkung Güterfelde** sowie **897 (tw.); 898 (tw.); 900 (tw.) und 979 (tw.), Flur 4, Gemarkung Stahnsdorf** handelt es sich um einen Teilabschnitt des Güterfelder Damms (Gemarkung Stahnsdorf) bzw. der Stahnsdorfer Chaussee (Gemarkung Güterfelde). Der Einbezug der Straßenverkehrsflächen erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der Anbindung und künftigen Haupterschließung des Plangebietes.

Mit dem zusätzlichen Einbezug von Teilflächen der Flurstücke **674 / 1** (mit rund 52 m<sup>2</sup>), **674 / 2** (mit rund 470 m<sup>2</sup>) und **1.107** (mit rund 243 m<sup>2</sup>) der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde sollen zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung eines Kreisverkehrs zur künftigen Anbindung (Haupterschließung) des Plangebietes aus südlicher Richtung geschaffen werden (vgl. Kap. 1.2 und 4.1 der Begründung).

Die zur Herstellung des geplanten Kreisverkehrs einbezogenen Flurstücke **674/1** und **674/2** der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde befinden sich im **Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“**. Für die Flächen gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12.11.1997, zuletzt geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl.II/14 Nr. 05). Mit Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) erteilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage **das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage**. Begründend wurde angeführt, dass die von der Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin vertretenen öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen. Nähere Ausführungen sind dem Kapitel 3.4.1 der Begründung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt – einschließlich der auf Höhe der geplanten Haupterschließung in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flächen rund **5,4 ha**.

Das Plangebiet wird im Norden durch ortsbildtypische **Wohnsiedlungs- und zugehörige Erschließungsflächen** auf den Flurstücken Nr. 2.318; 2.382; 2.383; 2.385 und 2.747 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf begrenzt. Die östliche Abgrenzung des Plangebiets bildet ein **ehemals militärisch genutztes Areal** auf den Flurstücken Nr. 895 / 3 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf sowie 55 / 6 und 55 / 8 der Flur 2 in der Gemarkung Güterfelde. Auf den Flurstücken Nr. 220 und 223 der Flur 2 sowie 1.107 der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde südlich des Plangebiets schließen **landwirtschaftliche Nutzflächen** an. Die westliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch die Straßenverkehrsflächen der Stahnsdorfer Chaussee (innerhalb der Ortslage: Güterfelder Damm) auf dem Flurstück Nr. 897 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf.

### 6.1.2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes als gemischtes Quartier mit einer lebendigen Nutzungsmischung zu schaffen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes soll das

gleichberechtigte Nebeneinander zwischen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die ehemaligen Kasernengebäude mit zugehörigen Erschließungsflächen sowie die vergleichsweise großzügigen Grün- und Freiflächenstrukturen haben bereits eine klare städtebauliche Struktur. Diese soll durch die bauliche Entwicklung bzw. Errichtung entsprechend definierter Baukörper auf zum großen Teil bereits bebauten oder versiegelten Flächen bestandsorientiert ergänzt und entwickelt werden. Zugleich sollen unter der Zielstellung einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung die zur langfristigen Standortsicherung notwendigen Erschließungs- und Erweiterungsflächen in ein städtebauliches Gesamtkonzept überführt werden. Zum Anlass und Erforderlichkeit der Planung siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 1.2).

Das (Nach-) Nutzungskonzept und die damit verbundenen städtebaulichen Entwicklungsparameter für das Plangebiet wurde im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ im Ergebnis kommunalpolitischer Entscheidungen grundlegend geändert. Während mit der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rein gewerbliche Nachnutzung des Standortes geschaffen werden sollten, ist mit der vorliegenden Satzungsfassung die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie zentraler Grünflächen und einem Quartiersplatz vorgesehen.

Neben den beschriebenen Planungszielen zur Reaktivierung des ehemaligen Kasernengeländes, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung / Errichtung entsprechend dimensionierter Erschließungsflächen zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz geschaffen werden. Zur Errichtung eines Kreisverkehrs und einer ausreichend dimensionierten öffentlichen Erschließungsstraße wird eine Teilfläche des Güterfelder Damms (Stahnsdorfer Chaussee) sowie eine ausreichend dimensionierte Fläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

### **6.1.3. Derzeitige Nutzungen**

Derzeit wird das Plangebiet als Büro- und Verwaltungsstandort genutzt, wobei gegenwärtig nur Teile der Gebäude einer Verwaltungsnutzung unterliegen, während andere Gebäudebereiche leer stehen.

Das Plangebiet ist geprägt von einem Gebäudeensemble, bestehend aus vier ortsbildprägenden, ehemaligen Kasernengebäuden und zwei beiderseits der Zufahrt errichteten Pförtnerhäusern mit zentralen, großzügigen Grün- und Freiflächen. Neben den ehemaligen Kasernengebäuden wird das Areal von einer im Jahr 1999 fertig gestellten, gastronomischen Einrichtung (Kantine) inklusive aufwändig gestalteter Freiflächen bestimmt.

Des Weiteren befinden sich hier mehrere großflächig asphaltierte Stellplatzanlagen zum Abstellen der Kraftfahrzeuge von Mitarbeitern, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie untergeordnete, eingeschossige Lager- und Funktionsgebäude.

## **6.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

### **6.2.1. Gesetze und Verordnungen**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende

---

sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Der § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Der § 2a des BauGB bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan angefügt und im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben.

#### **Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*Die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB (auch durch Wiedernutzbarmachung von Flächen) werden berücksichtigt, indem die Entwicklung eines Mischgebietes im Bereich einer bestehenden Büro- und Verwaltungsfläche erfolgt, die in ihren Bodenstrukturen bereits verändert und baulich geprägt ist. Die Planung stellt eine Innenentwicklung nach § 34 BauGB dar.*

*Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächen- und Funktionsverlusten des Bodens. Dazu sind auf den Baugrundstücken des Mischgebietes Stellplätze und Garagen (inkl. unterirdischer) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Weiterhin soll die Niederschlagswasserversickerung gemäß der Satzung zur Entsorgung von Niederschlagswassers der Gemeinde Stahnsdorf (2005) auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erfolgen. Dadurch wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst geringgehalten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet erreicht. Damit wird auch eine Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel ergriffen.*

*Der Ausgleich für ggf. vorliegende Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt durch Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie durch Durchführung von geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.*

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des:

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchAG),

- Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG),
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft).
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Bei den Fachplanungen werden vor allem die Zielaussagen des Entwicklungskonzeptes zum Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Entwurf, Stand September 2012) für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung herangezogen. Diese beinhalten auch die Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg sowie des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam-Mittelmark.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)**

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

#### **Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden und zu minimieren. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Naturschutzgesetzes und der weiteren Regelungen, indem für die Entwicklung des Mischgebietes eine bereits im Bestand bebaute, urban geprägte und anthropogen überformte Fläche genutzt wird.*

*Der Ausgleich für Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt durch Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie durch die Durchführung von geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.*

#### **Artenschutz**

§ 44 Abs. 1 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
  2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
-

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz) sowie
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG absehbar/ nicht vermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark einholen. Diese Hinweise wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote, bzw. zur Abwendung der Verbote und – sofern dies nicht möglich ist – Möglichkeiten für Ausnahmen, aufzuzeigen.

Alle übrigen Arten (wie z.B. Arten der Roten Listen, die nicht im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt sind), sind im Rahmen der Eingriffsermittlung im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

### **Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*In den Frühjahrs- und Sommermonaten 2021 erfolgte eine Erfassung der relevanten Arten im Plangebiet. Als für die Planung relevante Arten, die den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, wurden Vögel und Reptilien (Zauneidechsen) näher untersucht. Die Darstellung der Erfassung und Prüfung der Verbotstatbestände erfolgt im Kapitel Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung).*

### **Biotopschutz**

Der § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt in Verbindung mit § 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung haben, als Biotop unter gesetzlichen Schutz. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotop.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotop.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfBodG)**

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen.

Auch im **Baugesetzbuch (BauGB)** wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Ergänzend zum BBodSchG existiert im Land Brandenburg das **Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)**. Zweck dieses Gesetzes ist die Förderung einer abfallarmen Kreislaufwirtschaft und die Sicherung der umweltverträglichen Abfallbeseitigung. Außerdem soll die

nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens gefördert werden. Dafür wird im Land Brandenburg ein Bodeninformationssystem geführt, das aus den Fachinformationssystemen Bodenschutz, Bodengeologie und dem Fachinformationssystem Altlasten besteht. Das Landesamt für Umwelt führt das Fachinformationssystem Bodenschutz und das Fachinformationssystem Altlasten. Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg führt das Fachinformationssystem Bodengeologie.

### **Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Bodenschutzgesetzes, indem für die Entwicklung des Mischgebietes eine bereits im Bestand bebaute und anthropogen überformte Fläche genutzt wird. Damit wird der Sicherung wertvoller Bodenbereiche Rechnung getragen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in den Boden und seine Struktur und Funktion zu vermeiden und zu minimieren, die Planung zu optimieren sowie den Nettoverlust von Bodenfunktionen zu verhindern. Dazu soll der geplante Versiegelungsgrad auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Gemäß Anforderungen der unteren Bodenschutzbehörde wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine **orientierende Altlastenuntersuchung** beauftragt. Das Fachgutachten liegt vor und wurde der unteren Bodenschutzbehörde bereits zur Verfügung gestellt.*

### **Bundesimmissionsschutzgesetz und Immissionsschutzgesetz mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften**

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)** ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) zu beachten. Daneben ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des hierzu gehörenden Belanges **Schallschutz** erfolgt auf der Grundlage der DIN 18 005-1 (Schallschutz im Städtebau, Stand Juli 2002) mit ihrem Beiblatt 1 (Stand Mai 1987) unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 (Mai 1987) enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete betragen tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Kriterien für die Beurteilung der **Luftqualität** sind europaweit festgelegt. In Deutschland sind diesbezüglich die 39. BImSchV sowie die TA Luft zu beachten. In der Verordnung werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten, sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.



Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Zweck des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist, die Wahrnehmung der Aufgaben des Landes im Bereich des Immissionsschutzes sicherzustellen und eine Grundlage für die Ausführung des BImSchG sowie darauf beruhender Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften zu schaffen.

### **Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*Die Gemeinde Stahnsdorf hat einen Lärmaktionsplan aufgestellt und letztmalig 2018 überprüft und fortgeschrieben. Vorbelastungen durch Schall bestehen im Bereich des Plangebiets insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Güterfelder Damm. An bestehenden Wohngebäuden und sonstigen schutzwürdigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Güterfelder Damms wurden entsprechend den Ausführungen des Lärmaktionsplans die gesundheitsrelevanten Lärmpegel nachts von 55 dB(A) nahezu durchgängig überschritten (vgl. Kap. 2.2.4 des Lärmaktionsplans). Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 für Mischgebiete nachts von 50 dB(A) überschritten. Inzwischen hat die Gemeinde Stahnsdorf im Bereich des Güterfelder Damms auf einem 100 m langen Teilstück die zulässige Höchstgeschwindigkeit nachts zwischen 22 und 6 Uhr auf 30 km/h abgesenkt. Mit der inzwischen erfolgten Eröffnung der Ortsumfahrung auf der Landesstraße L 77n und der „Biomalzspange“ ist der Verkehr deutlich reduziert, so dass die Situation hinsichtlich der Schallimmissionen im Geltungsbereich deutlich verbessert ist.*

*Zur Sicherstellung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, auf deren Grundlage Maßnahmen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden. In den Hinweisen werden darüber hinaus gehend schalldämpfende Lüftungssysteme empfohlen.*

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sowie weiteren Rundschreiben und Satzungen**

Nach dem **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Das WHG und das **Brandenburgische Wassergesetz** (BbgWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind stets zu schützen.

Für den Bebauungsplan sind die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers des WHG in Verbindung mit dem **Rundschreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz** (MULK) vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung sowie die **Satzung der Gemeinde Stahnsdorf zur Regenwasserversickerung** relevant. Nach diesen Vorgaben ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Möglicherweise vorhandene Schadstoffbelastungen sollen beseitigt werden. Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers sind zur Minderung von wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen zu berücksichtigen und sollen zur Anwendung kommen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG wird die schadlose Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

**Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*Bei Aufstellung des Bebauungsplans wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in das Grundwasser und den Wasserhaushalt zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie den Nettoverlust von Bodenfunktionen zu verhindern. Durch die Planung werden bereits bebaute und anthropogen überformte Flächen in Anspruch genommen, wodurch großflächige Neuversiegelungen vermieden werden können. Der Versiegelungsgrad (Neuversiegelung) ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.*

*Zudem werden Teile der bestehenden Grün- und Freiflächen mit Umsetzung der Planung erhalten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage oder Freizeit und Erholung; Kinderspielfeld planungsrechtlich gesichert. Das auf den neubebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.*

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG)**

Nach dem **Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) sind Denkmale in Brandenburg grundsätzlich als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen des Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden haben darauf hinzuwirken, dass Denkmale in die Raumordnung, die Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und sinnvoll genutzt werden (§ 1 Abs. 1-3 BbgDSchG).

**Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.*

**Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz BWaldG) und Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)**

Gemäß § 8 Abs. 1 des **Waldgesetzes des Landes Brandenburg** (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung der Unteren Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Waldflächen i.S.d. LWaldG sind im Plangebiet nicht vorhanden, waldrechtliche Belange werden somit mit Umsetzung der Planung nicht berührt.

**Baumschutz**

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und des Landschaftsbildes, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand in Deutschland nach BNatSchG als „geschützter Landschaftsbestandteil“ gesichert (§ 29 BNatSchG). Demnach sind Bäume rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist.

Auch im Land Brandenburg sind Bäume geschützte Landschaftsbestandteile. Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf.

Gemäß § 2 Abs. 2. sind im Geltungsbereich dieser Satzung:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm) und
  - Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 14 ff BNatSchG, als Ersatzpflanzung nach § 5 Abs. 4 oder 5 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung vom 29. Juni 2004 (GVB1. II S. 553), der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen
-

geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30. November 2009 oder § 7 dieser Satzung gepflanzt wurden, geschützt.

Der Stammumfang von Bäumen ist dabei in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauflagung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

#### **Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*Auf dem geplanten Quartiersplatz werden drei ortsbildprägende Buchen durch eine Erhaltungsbindung gesichert. Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan den Belangen des Baumschutzes insoweit Rechnung, als das nicht vermeidbare Verluste geschützter Bäume durch Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung Stahnsdorf kompensiert werden. Zudem werden Teile der bestehenden Grün- und Freiflächen mit Umsetzung der Planung erhalten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage oder Freizeit und Erholung; Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Ebenerdige Pkw-Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 3 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkörniger Laubbaum der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich Arten der in der Anlage 10 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf enthaltenen Liste zu verwenden.*

#### **Landschaftsschutzgebietsverordnung Parforceheide**

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) dient gemäß § 3 Abs. 1, 2 und 3 der Schutzgebietsverordnung unter anderem der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt, Klima, ungestörte Landschaftsräume, Tier- und Pflanzenwelt sowie den Biotopverbund; der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Tieflandes, insbesondere der landschaftsprägenden Grundmoränen, des Wechsels von Waldgebieten, Ackerland, unterschiedlich genutztem Grünland und den für Offenlandschaften charakteristischen Kleinstrukturen sowie der historischen Siedlungsstrukturen durch Vermeidung weiterer Landschaftszersiedlung. Darüber hinaus wird die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich Teltow sowie des Großraums Berlin einschließlich einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten Erschließung zum Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung angestrebt.

Im LSG sind gemäß § 22 Abs. 3 BNatSchG grundsätzlich Handlungen verboten, die Vorkommen von Trockenrasen und Grünland auf Niedermoorstandorten nachteilig verändern, beschädigen oder zerstören, sowie Handlungen, die Bäume außerhalb des Waldes, Hecken und Feldgehölze beschädigen oder zerstören. Sonstige Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern könnten, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder anderen Schutzzwecken des LSG entgegenstehen bedingen einer Genehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

#### **Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan**

*Der im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte neu zu errichtende Kreisverkehr am Güterfelder Damm nimmt an seiner westlichen Seite 522 m<sup>2</sup> des LSG Parforceheide in Anspruch. Mit Schreiben vom 03.08.2022 hat die Gemeinde Stahnsdorf eine Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ gemäß § 67 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ beantragt. Mit Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) erteilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage **das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage**. Begründend wurde angeführt, dass die von der Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin vertretenen öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen. Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans verletzen die Regelungen einer LSGVO, sondern erst deren Verwirklichung - also die konkreten Handlungen. Das*

heißt, erst auf der Ebene der Vorhabensgenehmigung kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag die Befreiung von Verboten einer LSG-VO erteilen.

## **6.2.2. Übergeordnete Planungen und Fachpläne**

### **Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro), Landschaftsrahmenplan (LRP) und Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf**

#### **Landschaftsprogramm**

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) Brandenburg wurde 2001 aufgestellt und enthält schutzgutbezogene Leitlinien, Entwicklungsziele, Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Das Planungsgebiet zählt nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Handlungsschwerpunkten zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist nicht Bestandteil der im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes oder der großräumigen, störungsarmen Landschaftsräume. Für das Plangebiet sind nach der Karte „Entwicklungsziele“ die Freiräume im Berliner Umland zu entwickeln sowie die Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen zu verbessern.

Für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung vorgesehen. Dauergrünland ist zu erhalten. Spezifisches Schutz- und Entwicklungsziel ist die besondere Beachtung der Regeln einer grundwasserschonenden Bewirtschaftung.

Für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden für das Planungsgebiet die folgenden schutzgutbezogenen Ziele benannt. Flächenkonkrete und nur auf das Plangebiet bezogene Aussagen sind aus Maßstabsgründen kaum möglich.

#### **Boden**

Das Plangebiet zählt nicht zu den ausgewiesenen Schwerpunkträumen des Bodenschutzes. Da sich die Fläche des Bebauungsplans innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, wurde hierfür kein schutzgutbezogenes Ziel formuliert. Die südlich an das Plangebiet anschließenden überwiegend sorptionschwachen, durchlässigen landwirtschaftlich genutzten Böden sollen bodenschonend bewirtschaftet werden, um deren Potentiale nachhaltig zu sichern.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Schutzgutbezogenes Ziel für das Plangebiet ist der Erhalt bzw. die Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie die Reduzierung von Stoffeinträgen in die Landschaft (z.B. Biozide oder Düngemittel).

#### **Wasser**

Schutzgutbezogenes Ziel für das Plangebiet mit seinen vorwiegend durchlässigen Deckschichten ist die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit. Dies soll durch die Vermeidung von Stoffeinträgen erfolgen. Zusätzlich gilt in Teilen des Plangebiets und für die südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen die Priorität des Grundwasserschutzes, da hier eine überdurchschnittliche Neubildungsrate vorliegt. Zur Sicherung dieser sollen Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen, vermieden werden.

Die Planfläche selbst liegt nicht innerhalb eines Vorranggebiets der Wasserwirtschaft. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Rehbrücke, Zone III B) befindet sich in der Nähe der südwestlichen Ortsgrenze von Güterfelde.

---

### **Klima/Luft**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand einer größeren Siedlung und ist somit Teil eines Wirkungsraumes. Für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche gilt die Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen. Ziel für die mittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche ist die Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen oder von Wald sind hier unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.

### **Landschaftsbild**

Da es sich bei dem Plangebiet um den Teil einer größeren Siedlung handelt, liegt für das Landschaftsbild keine Bewertung vor. Angrenzend an den Ort gilt das Entwicklungsziel der Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters.

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Landschaftssubtyp Güterfelde. Die Entwicklungsschwerpunkte für diesen Subtyp umfassen u.a. die Verhinderung weiterer Zersiedelung bzw. Schaffung klarer Raumgrenzen zur offenen Landschaft sowie die Überprüfung erweiternder Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr auf eine mögliche landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung.

Bezogen auf das Relief ist das Gebiet Teil des schwach reliefierten Platten- und Hügellands.

### **Erholung**

Im gesamten Plangebiet gilt das Ziel der Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung. Bei den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen handelt es sich um Landschaftsräume mittlerer Erlebniswirksamkeit, die entwickelt werden sollen.

### **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde am 19.07.2006 genehmigt. Er gibt die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung für das Gebiet des Landkreises vor und präzisiert das Landschaftsprogramm.

Zu den Entwicklungszielen in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen zählen die Aufwertung von Ackerflächen und der Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung. Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans und im Plangebiet selbst sollen die Siedlungsbereiche aufgewertet werden. Hier gilt der Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum.

### **Landschafts- und Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Stand September 2012) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen dar. Für den Gehölzbestandes südlich des Plangebiets besteht das Ziel der Entwicklung gehölzgeprägter Ortsränder. Entlang des Güterfelder Damms definiert das Entwicklungskonzept die Zielstellungen Erhalt und Pflege bestehender Alleeen, Baumreihen und Gehölzsäume sowie Anlage, Ergänzung und Entwicklung von Alleeen, Baumreihen und Gehölzsäumen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf vom 21.12.2012) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Westlich der Straßenverkehrsfläche Güterfelder Damm, unmittelbar an die Verkehrsfläche anschließend, grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ an.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestrebte Entwicklung eines Mischgebietes entspricht den Planungszielen der Gemeinde Stahnsdorf. Für die Umsetzung des geplanten Kreisverkehrs zum

Zweck der Erschließung im Bereich des LSG „Parforceheide“ ist eine Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

## 6.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

### 6.3.1. Räumlicher Untersuchungsumfang

Im Rahmen der Umweltprüfung werden für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Grundlagen der Ermittlung sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Beteiligten gebeten zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts Stellung zu nehmen. Hinweise zu einer Anpassung des räumlichen Untersuchungsumfanges wurden nicht gegeben.

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung wird bei der Umweltprüfung das Plangebiet sowie die angrenzende Nutzung (insbesondere die angrenzende Wohnbebauung) betrachtet, um etwaige Lärmbelastigungen der Anwohner durch das Vorhaben (Baumaßnahmen, Lieferverkehr für Einzelhandel, Freizeitlärm) beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum bei den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ist das Plangebiet sowie ebenfalls die angrenzende Nutzung, um relevante visuelle Auswirkungen im Umfeld des Vorhabens abschätzen zu können.

Der Betrachtungsraum beim Schutzgut Klima und Luft ist vor dem Hintergrund der möglichen Wirkfaktoren und deren Reichweiten das Plangebiet und die angrenzende Nutzung, um die Veränderung der Klimafunktionen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets abzuschätzen. Weitreichende, darüber hinausgehende Veränderungen von Klimafunktionen sind durch die geplante Bebauung aufgrund der bisherigen und geplanten Nutzung, der geringen Größe des Plangebietes und der umgebenden Nutzung voraussichtlich nicht zu erwarten.

Als Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Bei diesen Schutzgütern sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorhabenbedingten Wirkfaktoren voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß Anforderungen der unteren Bodenschutzbehörde wurde das Fachplanungsbüro *Umweltplanung Dr. Klimsa* mit der Erarbeitung einer **orientierenden Altlastenuntersuchung** beauftragt. Das Fachgutachten (Bericht 23021.01.2) liegt mit dem Stand 21.08.2023 vor und wurde der unteren Bodenschutzbehörde bereits zur Verfügung gestellt. Die Festlegung des Untersuchungsumfanges erfolgte auf Grundlage einer zuvor durchgeführten historischen Recherche (Bericht 23021.01.2 vom 07.06.2023) in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde.

In dem Bericht werden die Resultate der durchgeführten Bodenuntersuchungen zusammengestellt und eine Bewertung der Ergebnisse im Hinblick auf die vorgesehenen wohn- und gewerblichen Nutzungen dargestellt. Grundsätzlich sollten die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) berücksichtigt werden. Mit Bezug auf die vorgesehene Flächennutzung wurde der Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze als unrelevant eingestuft.

Der vorliegende Umweltbericht bildet den Stand der Planungen zur Satzungsfassung des Bebauungsplans ab.

---

### 6.3.2. Angewandte Untersuchungsmethode

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, Umweltbelange für die Abwägung aufzubereiten und den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung, bzw. Beschreibung der Ausgangssituation als Basisszenario). Es erfolgt eine Bestandsbewertung mit einer Abschätzung der Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter.

Für die Beurteilung der Bestandssituation relevanter Arten wurde in den Frühjahrs- und Sommermonaten 2021 eine Erfassung der vorkommenden planungsrelevanten Fauna durch eine Artenschutzsachverständige durchgeführt.

Die Prognose der Umweltauswirkungen basiert auf den Veränderungen der Schutzgüter, die sich durch die Umsetzung der Planung ergeben. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden soweit möglich in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen und der jeweiligen Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Auf Grundlage der Bewertungen sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung darzulegen und - soweit dies nicht möglich ist, sind Maßnahmen zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen.

Die Ermittlung der voraussichtlichen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf der Grundlage der Satzungsfassung des Bebauungsplanes. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 6.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.4.1. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf liegt weder innerhalb eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung, noch grenzt er an eines an.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind folgende:

- Das Natura 2000-FFH-Gebiet „Parforceheide“ (DE 3644-303). Dieses befindet sich südwestlich ca. 2,3 km vom Plangebiet entfernt. Es ist durch Wald- und Ackerflächen sowie die Landesstraße L 77 vom Plangebiet getrennt. Mit Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Schutzgebietes erwartet.

Weitere nahegelegene bzw. im Plangebiet gelegene Schutzgebiete:

- Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“ befindet sich im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Güterfelder Damm (außerorts Stahnsdorfer Chaussee) und somit zu geringem Teil innerhalb des Plangebiets. Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als zusätzliche Zufahrt im südlichen Teil des Plangebietes. Die Anbindung der Zufahrt an den Güterfelder Damm soll durch die Errichtung eines Kreisverkehrs erfolgen. Der zum Zweck der Erschließung geplante Kreisverkehr liegt mit einem geringen Flächenanteil mit 522 m<sup>2</sup> im LSG.

Die Errichtung baulicher Anlagen (inklusive Straßen- und Verkehrsanlagen) gehört zu den Handlungen, die im LSG „Parforceheide“ einer Genehmigung bedürfen (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide (GVBl.II/14, [Nr.05]). Mit Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage **das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage** erklärt, da die von der

Gemeinde Stahnsdorf als Plangeberin vertretenen öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen.

## **6.4.2. Schutzgut Fläche**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist geprägt durch ein Gebäudeensemble, bestehend aus vier ortsbildprägenden, ehemaligen Kasernengebäuden und zwei beiderseits der Zufahrt errichteten Pförtnerhäusern mit dazwischen liegenden großzügigen Grün- und Freiflächen. Zudem besteht auf dem Gelände eine gastronomische Einrichtung inklusive gestalteter Freiflächen.

Im rückwärtigen, östlichen Bereich des zentralen Kasernengebäudes befindet sich eine großflächig asphaltierte Stellplatzanlage zum Abstellen der Kraftfahrzeuge von Mitarbeitern der ansässigen Unternehmen. Nördlich und südlich der Stellplatzanlage befinden sich untergeordnete, eingeschossige Lager- und Funktionsgebäude sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder. Südlich des Kantinen-Standortes befindet sich ein Bereich, der überwiegend durch siedlungsnahen Grün- und Freiflächen mit einem zum Teil flächigen Baum- und Gehölzbestand geprägt und zusätzlich von einem derzeit ungenutzten eingeschossigen Neben- und Funktionsgebäude bestanden wird. Durch diesen Bereich führen gepflasterte Wegeflächen zur Anbindung des ehemaligen Kasernenstandortes an eine weitere, im südöstlichen Teil des Plangebiets gelegene Stellplatzanlage. Entgegen der im zentralen Plangebiet befindlichen Stellplatzanlage werden die gepflasterten Stellplätze im südlichen Teil des Plangebiets von Baumpflanzungen beschattet und gegliedert.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein eingeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Ausrichtung des Baukörpers verläuft parallel zum nördlich gelegenen Kasernengebäude.

Im Bereich zwischen dem Baukörper und dem nördlich verlaufenden Güterfelder Damm befinden sich Grün- und Freiflächen, die flächig mit Bodendeckern, Sträuchern und Gehölzen bewachsen sind. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, zwischen dem im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Kasernengebäude (Güterfelder Damm Nr. 87) und einem nördlich gelegenen Mehrfamilienhaus (Güterfelder Damm Nr. 89), befindet sich ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken mit steil ausgebildeter Böschung.

Die auf der gegenüberliegenden unmittelbar an den Güterfelder Damm angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen).

### **Prognosen**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächenverhältnisse im Planungsgebiet werden sich bei Nichtdurchführung der Planungen nicht wesentlich verändern und mit ihrer anthropogenen Überprägung fortbestehen. Die Bestandsgebäude des ehemaligen Kasernenstandortes blieben erhalten. Nicht mehr genutzte ehemalige und inzwischen baufällige Wirtschafts- und Funktionsgebäude des einstigen Kasernenstandortes würden ggf. weiter verfallen oder zurückgebaut werden. Auch die mit Gehölzen bestandenen Flächen würden sich bei Nichtdurchführung der Planungen im Zuge der Sukzession nur unwesentlich verändern, zumal davon auszugehen ist, dass die Grün- und Freiflächen im Plangebiet einer gewissen regelmäßigen Pflege unterliegen.

Auf Grund der nach § 34 BauGB auf der Fläche auch ohne die Planung zulässigen baulichen Entwicklungen bestünde aber auch die Möglichkeit, dass die vorhandenen Gebäude instandgesetzt und weiter genutzt bzw. die Flächen baulich verdichtet werden. Auf Grund der gewerblichen Nutzungen im Bestand kann für eine zulässige Bebauung das Nutzungsmaß eines Gewerbegebietes gemäß § 17 BauNVO als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Dabei ist von einer zulässigen Überbaubarkeit mit einer GRZ von 0,8 auszugehen. Eine entsprechende bauliche Entwicklung wäre nicht auszuschließen.

---



Insgesamt würde die weitere Nutzung sich auf die bereits in Nutzung befindliche Fläche auf dem Kasernengelände beschränken. Flächen außerhalb des Kasernengeländes wären nicht betroffen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Um eine Überschneidung der zu bewertenden Indikatoren für die Schutzgüter Boden und Fläche zu vermeiden, wird der Aspekt der Bodenversiegelung vollständig dem Schutzgut Boden zugewiesen. Für das Schutzgut Fläche werden Indikatoren wie Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines derzeit bereits als Büro- und Verwaltungsstandort genutzten ehemaligen Kasernengeländes in der Gemeinde Stahnsdorf. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 5,4 ha.

Durch die geplanten Festsetzungen wird eine Nutzungsänderung der bislang gewerblich als Bürostandort genutzten Flächen zu einer gemischten baulichen Nutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe erreicht. Durch die festgesetzte bauliche Dichte wird die Errichtung zusätzlicher Gebäude ermöglicht, so dass Flächen, die bislang mit Stellplätzen genutzt oder als Grünflächen geprägt sind, bebaut werden. Damit erhalten die Flächen zumindest teilweise durch die Planung neue Nutzungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Baufenstern sowie die Nutzungsarten Mischgebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen und Stellplatzanlagen wird die Nutzungsänderung planvoll gesteuert.

Die festgesetzten Baufenster sichern teilweise den Status Quo der vorhandenen Gebäude bzw. lassen eine Erweiterung am Standort der bestehenden Gebäude zu. Die festgesetzten Verkehrsflächen überlagern sich mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ mit den vorhandenen befestigten Wegen und Straßen bzw. ermöglichen eine Erweiterung. Insgesamt werden durch die Nach- und Weiternutzung des ehemaligen Telekomgeländes keine neuen Flächen für die Entwicklung des Standortes in Anspruch genommen, sondern eine bestehende Fläche weiterentwickelt und für eine geänderte Nutzung qualifiziert. Dabei ändert sich die innere Aufteilung des Verhältnisses von Grünflächen, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Bauflächen und damit auch die Versiegelung, welche beim Schutzgut Boden bilanziert wird.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für die Mischgebietsflächen zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubt eine Nutzungsdichte mit einer Gesamt-GRZ von 0,8, was der nach § 34 in der bestehenden gewerblichen Nutzung zulässigen Dichte entspricht. Damit wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Dichte ermöglicht.

Eine Neuinanspruchnahme von Fläche findet im Bereich des durch den Bebauungsplan festgesetzten Kreisverkehrs am Güterfelder Damm statt. Hier werden 522 m<sup>2</sup> bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche in Verkehrsfläche umgenutzt.

Entlastungswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche sind mit den Festsetzungen nicht verbunden.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da es sich um die Um- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Gewerbestandortes handelt und die Inanspruchnahme neuer Flächen, mit der Ausnahme des geplanten Kreisverkehrs am Güterfelder Damm, nicht erfolgt, ist der Eingriff in das Schutzgut Fläche nicht erheblich. Eine Kompensation für die Inanspruchnahme von 522 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzter Fläche wird im Rahmen des Ausgleichs für die Neuversiegelung beim Schutzgut Boden bilanziert.

### **6.4.3. Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Boden ist Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, Träger der natürlichen Vegetation sowie der Kultur- und

Nahrungspflanzen. Er erfüllt Filter-, Puffer- und Schutzfunktionen und ist Element der Klimaentwicklung. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

### **Ausgangssituation**

Geologisch ist der Raum um Stahnsdorf durch die letzte Kaltzeit geprägt. Die Gemeinde ist Teil der naturräumlichen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (Scholz 1962), die durch unterschiedliche Formentypen, wie Grundmoränenplatten, Endmoränenzüge, Sander und Dünen geprägt sind. Der überwiegende Teil der Gemeinde, einschließlich der planungsrelevanten Fläche, befindet sich auf der Teltower Platte. Diese besteht aus einer ebenen bis flachwelligen, einheitlich geformten Grundmoränenplatte. Südlich und westlich angrenzend verläuft die sogenannte Nuthe-Notte-Niederung.

Gemäß der Bodenübersichtskarte Brandenburg (BÜK 300) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Braunerden, teilweise lessivierte oder podsolige Braunerden sowie Fahlerde-Braunerden die aus glazialen Sedimenten entstanden sind. Der Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark und der Landschaftsplan Stahnsdorf stellen die Böden im Plangebiet durchgängig als Braunerden dar.

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial der Böden wird für die angrenzenden Ackerflächen mit 30-50 (sehr gering) angegeben; gering verbreitet treten auch Bodenzahlen unter 30 (extrem gering) auf (vgl. Geoportal Brandenburg Landwirtschaftliches Ertragspotenzial).

Der Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark verzeichnet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine besonderen Böden im Sinne von Moorböden, grundwasserbeeinflussten Mineralböden, Böden mit besonderen geologischen Formationen, besonderem Ertragspotenzial oder besonderer Naturnähe (vgl. Karte 8 Besondere Böden).

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind keine Bodendenkmale verzeichnet.

Grundsätzlich besteht eine Empfindlichkeit der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Bodenhaushaltes gegenüber verdichtenden baulichen Nutzungen.

### **Versiegelung**

Das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 5,4 ha ist bereits durch unterschiedliche Bebauung (Gebäude) und Verkehrsanlagen (Pflasterstraßen, asphaltierte Flächen, Wege, Zufahrten und Parkplätze) versiegelt bzw. teilversiegelt. Die unversiegelten Flächen im Plangebiet sind v.a. durch Zierrasenflächen mit z.T. Baumbestand sowie Hecken- und Baumpflanzungen geprägt (vgl. Karte Bestandsplan zum Umweltbericht) und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2,7 ha. Bei den die Gebäude und Parkplätze umgebenden Grün- und Freiflächen ist aufgrund der langjährigen Nutzung von einer Verdichtung des Oberbodens auszugehen. Der größte Anteil der versiegelten Fläche wird im Bestand von den Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplätze und Wege) im Untersuchungsgebiet bestimmt und umfasst ebenfalls ca. 2,7 ha. Damit liegt der Versiegelungsgrad für die Gesamtfläche nach den tatsächlichen Nutzungen bei ca. 50 % ohne die Berücksichtigung der verdichteten Böden.

Für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes ist die zulässige Bebauung nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Das hat vor allem im Hinblick auf die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft (hier: Schutzgut Boden) Bedeutung, da bestehende und planungsrechtlich vor der Aufstellung des Bebauungsplans bereits zulässige Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen sind.

In Vorbereitung auf die Bilanzierung des Eingriffs und die sich daraus ergebende Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist damit im Bestand auch die bereits vor der Aufstellung des Bauleitplans zulässige Überbauung bzw. Versiegelung dazustellen. Hierfür wird der Geltungsbereich in zwei unterschiedlich zu beurteilende Teilbereiche gegliedert (siehe Abbildung 7).

Das gesamte ehemalige Telekom-Gelände wird nach seiner planerisch zulässigen Bebauung beurteilt. Auf Grund der gewerblichen Nutzungen im Bestand kann für eine zulässige Bebauung das Nutzungsmaß eines Gewerbegebietes gemäß § 17 BauNVO als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Dabei ist von einer zulässigen Überbaubarkeit mit einer GRZ von 0,8 auszugehen. Die Teilfläche des

---

ehemaligen Telekom-Geländes hat eine Größe von ca. 51.400 m<sup>2</sup>, so dass sich bei einer zulässigen Überbauung von 80 % eine zulässige Versiegelung auf 41.125 m<sup>2</sup> ergibt. Dieser Wert ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in der Versiegelungsbilanz anzusetzen.



**Abb. 7:** Gliederung des Geltungsbereichs in Innenbereich nach § 34 BauGB (ehemaliges Telekom-Gelände) und Außenbereich (Güterfelder Damm mit Randbereichen)

Der Bereich des geplanten Kreisverkehrs am Güterfelder Damm ist als Außenbereich zu beurteilen. Hier wird die tatsächliche Versiegelung für die Bilanzierung des Bestandes herangezogen. Bei einer Gesamtfläche von 2.570 m<sup>2</sup> liegt die tatsächliche Versiegelung im Bestand auf Grund der vorhandenen Straßenfläche des Güterfelder Damms und des vorhandenen versiegelten Weges bei 854 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 33,2 %.

Die im Bestand zulässige Gesamtversiegelung liegt demnach bei insgesamt 41.979 m<sup>2</sup>.

### **Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Bei den Flächen des ehemaligen Kasernengeländes sowie der östlich angrenzenden Flächenkulisse handelt es sich nach aktueller Informationslage großflächig um **Altlastenverdachtsflächen**. Die Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark unter der *Registrier-Nr. 033869 8200* unter der ortsüblichen Bezeichnung *Kaserne Güterfelder Damm* registriert.

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Grundsätzlich darf der Bebauungsplan keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehenden Gefahren i.S.d. BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Besteht der Verdacht auf eine Belastung des Baugrundstückes (z.B. durch Erkenntnisse aus dem Altlastenkataster oder sonstige fachliche Informationen), so ist dem nachzugehen und der Verdacht auszuräumen.

Gemäß eingegangenen Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam – Mittelmark vom 27. August 2021 und 22. März 2023 wurden in einer gutachterlichen Untersuchung (uve GmbH, Stand 15.04.1994) **keine Nachweise „unzulässig hoher Kontaminationen“ festgestellt**. Bedenken ergaben sich hinsichtlich der durchgeführten Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation, da diese bereits im Jahr 1994 und somit weit vor Inkrafttreten der altlastenrechtlichen

Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG; 01.03.1999) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV; 17.07.1999) durchgeführt wurden. Aktuelle Untersuchungen nach BBodSchG/BBodSchV, die das Grundstück erfassen, liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Demnach könnten punktuelle Bodenverunreinigungen oder Abfallvergrabungen nicht ausgeschlossen werden.

Ob für die angestrebten Nutzungen tatsächlich eine Gefahr vorliegt, ist nach Ausführung der unteren Bodenschutzbehörde deshalb im Wege einer **Sachverhaltsermittlung gemäß den aktuell gültigen Vorgaben / Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** festzustellen.

Gemäß Anforderungen der unteren Bodenschutzbehörde wurde das Fachplanungsbüro *Umweltplanung Dr. Klimsa* mit der Erarbeitung einer **orientierenden Altlastenuntersuchung** beauftragt. Das Fachgutachten (Bericht 23021.01.2) liegt mit dem Stand 21.08.2023 vor und wurde der unteren Bodenschutzbehörde bereits zur Verfügung gestellt. Die Festlegung des Untersuchungsumfanges erfolgte auf Grundlage einer zuvor durchgeführten historischen Recherche (Bericht 23021.01.2 vom 07.06.2023) in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde. Sie sollte grundsätzlich die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV [12]) berücksichtigen.

In dem Bericht werden die Resultate der durchgeführten Bodenuntersuchungen zusammengestellt und eine Bewertung der Ergebnisse im Hinblick auf die vorgesehenen wohn- und gewerblichen Nutzungen dargestellt.

Im Zuge der Untersuchung wurden im Bereich der zu erhaltenden Grünflächen wurden flächenorientierte Bodenproben von vier Teilflächen mit Flächengrößen von je ca.800 – 1.200 m<sup>2</sup> aus den Tiefen 0,1 m bis 0,3 m mittels Stechbohrer entnommen. Des Weiteren wurden 15 Kleinrammbohrungen abgeteuft, aus denen insgesamt 64 Bodenproben entnommen wurden. Die Bohrarbeiten wurden am 12.06.2023 durch das Ingenieurbüro Ritz GmbH durchgeführt und durch Geologen des Ingenieurbüros Dr. Klimsa fachlich begleitet.

Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Teilbereichen des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen, die sich auf die jahrzehntelange anthropogene Nutzung des Standortes zurückführen lassen. Für eine Teilfläche der untersuchten Grünflächen kann eine Gefährdung bei einem Direktkontakt mit dem Bodenmaterial nicht ausgeschlossen werden. Relevant erhöhte stoffliche Belastungen der Auffüllungen mit Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden punktuell im mittleren bis südlichen Grundstücksbereich festgestellt. Eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser ist hier nicht grundsätzlich auszuschließen.

## Prognosen

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet können sich innerhalb des Telekomgeländes auf Grund der möglichen Entwicklungen nach § 34 BauGB ändern. Eine Bebauung mit gewerblichen Nutzungen einschließlich Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 möglich, so dass gegenüber der tatsächlichen Bestandsversiegelung eine Neuversiegelung von bis zu 1,5 ha auch ohne die Umsetzung der Planung möglich ist. Das ergibt sich aus der Differenz zwischen der aktuellen Versiegelung und der nach § 34 BauGB zulässigen Überbauung:

**Tabelle 1:** Ermittlung der Versiegelung vor Umsetzung der Planung

Teilfläche	Fläche gesamt	Versiegelung Bestand	Zulässige Versiegelung nach § 34 BauGB	Differenz / zulässige Neuversiegelung
Ehem. Telekom-Gelände	51.408 m <sup>2</sup>	26.166 m <sup>2</sup>	41.125 m <sup>2</sup>	14.959 m <sup>2</sup>
Kreisverkehr / Knotenpunkt Güterfelder Damm	2.570 m <sup>2</sup>	854 m <sup>2</sup>	854 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>53.978 m<sup>2</sup></b>	<b>27.020 m<sup>2</sup></b>	<b>41.979 m<sup>2</sup></b>	<b>14.959 m<sup>2</sup></b>

Hinsichtlich des möglichen Bestands an schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderungen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Verdichtung von Flächen im Bereich des geplanten Mischgebietes und den öffentlichen sowie privaten Straßenverkehrsflächen.

Baubedingt werden mit Umsetzung der Planung die Böden im Bereich von Baustelleneinrichtung und Baumaßnahmen (Baufeld) beansprucht, insbesondere mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Außerhalb von befestigten oder versiegelten Flächen führt dies in der Regel zu Bodenverdichtungen bzw. zu Veränderungen der Bodeneigenschaften (z. B. Verringerung des Porenvolumens durch mechanische Belastung mit nur begrenzter Regenerationsfähigkeit, nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel, erschwerte Wiederbesiedelung des Bodens durch Bodenflora und -fauna bzw. höhere Vegetation).

Die zukünftigen Baumaßnahmen und gleichfalls der Baustellenbetrieb werden innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes hauptsächlich Böden mit allgemeiner Bedeutung, die im Bestand bereits versiegelt und/oder stark verdichtet sind, in Anspruch nehmen. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs am Güterfelder Damm befinden sich derzeit zum Teil unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch in diesem Bereich ist von einer bestehenden Verdichtung des Oberbodens aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen auszugehen. Die Beeinträchtigungen ausgehend von der Flächeninanspruchnahme zur Baustelleneinrichtung sowie des Baustellenbetriebs sind in Bezug auf die Bodenfunktionen aufgrund der Vornutzung der Flächen als nicht erheblich zu bewerten.

Die vorübergehend beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen so wiederherzustellen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen (z. B. Verdichtungen) zurückbleiben. Weiterhin kann es im Zuge des Baustellenbetriebs durch Baufahrzeuge, die Lagerung von Betriebsstoffen und durch Havarien/Unfälle zu einer Verunreinigung des Bodens durch Schmierstoffe, Öle, Benzin usw. und damit zu einer Verunreinigung des Grundwassers kommen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen und im Zuge des Baubetriebs (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch eher gering.

Mit Umsetzung der Planung kommt es anlagebedingt zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen, insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen mit baulichen Anlagen und Erschließungsflächen im Zuge von Neubau und punktueller Nachverdichtung. Auf bisher teilweise nicht bebauten Flächen dürfen bei Umsetzung der Planung Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überbaut bzw. befestigt werden. Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und weitere Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bereich des Mischgebiets wird von der maximalen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 Gebrauch gemacht.

Neben den Mischgebietsflächen setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen und Grünflächen fest. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird aber davon ausgegangen, dass neben den versiegelten Straßen- und Gehwegflächen auch Straßenbegleitgrün und Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den festgesetzten Verkehrsflächen unterzubringen sind. Daher wird bei der Bilanzierung der Neuversiegelung nach Umsetzung der Planung von einem Versiegelungsgrad von 80 % ausgegangen, während 20 % der Flächen für Versickerungsanlagen und Straßenbegleitgrün zur Verfügung stehen. Bei der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist berücksichtigt, dass diese durch eine Tiefgarage unterbaut werden darf. Bei den festgesetzten Grünflächen wird zwischen den beiden Grünflächen seitlich des festgesetzten Quartiersplatzes einerseits und der Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

„Freizeit und Erholung“ und „Kinderspielplatz“ andererseits unterschieden. Die Flächen seitlich des Quartiersplatzes sind im Zusammenhang mit dem Quartiersplatz zu betrachten und werden daher keine weiteren Wege oder befestigten Flächen erhalten. Hier wird der Versiegelungsgrad mit 0 % angesetzt. Für die Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Freizeit und Erholung“ sowie „Kinderspielplatz“ wird auf Grund der für diese Nutzungen erforderlichen Wege, Plätze und befestigten Spielflächen mit einem Versiegelungsgrad von 15 % bilanziert. Damit ergibt sich die nachfolgende Versiegelung nach Umsetzung der Planung.

**Tabelle 2:** Ermittlung der Versiegelung nach Umsetzung der Planung

Teilfläche	Fläche gesamt	Versiegelungsgrad	Versiegelung Planung
Mischgebiet	30.553 m <sup>2</sup>	80 %	24.442 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen ehem. Telekom-Gelände einschl. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	13.987 m <sup>2</sup>	80 %	11.190 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Kreisverkehr	2.570 m <sup>2</sup>	80 %	2.056 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (seitlich des Quartiersplatzes)	3.701 m <sup>2</sup>	0 %	0 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Freizeit und Erholung“ und „Kinderspielplatz“	3.164 m <sup>2</sup>	15 %	474 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt	53.978 m <sup>2</sup>		38.162 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Bestandsversiegelung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs / Knotenpunktes am Güterfelder Damm und der nach § 34 BauGB zulässigen Versiegelung im Bereich des ehemaligen Telekomgeländes ergibt sich in der Gegenüberstellung keine Neuversiegelung.

Für die Ermittlung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Neuversiegelung ist die nach § 34 BauGB zulässige Überbauung einschließlich Bestandsversiegelung mit der nach dem Bebauungsplan möglichen Überbauung gegenüberzustellen. Die tatsächliche Versiegelung im Bestand ist dabei außer Acht zu lassen.

**Tabelle 3:** Versiegelungsbilanz

Teilfläche	Versiegelung Bestand bzw. zulässig nach § 34 BauGB	Versiegelung Planung	Differenz / Neuversiegelung
Ehemaliges Telekom-Gelände	41.125 m <sup>2</sup>	36.106 m <sup>2</sup>	- 5.019 m <sup>2</sup>
Kreisverkehr / Knotenpunkt Güterfelder Damm	854 m <sup>2</sup>	2.056 m <sup>2</sup>	1.202 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt	41.979 m <sup>2</sup>	38.162 m <sup>2</sup>	- 3.817 m <sup>2</sup>

Damit verbleibt hinsichtlich der Versiegelung **in der Summe** kein Eingriff in das Schutzgut Boden, der nicht bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wäre.

Im Plangebiet und in der Umgebung wird sich bedingt durch die mit der Umsetzung der Planung veränderten Nutzungen (Mischgebiet anstelle von Gewerbe) betriebsbedingt das Verkehrsaufkommen nicht erheblich verändern, ggf. auf Grund der künftig zulässigen räumlichen Überschneidung der Funktionen Wohnen und Arbeiten eher noch reduzieren. Die stofflichen Belastungen aus dem Verkehrsaufkommen werden durch Abgase, Bremsen-, Reifen- und Fahrabrieb sowie durch Tropfverluste verursacht. Die Gehalte hängen von der Stärke des Verkehrsaufkommens ab, wobei sich die Schadstoffkonzentration grundsätzlich mit zunehmendem Abstand vom Fahrabrieb verringert. Aufgrund der Tatsache, dass der Boden eingetragene Staub und Schmutzpartikel filtert und die Mikroorganismen in den Böden für einen biologischen Abbau der Schadstoffe sorgen, wird derzeit von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts im Plangebiet ausgegangen. Zudem werden die Schadstoffimmissionen insbesondere am Güterfelder Damm lediglich räumlich um einige Meter verlagert.

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Grundsätzlich darf der Bebauungsplan keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehenden Gefahren i.S.d. BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Besteht der Verdacht auf eine Belastung des Baugrundstückes (z.B. durch Erkenntnisse aus dem Altlastenkataster oder sonstige fachliche Informationen), so ist dem nachzugehen und der Verdacht auszuräumen.

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der östlich angrenzenden Fläche handelt es sich um eine großflächige **Altlastenverdachtsfläche**. Sie ist im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam - Mittelmark unter der *Registrier-Nr. 033869 8200* mit der ortsüblichen Bezeichnung Kaserne Güterfelder Damm registriert.

Im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam – Mittelmark eine **orientierende Altlastenuntersuchung** durchgeführt. Das Fachgutachten (Bericht 23021.01.2) liegt mit dem Stand 21.08.2023 vor und wurde auch der unteren Bodenschutzbehörde bereits zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Teilbereichen des Plangebietes **schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen**, die sich auf die jahrzehntelange anthropogene Nutzung des Standortes zurückführen lassen. Für eine Teilfläche der untersuchten Grünflächen kann eine Gefährdung bei einem Direktkontakt mit dem Bodenmaterial nicht ausgeschlossen werden. Relevant erhöhte stoffliche Belastungen der Auffüllungen mit Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden punktuell im mittleren bis südlichen Grundstücksbereich festgestellt. Eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser ist hier nicht grundsätzlich auszuschließen. ist.

#### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Angaben zur Schadstoffsituation im Plangebiet sind im Zuge weitergehender Planungen (Baugenehmigungsverfahren) zu konkretisieren. Die **untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark** ist im Rahmen der nachgelagerten Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ von der, für den jeweiligen Bauantrag zuständigen, Genehmigungsbehörde **zu beteiligen**. Gegebenenfalls wird eine fachtechnische Begleitung der Erdarbeiten durch ein Ingenieurbüro, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt (Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG) beauftragt. Werden konkrete Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (gemäß § 2 Abs. 2 und Abs. 3 BBodSchG) festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§ 31 BbgAbfBodG), um geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abzustimmen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

Werden im Zuge von Erdeingriffen und Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG) zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Mit Umsetzung der Planung wird ein Teil der unversiegelten Fläche gesichert und als Grünfläche mit unterschiedlicher Zweckbindung im Bebauungsplan festgesetzt. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen im Bereich der Grünflächen sollen mit Umsetzung der Planung entsiegelt und begrünt werden.

#### 6.4.4. Schutzgut Wasser

Wasser wird in den Erscheinungsformen Oberflächengewässer und Grundwasser betrachtet. Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Wasser ist als Trinkwasser lebensnotwendig und dient der Wirtschaft als Transport- und Produktionsmittel. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. grundsätzlich besteht für den physischen und chemischen Zustand ein Verschlechterungsverbot.

##### Ausgangssituation

###### **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen dem im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Kasernengebäude (Güterfelder Damm Nr. 87) und einem nördlich gelegenen Mehrfamilienhaus (Güterfelder Damm Nr. 85) befindet sich ein vollständig eingezäuntes Regenrückhaltebecken mit steil ausgebildeter Böschung.

###### **Grundwasser**

Kriterien für die Beurteilung der Grundwassersituation sind vor allem der Flurabstand sowie die Empfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen und die Funktion der Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Potsdam (DE\_GB\_DEBB\_HAV\_NU\_2) (Landesamt für Umwelt Brandenburg Geodaten Grundwasserkörper des Landes Brandenburg, Download 07.05.2021). Gemäß Steckbrief für den Grundwasserkörper Potsdam (- HAV\_NU\_3) ist dieser der Flussgebietseinheit Elbe und dem unterirdischen Einzugsgebiet der Havel zugeordnet. Der Grundwasserkörper weist eine Größe von 252 km<sup>2</sup> auf. Signifikante Belastungen des chemischen Zustandes liegen durch diffuse landwirtschaftliche und urbane Quellen vor. Der chemische Zustand ist insgesamt als schlecht zu bewerten. Signifikante Belastungen des mengenmäßigen Zustandes bestehen durch die Entnahmen zur Wasserversorgung, trotzdem wird der mengenmäßige Zustand insgesamt als gut bewertet (LfU o.J.).

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf besteht für das Plangebiet keine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Verschmutzung von Grundwasser. Der Grundwasserflurabstand wird gemäß Karte Grundwasserflurabstand des Landesamtes für Umwelt (LfU) mit > 5 – 7,5 m angegeben (LfU 2021 Web-Kartenanwendung Grundwassermessstellen).

Südlich vom Plangebiet im Bereich des Ortsteils Güterfelde befinden sich ehemalige Rieselfelder. Bestehende Grundwasserbelastungen durch die Rieselfelder im Südwesten des Plangebietes sind nicht auszuschließen.

Gemäß Anforderungen der unteren Bodenschutzbehörde wurde das Fachplanungsbüro *Umweltplanung Dr. Klimsa* mit der Erarbeitung einer **orientierenden Altlastenuntersuchung** beauftragt. Das Fachgutachten (Bericht 23021.01.2) liegt mit dem Stand 21.08.2023 vor und wurde der unteren Bodenschutzbehörde bereits zur Verfügung gestellt. Die Festlegung des Untersuchungsumfanges erfolgte auf Grundlage einer zuvor durchgeführten historischen Recherche (Bericht 23021.01.2 vom 07.06.2023) in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde.

In dem Bericht werden die Resultate der durchgeführten Bodenuntersuchungen zusammengestellt und eine Bewertung der Ergebnisse im Hinblick auf die vorgesehenen wohn- und gewerblichen Nutzungen dargestellt. In der Untersuchung wurde auch der Wirkungspfad Boden - Grundwasser gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) berücksichtigt. Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Teilbereichen des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen, die sich auf die jahrzehntelange anthropogene Nutzung des Standortes zurückführen lassen. Für den Wirkungspfad



Boden – Grundwasser wurden punktuell relevant erhöhte stoffliche Belastungen mit Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV festgestellt, sodass eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen ist.

Die Fläche weist derzeit Versiegelungen im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen auf. Gleichzeitig sind die umliegenden Grün- und Freiflächen als verdichtet einzustufen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Die Grundwasserneubildung bezeichnet diejenige Menge des Niederschlages, die in den Boden infiltriert und dem Grundwasser zugeht. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Werten zwischen 50 und 100 mm/a angegeben.

### **Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten, vorläufig sichergestellten oder fachbehördlich geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Flächen, in denen ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 10/20 Jahre (hohe Wahrscheinlichkeit), alle 100 Jahre (mittlere Wahrscheinlichkeit) und alle 200 Jahre (niedrige Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

### **Bewertung**

Die Flächen im Plangebiet haben eine derzeit allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

## **Prognosen**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet werden sich bei Nichtdurchführung der Planungen nicht wesentlich verändern. Die bestehende Gebäudestruktur würde weitestgehend in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Eine Ergänzung durch weitere Gebäude und Nebenanlagen wäre nicht auszuschließen, da Bauanträge nach § 34 BauGB zu beurteilen wären und die derzeitige gewerbliche Nutzung die Grundlage für die Beurteilung bilden würde. Hierfür wäre das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Baugrundstücken zu versickern. Auch die gehölzbestandenen Grün- und Freiflächen werden sich bei Nichtdurchführung der Planungen nur unwesentlich im Zuge der Sukzession verändern, zumal davon auszugehen ist, dass die Grün- und Freiflächen im Plangebiet einer gewissen regelmäßigen Pflege unterliegen. Bei Nichtumsetzung der Planung sind auf Grund der Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers keine erheblichen Veränderungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Oberflächengewässer**

Beeinträchtigungen oder nachteilige Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit ein Regenrückhaltebecken zur Rückhaltung und Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen des Regenrückhaltebeckens Stellplatzflächen fest, so dass das Regenrückhaltebecken aufgegeben wird und seine Funktion verliert. Als technisches Bauwerk hat es neben der Funktion des Rückhalts von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück keine weiteren ökologischen Funktionen, die verloren gehen.

#### **Grundwasser**

Während des Baustellenbetriebs (baubedingt) besteht eine potentielle Gefahr von Schadstoffeinträgen und -einleitungen in das Grundwasser bzw. in den Grundwasserkörper. Im Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchung wurden in Teilbereichen des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen

nachgewiesen, die sich auf die jahrzehntelange anthropogene Nutzung des Standortes zurückführen lassen. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden punktuell relevant erhöhte stoffliche Belastungen mit Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV festgestellt, sodass eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Im Zuge der geplanten Rückbaumaßnahmen kann es demnach auch zu einer Mobilisierung von Schadstoffen und der damit verbunden zur Einbringung dieser in das Grundwasser kommen. Weiterhin ist ein Schadstoffeintrag durch Unfallereignisse während des Baubetriebs möglich.

Die Angaben zur Schadstoffsituation im Plangebiet sind im Zuge weitergehender Planungen (Baugenehmigungsverfahren) zu konkretisieren. Die **untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark** ist im Rahmen der nachgelagerten Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ von der, für den jeweiligen Bauantrag zuständigen, Genehmigungsbehörde **zu beteiligen**. Gegebenenfalls wird eine fachtechnische Begleitung der Erdarbeiten durch ein Ingenieurbüro, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt (Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG) beauftragt. Werden konkrete Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (gemäß § 2 Abs. 2 und Abs. 3 BBodSchG) festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§ 31 BbgAbfBodG), um geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abzustimmen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

Baubedingt ist im Zusammenhang mit den zulässigen Tiefgaragen in Teilbereichen des Mischgebietes (Baufenster) die Erforderlichkeit einer bauzeitlichen Grundwasserabsenkung nicht ganz auszuschließen, bei einem Grundwasserflurabstand von 5 bis 7,5 m jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Sollten im Rahmen von Bautätigkeiten Maßnahmen zur Freihaltung des Baugrundes von Grundwasser erforderlich sein, bedürfen diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Die Abschätzung von Auswirkungen möglicher bauzeitlicher Grundwasserabsenkungen sind auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nur allgemein möglich, eine genaue Prüfung hat zu erfolgen, sobald der Umfang und die Lage der Absenkung klar sind.

Mit der zusätzlichen Versiegelung / Verdichtung von Boden (anlagebedingt) ist grundsätzlich eine verminderte Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Versiegelung des Plangebietes von bis zu 38.162 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von ca. 70,7% der Gesamtfläche des Geltungsbereichs ausmacht. Eine Überbauung in dieser Größenordnung ist bereits ohne den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig, so dass der Bebauungsplan keine zusätzliche Neuversiegelung ermöglicht.

Durch die satzungsmäßig festgesetzte Versickerung des Regenwassers auf den unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets bzw. im Randbereich der geplanten Erschließungsflächen über Mulden und / oder Rigolen ist mit Umsetzung der Planung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der bisherigen Funktionen zu rechnen. Das bestehende Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereichs geht mit Umsetzung der Planung verloren, so dass an anderen Stellen im Plangebiet Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen sind.

Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers und somit auch des Grundwasserkörpers durch betriebsbedingte direkte Stoffeinträge und -einleitungen oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind aufgrund der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht über das bisher zulässige Maß hinaus zu erwarten. Durch die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt zudem eine Reinigung bzw. Entfrachtung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in das Grundwasser. Der Boden selbst filtert Staub und Schmutzpartikel aus dem Oberflächenwasser und die Mikroorganismen in den Böden sorgen für einen biologischen Abbau der Schadstoffe.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die temporären bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten können durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften, eines qualifizierten Bauablaufs und eines entsprechenden Material- und Technikeinsatzes gemäß den aktuell geltenden Anforderungen sowie der fachgutachterlichen Begleitung im Zuge der Rückbaumaßnahmen innerhalb von Altlastenverdachtsflächen vermieden werden.

Zur Minderung des Eingriffs durch die Versiegelung von versickerungsfähigen Flächen wird festgesetzt, das ebenerdige PKW-Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Gemäß Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf 01.09.2005)) ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Eingriffsfolgen können durch die Versickerung des auf dem Dach- und Wegeflächen bzw. des auf den Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasser im Gebiet sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Schichtaufbauten, Materialien und Verlegearten zur Befestigung von Erschließungsflächen minimiert werden. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist das anfallende Niederschlagswasser dabei über eine belebte Bodenzone zu versickern oder durch geeignete technische Anlagen einer Vorreinigung zuzuführen. Sofern der Boden für Versickerung geeignet ist und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m (Sickerraum) eingehalten wird, kann Niederschlagswasser von Dachflächen und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.

Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung wird für das Areal des ehemaligen Telekom-Geländes ein eigenständiges Entwässerungskonzept erarbeitet. Anhand der Ergebnisse werden im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung technisch sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Lösungen für die Entwässerung des (im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans) anfallenden Niederschlagswassers getroffen.

### **6.4.5. Schutzgut Klima und Luft**

Das Schutzgut Klima und Luft ist in erster Linie bedeutend für die menschliche Gesundheit, aber auch für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter. Untersuchungsgegenstand sind zum einen die lokalklimatische Situation unter Beachtung der großräumigen Zusammenhänge sowie die Luftgüte und deren Veränderung durch die Entwicklung und Nutzung der baulichen Anlage. Beeinträchtigungen des Klimas entstehen vor allem auch aufgrund von Luftverunreinigungen.

#### **Ausgangssituation**

##### **Klima/Luft**

Laut dem Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark (Karte 13: Klima, Luft) handelt es sich bei dem Plangebiet und den umliegenden Siedlungsflächen um bioklimatisch belastete Räume. Gemäß dem Landschaftsplan Stahnsdorf von 2012 handelt es sich um eine geringe Belastung. Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan außerdem als Fläche, die durch lufthygienische Belastungen aufgrund von Verkehrsemissionen beeinflusst ist, dargestellt. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Teil eines Kaltluftstaugebietes mit geringer Austauschfunktion.

Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Versiegelungsstruktur, insbesondere die der Baukörper, dazu führt, dass tagsüber Wärme im Gebiet gespeichert wird, die nachts nur langsam abgegeben wird. Die bestehende Vegetationsstruktur hingegen trägt durch Transpiration und Evapotranspiration (Verdunstungskälte) zur Kühlung des Gebietes bei.

Die südlich liegenden Acker- und Grünflächen sind sowohl im Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark als auch im Landschaftsplan Stahnsdorf als Kaltluftentstehungsgebiete im Einzugsgebiet der

Wirkräume verzeichnet. Die Bereiche unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind als Kaltluftstaugebiete mit eingeschränkten Austauschverhältnissen dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb bedeutsamer Kaltluft- und Frischluftleitbahnen.

In Hinblick auf die für das Plangebiet dargestellten verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen ist zu beachten, dass mit der zwischenzeitlich erfolgten Freigabe der Ortsumfahrung Stahnsdorf (Landesstraße 77n) als Entlastungsstraße des Güterfelder Damms ein deutlicher Rückgang der Verkehrsströme und somit eine verbesserte lufthygienische Situation verbunden sein dürfte. Demnach reduziert sich mit Inbetriebnahme der L 77n und der „Biomalzspange“ vor allem die verkehrliche Bedeutung des Güterfelder Damms deutlich.

### **Erneuerbare Energien**

Die energiepolitischen Ziele des Landes Brandenburg stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang mit den Zielen zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und zur Förderung regenerativer Energien zu beachten. Eine Verbesserung der Energieeffizienz ist vor allem auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben.

Im Zuge der Bauantragsverfahren ist zu prüfen, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Luftreinhaltung im Plangebiet umgesetzt werden können.

### **Prognosen**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die klimatische und lufthygienische Situation im Planungsgebiet werden sich bei Nichtdurchführung der Planungen nicht verändern. Die bestehende Gebäudestruktur wird in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Auch die gehölzbestandenen, luftfilternden Flächen werden sich bei Nichtdurchführung der Planungen nur unwesentlich im Zuge der Sukzession verändern. Nach § 34 BauGB zulässige bauliche Ergänzungen könnten ggf. vorgenommen werden und damit zu einer vergleichbaren Wirkung auf das Schutzgut Klima führen, wie die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans.

Die ohne die Planung nach § 34 BauGB ebenfalls zulässige Art der baulichen Nutzung führt zu weiteren Gebäuden, die zu einer höheren verkehrlichen Nutzung führen.

Insgesamt sind jedoch bei Nichtumsetzung der Planung nur geringe kleinräumige Veränderungen des Schutzguts Klima/Lufthygiene zu erwarten.

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits bebaut ist und dem klimatisch gering belasteten Siedlungsbereich zugeordnet ist, wird sich die lokalklimatische Situation mit Umsetzung der Planung nur geringfügig verändern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Verdichtung der Bebauung zu, so dass zukünftig die Wärme absorbierenden Gebäude und befestigten Flächen (Asphalt oder Pflaster) zunehmen werden. Die mit der Planung ermöglichte bauliche Verdichtung ist jedoch nach § 34 BauGB auch ohne den Bebauungsplan zulässig. Die bioklimatisch belasteten Siedlungsbereiche der Gemeinde Stahnsdorf bleiben in ihrer Ausdehnung unverändert, da es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt. Das südlich angrenzende Kaltluftentstehungsgebiet wird in Folge der für den geplanten Kreisverkehr festgesetzten Straßenverkehrsfläche um 511 m<sup>2</sup> reduziert, was im Verhältnis zu seiner Ausdehnung nur marginal ist und keine spürbaren Auswirkungen auf das Lokalklima hat. Auch hinsichtlich des Kaltluftstaus sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Grünflächen im zentralen Bereich des Geltungsbereichs wird ein gebietsinterner lokalklimatischer Ausgleich sichergestellt, da Grünflächen auf Grund der kühlenden Wirkung

---

durch die Verdunstung der in Pflanzen und im Boden gespeicherten Feuchtigkeit der lokalklimatischen Belastung überbauter Flächen entgegenwirken.

Die lufthygienischen Belastungen durch Verkehrsimmissionen entlang des Güterfelder Damms werden durch die Planung nicht erheblich verändert, gehen jedoch durch die inzwischen in Betrieb genommene Ortsumfahrung L 77n und die „Biomalzspange“ zurück.

Hinsichtlich des mit der Planung ermöglichten Ausstoßes von Kohlendioxyd sind keine erheblichen negativen Veränderungen durch die Planung zu erwarten. Anstatt der aktuell zulässigen gewerblichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest, das Gewerbe und Wohnen auf dem Standort ermöglicht. Durch die nunmehr zulässigen Wohnnutzungen können ggf. Fahrten zwischen Arbeit und Wohnung vermieden werden. Hinsichtlich Heizung und Energieversorgung sind die aktuellen Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung zu beachten.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die klimatisch wirksamen Veränderungen des Lokalklimas bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplans zulässig sind.

Die Festsetzung der beiden zentralen Grünflächen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen auf den oberirdischen Stellplatzanlagen und der Erhalt des Baumbestandes auf den nicht überbaubaren Flächen stellen eine lokalklimatisch ausgewogene Entwicklung sicher.

### **6.4.6. Schutzgut Arten und Biotope**

Tiere und Pflanzen tragen zum Funktionieren des Naturhaushaltes, zur Erhaltung der Luftqualität und zur Schönheit des Lebensumfeldes bei. Sie bilden darüber hinaus die Nahrungsgrundlage des Menschen und sind Lebensstätten von pflanzlichen und tierischen Organismen.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope geht von der Zielsetzung des Schutzes der biologischen Vielfalt aus. **Biodiversität** oder **biologische Vielfalt** bezeichnet gemäß der UN-Biodiversitätskonvention (*Convention on Biological Diversity, CBD*) „die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit umfasst sie die Vielfalt *innerhalb* sowie *zwischen* Arten, darüber hinaus die Vielfalt der Ökosysteme selbst.

Erhaltung und nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt gelten als wichtige Grundlagen für das menschliche Wohlergehen.

#### **Ausgangssituation**

Zur Beurteilung der Auswirkungen werden im Folgenden Biotope, Vegetation, Flora, Bäume sowie die Fauna gesondert betrachtet.

#### **Biotope**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf führt die Flächen im Plangebiet als Gewerbeflächen (12310). Die Flächen verfügen über den niedrigsten Biotopwert (1).

Im Oktober 2020 wurde der gesetzlich geschützte Baumbestand gemäß der Baumschutzsatzung Stahnsdorf im Plangebiet erfasst. Bei dieser Begehung wurden ebenfalls die wesentlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet konkretisiert (vgl. Tabelle 4; Karte Bestandsplan zum Umweltbericht).

**Tabelle 4:** Übersicht über die vorkommenden Biotope im Geltungsbereich

<b>Biotopklasse/ Biotopcode</b>	<b>Biotopname</b>	<b>Fläche</b>
<b>05</b>	<b>Gras- und Staudenfluren</b>	
05162	Zierrasen, artenarm	5.351
051622	Zierrasen, artenarm mit Baumbestand	20.273

Biotopklasse/ Biotopcode	Biotopname	Fläche
<b>07</b>	<b>Laubgebüsch; Feldgehölze</b>	
07100	flächige Laubgebüsch	100
07110	Feldgehölze	75
<b>09</b>	<b>Äcker</b>	
09130	intensiv genutzte Äcker	571
<b>10</b>	<b>Biotope der Frei- und Grünflächen</b>	
10271	Anpflanzung von Bodendecker < 1 m Höhe	552
<b>12</b>	<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen</b>	
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	7.809
12611	Pflasterstraßen	6.515
12612	Straßen mit Asphalt oder Betondecke	623
12642	Parkplätze teilversiegelt	455
126431	Parkplätze, versiegelt mit Baumbestand	4.204
126432	Parkplätze versiegelt ohne Baumbestand	4.045
12654	versiegelter Weg	3.387

Die Gebäudeflächen im Plangebiet werden dem Biotoptypen 12310 – Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) zugeordnet. Die zentral gelegene Grünfläche östlich der Zufahrt wird dem Biotoptypen 051602 – Zierrasen/Scherrasen, mit locker stehenden Bäumen zugeordnet. Den größten Anteil der vorherrschenden Biotope bilden im Bestand die Verkehrsflächen (12611 – Pflasterstraßen, 12640 – Parkplätze und 12654 – versiegelte Wege). Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist eine Stellplatzanlage als Biotoptyp 12642 – Parkplätze teilversiegelt. Die zentral im Plangebiet gelegene Stellplatzanlage wird dem Biotoptypen 126432 – Parkplätze versiegelt; ohne Baumbestand und die im südlichen Plangebiet gelegene Stellplatzanlage dem Biotoptypen 126431 – Parkplätze versiegelt, mit Baumbestand zugeordnet. Die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets, werden den Biotoptypen 12611 – Pflasterstraßen und 12654 – versiegelter Weg zugeordnet.

Das ganze Areal wird durch Hecken- und Gehölzpflanzungen und Zierrasenflächen (05162) umrandet und gegliedert. Die im östlichen Bereich liegende Kantine ist z.B. mit samt ihren Freiflächen durch eine Heckenpflanzung mit Hainbuche und Haselnuss eingefasst. Die im Inneren liegenden Zierrasenflächen sind mit Ziergehölzen u. a. der Arten Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Zaubernuss (*Hamamelis*), Amber-Baum (*Liquidambar styraciflua*) sowie Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*) bestanden (051622). An der rückseitigen Gebäudewand der Kantine befinden sich Gehölzpflanzungen mit Platane und Haselnuss. Die südliche und in Teilen südöstliche Geltungsbereichsgrenze ist von Heckenpflanzungen mit Hartriegel und Schneeblättriger Blasenmiere bestanden. Teile der Grünflächen entlang des Güterfelder Damms sind neben Zierrasen mit locker stehenden Zwergginsterbüschchen bewachsen (10271 – Anpflanzung von Bodendeckern).

Die westlich an den Güterfelder Damm anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Parforceheide wurden als Biotoptyp 09130 – intensiv genutzte Äcker erfasst.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Empfindlichkeit der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, insbesondere der Zierrasen- und Gehölzflächen wird als gering eingestuft, da sie im Brandenburger Siedlungsbereich häufig sind und keine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen.

### Geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## Bäume

Die im Plangebiet befindlichen Grün- und Freiflächen sind vollständig von locker stehenden oder reihenförmig angelegten Baumpflanzungen unterschiedlichen Alters bestanden (ca. 10-80 Jahre). Es handelt sich dabei hauptsächlich um folgende Gehölze: Buche (*Fagus sylvatica*), Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Pappel (*Populus*), Linde (*Tilia cordata*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Zierkirsche (*Prunus serrulata*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Baumhasel (*Corylus colurna*).

Gemäß § 2 Abs. 2. sind im Geltungsbereich gemäß der Baumschutzsatzung Stahnsdorf:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm) und
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 14 ff BNatSchG, als Ersatzpflanzung nach § 5 Abs. 4 oder 5 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung vom 29. Juni 2004 (GVB1. II S. 553), der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30. November 2009 oder § 7 dieser Satzung gepflanzt wurden, geschützt.

Der Stammumfang von Bäumen ist dabei in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

Gemäß § 2 ab. 4 gilt diese Satzung nicht für:

- Obstbäume, Pappeln, Baumweiden, sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
- Bäume die aufgrund eines Eingriffs gemäß §§ 14 ff. BNatSchG gefällt werden, der nach § 17 des BNatSchG zugelassen worden ist;
- gewerblichen Zwecken dienenden Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baumnutzungsordnung;
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes und
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg

Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauflagung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

Im Rahmen der Erfassung des gesetzlich geschützten Baumbestandes im Oktober 2020 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 157 Bäume erfasst, von denen 3 zum Zeitpunkt der Bilanzierung bereits gefällt waren und 117 unter den gesetzlichen Schutz der Baumschutzsatzung Stahnsdorf fallen.

## Tierwelt

Im Untersuchungsgebiet erfolgten artenschutzfachliche Begehungen im Frühjahr und Sommer 2021 für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien, die den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen.

Das Untersuchungsgebiet bietet vor allem Gebäude-, Frei- und Höhlenbrütern passende Niststrukturen. Die östliche Grundstücksgrenze wurde auf Reptilien untersucht, da sich dort eine brach liegende Fläche unmittelbar an das Untersuchungsgebiet anschließt mit passenden Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse. Das Vorkommen von Fledermäusen kann nicht ganz ausgeschlossen werden, insbesondere an den vorhandenen Gebäuden und an einzelnen Bäumen. Bekannte Winterquartiere befinden sich nicht im Geltungsbereich. Im Untersuchungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung zu diesem befinden sich keine Gewässer. Auf eine Erfassung von Amphibien wurde daher verzichtet. Holz bewohnende

Käferarten wurden aufgrund des Fehlens von geeigneten Lebensraumstrukturen am vorhandenen Baumbestand nicht kartiert.

#### Brutvögel:

Als Methode für die Erfassung der Brutvögel kam die Revierkartierung zur Anwendung. Alle Beobachtungen hör- und sichtbarer Vögel, insbesondere revieranzeigende Merkmale (singende Männchen, Warnrufe, Nistmaterial- und Futtertragende Altvögel, etc.) wurden erfasst. Die Auswertung der Ergebnisse aller Begehungen erfolgte nach den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ von Südbeck et. al. (2005).

Es erfolgten insgesamt 7 Begehungen im Zeitraum Ende April 2021 – Ende Juli 2021. Die Begehungen fanden am 27.04; 29.04; 14.05; 21.05; 02.06; 18.06 und am 23.07 2021 statt.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 22 Vogelarten erfasst werden, davon 8 besonders geschützte Vogelarten mit Brutplätzen und Brutrevieren im Untersuchungsgebiet (vgl. Karte Bestandskarte zum Umweltbericht). Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige und ungefährdete Vogelarten im Land Brandenburg (vgl. Tab.6). Der Star ist als einzige erfasste Art der Roten Listen im Untersuchungsgebiet deutschlandweit in der Kategorie 3 – gefährdet gelistet. Neben den ermittelten Brutvogelarten konnten 14 weitere besonders und streng geschützte Vogelarten als Nahrungsgäste erfasst werden.

**Tabelle 5** Übersicht über das Brutvogelvorkommen im Untersuchungsgebiet BP30 Stahnsdorf

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Abk.	Neststandort	RL BB 2019	RL D 2021	BArt SchVO 2005	Brutrevier/ Nahrungsgast
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	F	*	*	§	NG
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	N	*	*	§	NG
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Bm	H	*	*	§	BR
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	F	3	3	§	NG
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Bs	H	*	*	§	NG
Elster	<i>Pica pica</i>	E	F	*	*	§	BR
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	H	V	V	§	NG
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Gb	N	*	*	§	NG
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gr	H, N	*	*	§	NG
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	F	V	*	§	NG
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	H, F	*	*	§	BR
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	N	*	*	§	NG
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Kg	F	*	*	§	NG
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	H	*	*	§	BR
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	H	*	*	§	BP
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	F	*	*	§	BR
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N	F	*	*	§	NG
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>	Nk	F	*	*	§	NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	F, N	*	*	§	NG
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	H	*	3	§	BP
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	F	*	*	§	BR
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	F, N	3	*	§§	NG

#### Erläuterungen:

**Rote Liste Brandenburg:** RYSLAVY, T, MÄDLOW, W. (2019)

**Rote Liste Deutschland:** RYSLAVY, T. ET AL. (2020)

1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; \* - ungefährdet

**BArtSchVO:** Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

**Status:** BP – Brutplatz; NG – Nahrungsgast; BR – Brutrevier (fett gedruckt)

**Neststandort:** B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter, NF – Nestflüchter, K – Koloniebrüter



Im Untersuchungsgebiet konnten Brutplätze der Gebäude- und Höhlenbrüter Mauersegler, Star, Haussperling, Buntspecht und Kohl- und Blaumeise erfasst werden. Es wurden zwei Brutplätze der Art Mauersegler am Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze in Nischen an den massiven Dachsimen der Gebäudeeingänge auf der Südseite erfasst. Die Art Star brütet im Untersuchungsgebiet an der östlichen Grundstücksgrenze in einem Laubbaum (insgesamt zwei Spechthöhlen in 3 und 4 m Höhe) und im mittleren Grundstücksbereich in einer Kirsche (eine Spechthöhle in 1,50 m Höhe und am Nachbarbaum zwei Höhlen in 2 m Höhe). Das Brutrevier des Haussperlings befindet sich unterhalb von Dachsteinen an der südöstlichen Ecke des Gebäudes im mittleren Grundstücksbereich. Innerhalb einer Grünfläche im nördlichen Grundstücksabschnitt steht ein weiterer Höhlenbaum (Birke) mit einer Spechthöhle in etwa 6 m Höhe.

Das Brutrevier der Kohlmeise befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze und das Brutrevier der Blaumeise an der östlichen Grundstücksgrenze.

Bei den genannten Nachweisen handelt es sich um ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz. In der Regel werden die kartierten Lebensstätten wiederholt für die Jungenaufzucht von den ermittelten Arten aufgesucht. Vor der erforderlichen Beseitigung ganzjährig geschützter Lebensstätten ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde Potsdam-Mittelmark einzuholen.

Im Untersuchungsgebiet konnten zudem Brutreviere der Freibrüter Elster, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Stieglitz erfasst werden. Die Brutreviere liegen innerhalb des Baum- und Strauchbestandes auf dem Grundstück. Insbesondere das Brutrevier der Elster an der südlichen Grundstücksgrenze ist vermutlich von baulichen Maßnahmen betroffen.

Bei den artenschutzfachlichen Begehungen konnte zudem mehrfach der Turmfalke im Bebauungsplan-gebiet beobachtet werden. An einem Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze konnten mehrere Gewölle an verschiedenen Standorten auf der Nordseite gefunden werden. Im Untersuchungsgebiet konnte kein Brutplatz des Turmfalken nachgewiesen werden, es handelt sich somit um einen Ruheplatz der Art am Gebäude.

#### Reptilien:

Die Begehungen zur Erfassung der streng geschützten Zauneidechse und anderer Reptilienarten erfolgten im Zeitraum von Mai - Juli 2021 im Nachgang an die an die Kartierung der Brutvogelarten. Die Temperaturen lagen zum Untersuchungszeitpunkt kontinuierlich bei mindestens 16 C°. Bei den Begehungen 2021 konnten im Untersuchungsgebiet keine Nachweise oder Spuren von Reptilien erfasst werden.

### **Prognosen**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die biotische Situation im Planungsgebiet wird sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern. Die gehölzbestandenen Grün- und Freiflächen bleiben bestehen und werden sich bei Nichtdurchführung der Planung nur unwesentlich im Zuge der natürlichen Sukzession bzw. durch Pflegemaßnahmen verändern. Nach § 34 BauGB ist aber eine bauliche Entwicklung zulässig, so dass auch ohne den Bebauungsplan Veränderungen in den Biotopstrukturen möglich sind. Eine konkrete Aussage, welche Bereiche baulich entwickelt würden und damit auch, welche Biotope betroffen wären, kann nicht eingeschätzt werden, da konkrete Bauanträge nicht vorliegen. Die Lebensraum- und Habitatstrukturen für die im Plangebiet vorkommenden Arten würden ebenfalls bestehen bleiben und ggf. durch den Abriss oder die Sanierung nicht mehr genutzter und/oder baufälliger Bestandsgebäude (Wirtschafts- und Funktionsgebäude) auch beeinträchtigt werden können. Sofern dabei Lebensstätten geschützter Arten betroffen wären, wären Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation von Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu prüfen und Ausnahmen bzw. Befreiungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

## Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es bau- und anlagebedingt in Teilen zu einem Verlust der bestehenden Biotop- und Lebensraumstrukturen. Betriebsbedingt kann es mit Umsetzung der Planung zur Störung und Beunruhigung von Brutvögeln und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

### Biotope

Mit Umsetzung der Planung werden mehr Flächen im Plangebiet versiegelt sein. Die avisierte Neuversiegelung und damit einhergehend der Verlust von Biotopstrukturen ist jedoch im Grundstücksbereich des ehemaligen Kasernengeländes bereits vor Umsetzung der Planung gemäß § 34 BauGB als zulässig zu bewerten.

**Tabelle 6:** Übersicht über die Biotope im Bestand bei Ausnutzung der nach § 34 BauGB zulässigen Überbauung

Biotopklasse/ Biotopcode	Biotopname	Fläche in m <sup>2</sup>	Davon Verbleib bei Ausnutzung 80 % Überbauung
<b>05</b>	<b>Gras- und Staudenfluren</b>		
05162	Zierrasen, artenarm	5.351	1.070
051622	Zierrasen, artenarm mit Baumbestand	20.273	4.055
	Zwischensumme		5.125
<b>07</b>	<b>Laubgebüsche; Feldgehölze</b>		
07100	flächige Laubgebüsche	100	20
07110	Feldgehölze	75	15
	Zwischensumme		35
<b>09</b>	<b>Äcker</b>		
09130	intensiv genutzte Äcker	522	522
	Zwischensumme		522
<b>10</b>	<b>Biotope der Frei- und Grünflächen</b>		
10271	Anpflanzung von Bodendecker < 1 m Höhe	552	110
	Zwischensumme		110
<b>12</b>	<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen</b>		
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	7.809	
12611	Pflasterstraßen	6.515	
12612	Straßen mit Asphalt oder Betondecke	623	
12642	Parkplätze teilversiegelt	455	
126431	Parkplätze, versiegelt mit Baumbestand	4.204	
126432	Parkplätze versiegelt ohne Baumbestand	4.045	
12654	versiegelter Weg	3.387	

Von der Überbauung durch die Festsetzung eines Mischgebietes (GRZ 0,8) und von Straßenverkehrsflächen sind Biotope von allgemeiner Bedeutung auf dem ehemaligen Kasernengelände betroffen. Es handelt sich um artenarmen Zierrasen (Biotopcode 05162), artenarmen Zierrasen mit Baumbestand (Biotopcode 051622), flächige Laubgebüsche (Biotopcode 07100) und Anpflanzungen mit Bodendecker < 1 m Höhe (Biotopcode 10271) sowie Siedlungsbiotope wie Straße, Stellplätze und Gewerbeflächen. Unter Berücksichtigung der nach § 34 BauGB bis zu 80 % zulässigen Inanspruchnahme aller Biotope ergibt sich ein verbleibender Bestand der artenarmen Zierrasen von insgesamt 5.125 m<sup>2</sup> und bei den Gehölzflächen von insgesamt 145 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen 522 m<sup>2</sup> Intensivacker.

Gemäß Bebauungsplan sollen im Bereich der festgesetzten Grünflächen die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben. Zudem werden in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ 1.615 m<sup>2</sup> (Wege und Nebengebäude) und im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und

Erholung“ und „Kinderspielplatz“ ca. 350 m<sup>2</sup> (Kantine) bislang versiegelte Fläche entsiegelt und begrünt. Da es für die Begrünung keine Festsetzung gibt, wird hier mit artenarmen Zierrasen bilanziert. Durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Anlage von Straßenbegleitgrün sowie die Herstellung der Grünanlagen auf insgesamt 14.457 m<sup>2</sup> werden zusätzlich Strukturen mit vergleichbarer Wertigkeit geschaffen. Das gilt auch für die Gehölzbiotope.

**Tabelle 7:** Übersicht über die Biotope im Geltungsbereich nach Umsetzung der Planung

<b>Biotopklasse/ Biotopcode</b>	<b>Biotopname</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
05162	Zierrasen, artenarm (gärtnerisch anzulegende Flächen im Mischgebiet, ohne Anpflanzgebot und Flächen für oberirdische Stellplätze, 20 %)	5.531
05162	Zierrasen, artenarm (Bankette, Mulden an öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen ohne Zweckbestimmung, 20 %)	2.966
051622	Zierrasen, artenarm mit Baumbestand (Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkanlage“, 100 %)	3.701
051622	Zierrasen, artenarm mit Baumbestand (Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ und „Kinderspielplatz“, davon 85 %)	2.259
	<b>Zwischensumme</b>	<b>14.457</b>
071311	Hecke geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	646
	<b>Zwischensumme</b>	<b>646</b>
12200	Mischgebiet (ohne Anpflanzgebot und Flächen für oberirdische Stellplätze; überbaubare Fläche GRZ 0,6 zzgl. zulässige Überschreitung für Nebenanlagen, Gesamt-GRZ 0,8)	19.831
12612	Straßen mit Asphalt oder Betondecke (öffentliche und private Straßenverkehrsflächen ohne Zweckbestimmung, 80 %)	11.864
12620	Überwiegend versiegelte Stadtplätze (Quartiersplatz)	1.620
126421	Parkplätze, teilversiegelt mit Baumbestand	2.251
12653	teilversiegelter Weg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“)	107
12653	teilversiegelter Weg (Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ und „Kinderspielplatz“, davon 15 %)	905
	<b>Zwischensumme</b>	<b>36.578</b>

Im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes kommt es mit Umsetzung der Planung nicht zu einem über die Zulässigkeit des bestehenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) hinausgehenden Biotopverlust (vgl. Kapitel 7 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung).

Am Güterfelder Damm kommt es im Zusammenhang mit dem geplanten Kreisverkehr ebenfalls zu einem Verlust von Biotopen allgemeiner Bedeutung. Von der Überbauung sind in diesem Bereich vorrangig Intensivacker (Biotopcode 09130) sowie Zierrasen und Laubgebüsch betroffen.

Mit dem Erhalt von Grünflächen, sowie der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Entsiegelung von Bestandsflächen werden mit Umsetzung der Planung neue Biotope mit vergleichbarer Wertigkeit geschaffen bzw. erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Biotope, biotische Vielfalt sind unter Beachtung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

### **Tierwelt**

Mit Umsetzung der Planung ist von einem Verlust von Brutplätzen und Habitatstrukturen für Höhlen-, Nischen- und Freibrüter im Plangebiet auszugehen (vgl. Kapitel Belange des besonderen Artenschutzes). Die Ausgleichserfordernis für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten besonders und streng geschützter Arten wird im Kapitel Belange des besonderen Artenschutzes dargelegt. Eine

erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna ist unter Berücksichtigung der dort formulierten Vor- und Maßgaben nicht zu erwarten.

Im Zuge von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude auf das aktuelle Vorkommen von Gebäudebrütern sowie Lebensstätten von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind an benachbarten Gebäuden oder Bäumen Nistkästen für die betroffenen Vogelarten bzw. Fledermauskästen anzubringen.

## **Bäume**

Durch die Realisierung eines Mischgebietes sowie Straßenverkehrsflächen zur Erschließung kommt es voraussichtlich zu einer Beseitigung von geschützten Bäumen im Plangebiet. Der Bebauungsplan Nr. 30 ist ein Angebotsbaugebiet, der keine konkreten Bauabsichten festsetzt. Aufgrund dessen ist zum jetzigen Planungsstand nicht abschließend zu beurteilen, wie viele Bäume im Plangebiet im Zuge der Überbauung tatsächlich verloren gehen. Basierend auf der Planzeichnung und den avisierten Nutzungen ist derzeit von einem Verlust von 82 gesetzlich geschützten Bäumen mit Umsetzung der Planung auszugehen, die entsprechend der Baumschutzsatzung Stahnsdorf über Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. 35 geschützte Bäume können entsprechend der Lage innerhalb von festgesetzten Grünflächen oder außerhalb von festgesetzten Baugrenzen erhalten werden. Darunter befinden sich auch die drei durch eine Erhaltungsbindung gesicherten Buchen in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“.

Die genaue Anzahl zu fällender Bäume ist im nachgelagerten Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren anzuführen und die Anzahl der Ersatzpflanzungen verbindlich gemäß der Baumschutzsatzung Stahnsdorf festzulegen.

## **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planung werden zum Ausgleich für die Biotopverluste Flächen innerhalb des Plangebiets entsiegelt und gärtnerisch angelegt sowie Festlegungen zur Neupflanzung von Bäumen und Hecken getroffen. Insgesamt sind nur Biotope von allgemeiner Bedeutung betroffen, die nach § 34 BauGB bereits ohne den Bebauungsplan beansprucht werden können. Daher resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kein Verlust von Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

Im Sinne der Vermeidung von Eingriffen, werden durch die gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung, die Festsetzung von privaten Grünflächen, die Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung einer Hecke mit gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern sowie die Gliederung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen gleichwertige Biotopstrukturen hergestellt.

Dem möglichen Verlust von 81 geschützten Einzelbäumen steht der Erhalt von 35 geschützten Bäumen durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeiten entgegen. Die Maßnahmen zum Schutz der Bäume werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei um Bäume, die in den Grünflächen stehen bzw. innerhalb der Mischgebietsflächen sich außerhalb der Baufenster befinden. Die Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beauftragen ebenso wie die erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Baumverluste. Rechnerisch ergibt sich für die vom Verlust bedrohten 81 Bäume nach der Baumschutzsatzung Stahnsdorf eine erforderliche Ersatzpflanzung von 137 Bäumen.

Gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Erschließungskonzeption ist innerhalb der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Errichtung von insgesamt 82 Pkw-Stellplätzen für Besucher vorgesehen. Weitere 66 Pkw-Stellplätze für Besucher sollen innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich der Bestandsgebäude errichtet werden. Durch die textliche Festsetzung wird rechnerisch eine Pflanzung von mindestens 50 Laubbäumen gewährleistet. Weitere Baumpflanzungen können in den gärtnerisch anzulegenden nicht überbaubaren Flächen der Mischgebiete sowie in den privaten Grünflächen und in den Verkehrsflächen erfolgen. Die konkreten Verpflichtungen zu Ersatzpflanzungen sind im Zuge der Bauanträge bzw. in deren Zusammenhang zu stellenden

---

Baumfällanträgen zu bescheiden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist aber auf Grund der zur Verfügung stehenden nicht überbaubaren Flächen gewährleistet.

Die vorgesehenen Pflanzungen (Baum- und Heckenpflanzung) im Plangebiet stellen eine gewisse Kompensation der verlorenen Habitatstrukturen dar. Grundsätzlich besteht für die Vögel im Plangebiet die Möglichkeit, auf die angrenzenden Flächen auszuweichen und die als private Grünflächen im Plangebiet festgesetzten Flächen weiterhin zu nutzen. Für den Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern sind in einem Verhältnis von 1:1 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahme) in Form der Ausbringung von geeigneten Nistkästen am verbleibenden Baum- und Gebäudebestand sowie am Neubau anzubringen (vgl. Kapitel Belange des besonderen Artenschutzes). Sollten im Zuge von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen oder Baumfällungen Fledermäuse festgestellt werden, sind Fledermauskästen im Verhältnis 3:1 an benachbarten Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

#### **6.4.7. Schutzgut Landschaft**

Im Hinblick auf die Landschaft als Schutzgut ist auf das Orts- und Landschaftsbild, d.h. optische Eindrücke und Gestaltungsaspekte zu achten. Hierbei werden die Elemente des Orts- und Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit betrachtet. Des Weiteren sind die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten von Bedeutung.

##### **Ausgangssituation**

Laut Landschaftsprogramm Brandenburg zeichnet sich die Landschaft um das Plangebiet durch den Charakter eines schwach reliefierten Platten- und Hügellands aus.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Stahnsdorf. Gemäß dem Landschaftsplan Stahnsdorf (Karte 7 Landschaft) sind die Flächen im Plangebiet als Siedlungsflächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad einzustufen. Zusammen mit der östlich angrenzenden ehemals militärisch genutzten Brachfläche sind sie als Flächen dargestellt, von denen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ausgehen. Nichtsdestotrotz besitzt das Plangebiet mit seiner Lage am südlichen Ortseingang im Anschluss an den Güterfelder Damm und seinem überwiegend durchgrüntem Charakter eine besonders hohe städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild und innerhalb des Siedlungsgefüges. Zwar weist das Plangebiet auf Grund seiner markanten baulichen Struktur und Einfriedung ein Alleinstellungsmerkmal am Ortseingang auf, gleichzeitig ist es durch das bauliche Wachstum der Gemeinde im Bereich des Ortseingangs mit den Jahren gleichzeitig in die bauliche Struktur (Wohnsiedlung) eingegliedert worden. Südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch einen ortsbildprägenden Altbaumbestand südlich des Kasernenstandortes von dem baulich geprägten Teil der Ortslage getrennt werden. Im nördlichen und westlichen Anschluss des Plangebiets prägen vor allem kleinteilige Wohnnutzungen (Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen) mit umliegenden Ziergärten das Ortsbild.

Die südlich an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden gemäß dem Landschaftsplan Stahnsdorf als strukturarme und überwiegend naturferne Freiflächen mit geringem Landschaftsbildwert charakterisiert. Ein kleiner Flächenabschnitt südlich der dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohnsiedlung wird als eingeschränkt strukturreiches und bedingt naturnahes Offenland mit mittleren Landschaftsbildwert geführt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnsiedlung verfügt als Siedlungsfläche mit überwiegend offener Bebauung und hohem Grünanteil ebenfalls über einen geringen Landschaftsbildwert.

Entlang des Güterfelder Damms (Ortsausgang) sind Alleen bzw. Baumreihen die als gliedernde Elemente für das Landschaftsbild von Bedeutung sind, dargestellt. Der Bereich um den Güterfelder Damm wird aber auch als vorbelastet durch verkehrsbedingten Lärm und Schadstoffeinträge.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“

Mit Umsetzung der Planung ist der Einbezug einer insgesamt rund 522 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ verbunden, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Das LSG Parforceheide erstreckt sich zwischen Potsdam und Teltow und umfasst Teile der Teltowplatte auf einer Fläche von 2.395 ha.

Das LSG dient gemäß § 3 Abs. 2 und 3. der Schutzgebietsverordnung unter anderem der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Tieflandes, insbesondere der landschaftsprägenden Grundmoränen, des Wechsels von Waldgebieten, Ackerland, unterschiedlich genutztem Grünland und den für Offenlandschaften charakteristischen Kleinstrukturen sowie der historischen Siedlungsstrukturen durch Vermeidung weiterer Landschaftszersiedlung. Darüber hinaus wird die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich Teltow sowie des Großraums Berlin einschließlich einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten Erschließung zum Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung angestrebt.

Im LSG sind gemäß § 22 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetz Handlungen verboten die Vorkommen von Trockenrasen und Grünland auf Niedermoorstandorten nachteilig verändern, beschädigen oder zerstören, sowie Handlungen, die Bäume außerhalb des Waldes, Hecken und Feldgehölze beschädigen oder zerstören. Sonstige Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern könnten, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder anderen Schutzzwecken des LSG entgegenstehen bedingen einer Genehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Zu diesen Handlungen zählen neben anderen das Errichten oder wesentliche Verändern von baulichen Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung bedürfen, die Anlage und Veränderung von Straßen, Wegen, Plätzen und sonstigen Verkehrseinrichtungen und Leitungen sowie die Veränderung der Bodenstruktur durch Verdichtung, Versiegelung und/oder Verunreinigung.

## **Prognosen**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Landschaftsbild wird sich bei Nichtdurchführung der Planungen nicht wesentlich verändern. Das Gebäudeensemble der ehemaligen Kaserne mit seinen gehölzbestandenen Grün- und Freiflächen würde bestehen bleiben. Ferner würde die im Landschaftsplan Stahnsdorf vermerkte Beeinträchtigung, die vom Plangebiet auf das Landschaftsbild ausgeht, unverändert fortbestehen. Weiterhin würde mit Nichtdurchführung das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ von der Planung und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme unberührt bleiben.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Auf Grund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die aktuelle Struktur des ehemaligen Telekom-Geländes ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen. Die vorhandene Eingrünung des Geländes nach Süden durch die Gehölzstruktur befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt damit von der Planung unberührt. Die Ortseingangssituation wird durch den Kreisverkehr neu gegliedert, was jedoch auch eine Chance für die Reduzierung von bestehenden Landschaftsbildbeeinträchtigungen bedeutet.

Es werden für den Kreisverkehr 522 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Fläche des LSG „Parforceheide“ in Anspruch genommen. Die Flächen liegen unmittelbar an der bestehenden Straße des Güterfelder Damms und haben für die Erholung keine Bedeutung. Es handelt sich um einen durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffbelastung vorbelasteten Landschaftsraum.

Gemäß eingegangener Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 27. August 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange widerspricht die geplante Errichtung des Kreisverkehrs dem besonderen Schutzzweck des LSG. Dieser Konflikt ist in Anwendung des Zuständigkeitserlasses des MLUL

---

„Landschaftsschutzgebiete; Bauleitplanung“ vom 22. September 2017 zu lösen. Danach liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfall-Entscheidung durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Naturschutzbehörde vor. Ob zusätzlich objektiv die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Verboten der LSG-VO auf der Vorhabenebene vorliegen (sogenanntes „Planen in die Befreiungslage“), wird anhand von Unterlagen entsprechend der Anlage 3 A des Zuständigkeitserlasses geprüft, die durch die planende Gemeinde Stahnsdorf zu erarbeiten und dem Fachdienst 41 Öffentliches Recht vorzulegen sind.

Der gemäß § 67 BNatSchG erforderliche Antrag auf eine Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ („Planen in die Befreiungslage“) wurde von der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf mit Schreiben vom 3. August 2022 (Zeichen BPL30-008) gestellt.

Mit Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) erteilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage **das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage**.

Im Ergebnis der Prüfung wies die UNB zunächst darauf hin, dass die **Voraussetzungen für eine Einzelfall- Entscheidung** im Sinne des Zuständigkeitserlasses durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Naturschutzbehörde **vorliegen**, weil

- die geplante bauliche Entwicklung auf der Grundlage des B-Plans so konkret absehbar ist, dass sie von der UNB bereits auf Planungsebene abschließend beurteilt werden kann,
- weniger als fünf Hektar überplante LSG-Fläche von dem Planvorhaben in Anspruch genommen wird und
- die mit dem B-Plan vorbereiteten Handlungen nur von einem Vorhabenträger realisiert werden, hier der Gemeinde Stahnsdorf, die zugleich Plangeber und Vorhabenträger ist.

Begründend wird von der UNB ausgeführt, dass das Planvorhaben wegen der Herstellung einer zum Teil im LSG liegenden Kreisverkehrsanlage zwar im Widerspruch zum besonderen Schutzzweck des LSG steht, es trotzdem **aus den folgenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig und objektiv befreiungsfähig erscheint**:

- Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat durch den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans das gemeindliche Interesse am Projekt dokumentiert. Diesem öffentlichen Belang kommt ein **gewichtiges öffentliches Interesse** zu
- Die Erschließung und Nachnutzung innerörtlicher Quartiersstrukturen einer ehemaligen militärischen und zivil-gewerblichen Nutzung ermöglicht die **sinnvolle und nachhaltige Ergänzung des Angebots** der Gemeinde Stahnsdorf für Wohnen und Gewerbe **ohne neue Flächen im Außenbereich zu beanspruchen**
- Die **landschaftliche Wertigkeit** der mit der Kreisverkehrsanlage überbauten LSG-Fläche ist wegen seiner Strukturlosigkeit und hohen ackerbaulichen Nutzungsintensität **vergleichsweise gering**
- Seine Nähe zur vielbefahrenen südlichen Ausfallstraße von Stahnsdorf zur nahegelegenen Landesstraße 40 führt zusätzlich zu einer **erhöhten Vorbelastung**.
- Die Ausbildung der B-Plangebiets - Verkehrsanbindung als Kreisverkehrsanlage ist im Hinblick auf den bestmöglichen Verkehrsfluss, die Verkehrssicherheit und den - im Gegensatz zu Ampelanlagen - Nichtverbrauch elektrischer Energie die **plausible Vorzugsvariante. Sinnvolle Ausführungsalternativen, die ebenso funktionell wären, sind nicht erkennbar**.

Abschließend weist die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass **nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans die Regelungen einer LSGVO verletzen, sondern erst deren Verwirklichung** - also die konkreten Handlungen. Das heißt, erst auf der Ebene der Vorhabensgenehmigung kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag die Befreiung von Verboten einer LSG-VO erteilen.

**Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaft bedingt, werden für dieses Schutzgut auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Für die Entwicklung wird eine früher als Kaserne und zuletzt gewerblich genutzte Fläche weiter qualifiziert und neu genutzt. Die Festsetzung einer Heckenpflanzung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dient der Eingrünung und Abschirmung zu den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen. Die Gehölzreihe direkt südlich des Geltungsbereichs wird durch die Planung nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Stellplatzflächen in den Mischgebieten und den Straßen durch Bäume gegliedert. Die festgesetzten Grünflächen bieten den Anwohnern Erholungsflächen. Die drei markanten, ortsbildprägenden Buchen in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ werden durch eine Erhaltungsbindung gesichert.

#### **6.4.8. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch ist einerseits der Schutz der menschlichen Gesundheit, etwa vor Lärmbelastungen und bioklimatischen Belastungen von Bedeutung. Außerdem sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Erholungseignung und die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Flächen zu prüfen.

##### **Ausgangssituation**

###### **Erholung**

Der Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark weist den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund ihrer strukturarmen schwach reliefierten Charakteristik eine mittlere Erlebniswirksamkeit zu. Das Plangebiet selbst sowie die nördlich an dieses angrenzenden Siedlungsstrukturen werden als großflächige Einzelhausbebauung im Stadtrandbereich mit eingeschränkter Erlebniswirksamkeit dargestellt.

Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit des Plangebiets und dem Gewerbecharakter der Fläche verfügt das Gelände derzeit über keinen nennenswerten Erholungswert für die breite Öffentlichkeit. Innerhalb des Plangebiets befinden sich raumwirksame Hecken- und Gehölzstrukturen sowie Wiesen, die visuell wahrnehmbar sind und sich positiv auswirken. Rückwärtig der beiden Pfortnerhäuser befindet sich z.B. eine zentrale Grünfläche mit vereinzelt Strauch- und Gehölzbestand, die aufgrund ihres parkähnlichen Charakters von den Mitarbeitern der ortsansässigen Betriebe zu Erholungszwecken genutzt wird. Für Außenstehende ist diese Fläche jedoch nicht zugänglich und nur bedingt bis gar nicht einsehbar.

Als Freizeit- und Erholungsanlagen können außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gekennzeichnete Wander- und Radrouten (westlich des Plangebiets in ca.800 m Entfernung) durch das LSG „Parforceheide“ sowie nördlich und nordöstlich vom Plangebiet kleinteilige Waldflächen im Siedlungsbereich Stahnsdorf, und eine im Norden vom Plangebiet gelegene Kleingartenanlage genannt werden (vgl. LP Stahnsdorf Karte 7 Landschaft; Geodaten des LK Potsdam-Mittelmark-Tourismus).

###### **Lärm**

Auf Grundlage der EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie) sowie die darauf Bezug nehmenden nationalen gesetzlichen Regelungen im Bundesimmissionsschutzgesetz sind Kommunen verpflichtet eine Lärmaktionsplanung durchzuführen und in regelmäßigen Abständen, spätestens jedoch alle 5 Jahre fortzuschreiben. Mit Lärmaktionsplänen sollen schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen der Bevölkerung durch Umgebungslärm verhindert, ihnen vorgebeugt oder vermindert werden.

Der Lärmaktionsplan für die Gemeinde Stahnsdorf wurde letztmalig im Jahr 2018 überprüft und fortgeschrieben. Er berücksichtigt die Lärmsituation im Bereich von Hauptverkehrsstraßen mit einer Verkehrsbelegung von über 3 Mio. Fahrzeugen pro Jahr. Er enthält Maßnahmen und Konzepte, welche mit

---



vertretbarem Aufwand zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen. Mit der Lärmaktionsplanung wird neben der Reduzierung gesundheitsschädlicher Auswirkungen durch Lärm auch insgesamt eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde Stahnsdorf angestrebt.

Vorbelastungen durch Schall bestehen im Bereich des Plangebiets insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Güterfelder Damm. An Wohngebäuden und sonstigen schutzwürdigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Güterfelder Damms wurden die gesundheitsrelevanten Lärmpegel von 55 dB(A) nachts nahezu durchgängig überschritten. Zwischen dem Ortseingang und der Markhofstraße erfolgte bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung bei Nacht (Tempo 30), deren Ausweitung zu diskutieren ist.

Innerhalb des Plangebietes liegen laut der strategischen Lärmkarte für die Gemeinde Stahnsdorf (29.08.2017) im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Güterfelder Damm) Überschreitungen von 65 dB (A)  $L_{DEN}$  am Tag und 55 dB (A)  $L_{DEN}$  in der Nacht vor. Von der Straße Güterfelder Damm, die entlang des Plangebiets in den Ortsteil Stahnsdorf führt, gehen tagsüber Lärmemissionen zwischen 65-75 dB(A)  $L_{DEN}$  aus. Die Belastungen reichen bis in den vorderen Bereich des Plangebiets und liegen zwischen 55-70 dB (A) und damit unterhalb bzw. knapp über dem gesundheitsrelevanten Lärmpegel (65 dB (A)) (tagsüber). Die Überschreitungen betreffen die Grünflächen unmittelbar im Eingangsbereich des Gewerbegebiets noch vor der Bestandsbebauung (Pförtnerhäuschen, ehemalige Kasernengebäude etc.).

Nachts gehen vom Güterfelder Damm Lärmemissionen zwischen 55-65 dB (A)  $L_{DEN}$  aus. Ähnlich zur Situation am Tag wird auf den unmittelbar an den Güterfelder Damm angrenzenden Grünflächen im Plangebiet der gesundheitsrelevante Lärmpegel (50 dB (A)) überschritten. Im Bereich der Pförtnerhäuschen sinkt der Lärmpegel auf 50-55 dB (A) und hinter diesen auf unter 50 dB (A) herab. Der hintere Bereich ist von den Lärmeinwirkungen ausgehend vom Güterfelder Damm nicht beeinflusst.

In beachtenswerter Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen.

## **Prognosen**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer Zunahme der Belastungen des Schutzguts Mensch in der näheren Umgebung des Plangebietes zu rechnen. Die Nutzungssituation wird sich bei Nichtdurchführung der Planungen nicht wesentlich verändern.

Parallel zur Fortschreibung des Lärmaktionsplans der Gemeinde wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf einem rund 100 m langen Teilstück des Güterfelder Damms (im Bereich des Plangebietes) nachts zwischen 22 und 6 Uhr aus Lärmschutzgründen bereits auf 30 km/h abgesenkt. Zusätzlich erfolgte zwischenzeitlich die Freigabe der Ortsumfahrung Stahnsdorf (Landesstraße 77n) als Entlastungsstraße des Güterfelder Damms. Gemäß Lärmaktionsplan ist hiermit ebenfalls ein deutlicher Rückgang der Verkehrsströme verbunden. Mit Inbetriebnahme der L 77n und der „Biomalzspange“ ist ein deutlicher Verlust an verkehrlicher Bedeutung des Güterfelder Damms mit einem prognostiziertem Verkehrsrückgang um bis zu 50 % verbunden.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass mit dem Bebauungsplan ein bestehender Büro- und Verwaltungsstandort planungsrechtlich gesichert werden soll. Für die umliegenden Wohnnutzungen ist keine grundsätzlich neue Situation hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten. Zum derzeitigen Planungsstand ist daher von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzbedürfnissen der umliegenden Bebauung auszugehen.

Die Reduzierung der Verkehrs- und Lärmbelastung am Güterfelder Damm durch die Geschwindigkeitsbegrenzung und die Inbetriebnahme der L 77n und der Biomalzspange wirken sich auch bei der Umsetzung der Planung aus.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die *DEKRA Automobil GmbH* vom 17.04.2023 wurden Berechnungen zum Verkehrslärm, verursacht durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen durchgeführt. Im Bereich der geplanten Baugrenzen ergaben sich die folgenden Beurteilungspegel:

- tags (6 – 22 Uhr)  $L_{rT} \leq 67$  dB(A)
- nachts (22 – 6 Uhr)  $L_{rN} \leq 58$  dB(A)

Im Ergebnis der Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 (Beiblatt 1) für Mischgebiete (MI) von tags OWT,MI = 60 dB(A) und nachts OWN, MI= 50 dB(A) sowohl tags, als auch nachts im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs überschritten, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

In der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Gesundheit vom 28.07.2023 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass zum Immissionsschutz (Schutzgut Mensch) die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt einzuholen ist. Zu den ergänzten Unterlagen wurden keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.

Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 25.07.2023 stimmt das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde dem Vorhaben hinsichtlich der zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zu. Begründend wird ausgeführt, dass die im Rahmen der Bauleitplanung vorgenommene planerische Abstufung der aneinandergrenzenden Gebiete (Arten der baulichen Nutzung) korrekt vorgenommen wurde und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genügt. Das konkrete Emissionsverhalten möglicher gewerblicher Ansiedlungen im Plangebiet ist dann im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigung zu prüfen.

Zusätzlich wird vom LfU herausgestellt, dass auf das Plangebiet im Wesentlichen Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen, hier insbesondere der Verkehr auf dem Güterfelder Damm und der L 40 wirken. Das, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans angefertigte, Fachgutachten zur Prognose von Schallimmissionen (Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551488200-B01) sei fachlich korrekt und nachvollziehbar. Die im Ergebnis des Gutachtens getätigten Vorschläge für textliche Festsetzungen wurden korrekt in den Plan übernommen.

In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich gemäß eingegangener Stellungnahme vom 25.07.2023 vom Landesamt für Umwelt keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation haben.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich sind – mit Ausnahme des passiven Schallschutzes - für dieses Schutzgut nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen aus dem Vorhaben resultieren.

Auf Grund der teilweisen Vorbelastung des Geltungsbereichs durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen werden für den Neubau oder die Sanierung von schutzbedürftigen Räumen Bau-Schalldämmmaße und schalldämpfende Lüftungssysteme textlich festgesetzt, die sich aus der schallschutztechnischen Untersuchung ergeben.

Für die wohnungsnaher Erholung der Anwohner werden private Grünflächen festgesetzt.

### **6.4.9. Kultur- und andere Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem Wert sind oder die Kulturlandschaft prägen. Unter Sachgütern im Sinne der Schutzgutbetrachtung sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen. Dies können bauliche Anlagen aber auch wirtschaftlich genutzte oder natürlich regenerierbare Ressourcen z.B. besonders ertragreiche Böden sein.

### **Ausgangssituation**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Gartendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls nicht verzeichnet.

### **Prognosen**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen. Die Nutzungssituation wird sich bei Nichtdurchführung der Planungen nicht wesentlich verändern. Das derzeitige Gebäudeensemble, bestehend aus vier ortsbildprägenden, ehemaligen Kasernengebäuden und zwei beiderseits der Zufahrt errichteten Pfortnerhäusern mit zentralen, großzügigen Grün- und Freiflächen würde im Plangebiet weiter fortbestehen.

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Modifizierung der bestehenden Bestandsstruktur. Das derzeitige Gebäudeensemble auf dem ehemaligen Kasernenstandort wird voraussichtlich in Teilen erhalten und punktuell nachverdichtet und durch weitere Gebäudekörper entsprechend der geplanten Mischnutzung ergänzt. Die Straßenverkehrsfläche am Güterfelder Damm wird um einen Kreisverkehr an der Ortsausfahrt ergänzt. Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit Durchführung der Planung nicht mit Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen.

#### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde können unabhängig von der Einschätzung jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

### **6.4.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Diese Wirkunggefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten, um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit Relevanz für die Planung bestehen insbesondere im Hinblick auf die Wirkungen einer Überbauung und Versiegelung von Boden auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild und damit insgesamt auch auf das Schutzgut Mensch.

Im Plangebiet sind spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer Summationswirkung hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, nicht erkennbar.

#### **6.4.11. Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH (APM). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wies die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark darauf hin, dass der Planung keine abfallrechtlichen Belange entgegenstehen. Die weitergehenden Hinweise der unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Rahmen der nachgelagerten Bauausführung zu beachten.

### **6.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind auf Grund der Weiternutzung eines bislang bereits in Nutzung befindlichen Gewerbestandes nicht sinnvoll. Es handelt sich bei der Planung eine Folgenutzung für eine bereits teilversiegelte Fläche, für die nach § 34 BauGB eine weitere Bebauung zulässig ist.

### **6.6. Zusätzliche Angaben**

#### **6.6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die angewendeten technischen Verfahren beinhalten vor allem die Methodenstandards bei der Erfassung der geschützten Tierarten. Diese sind in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichts beschrieben.

#### **6.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der östlich angrenzenden Flächenkulisse handelt es sich um eine großflächige **Altlastenverdachtsfläche**. Sie ist im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam - Mittelmark unter der *Registrier-Nr. 033869 8200* mit der ortsüblichen Bezeichnung Kaserne Güterfelder Damm registriert.

Im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam – Mittelmark eine **orientierende Altlastenuntersuchung** durchgeführt. Das Fachgutachten (Bericht 23021.01.2) liegt mit dem Stand 21.08.2023 vor und wurde auch der unteren Bodenschutzbehörde bereits zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Teilbereichen des Plangebietes **schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen**, die sich auf die jahrzehntelange anthropogene Nutzung des Standortes zurückführen lassen. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden punktuell relevant erhöhte stoffliche Belastungen mit Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV festgestellt, sodass eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen ist.

Die Angaben zur Schadstoffsituation im Plangebiet sind im Zuge weitergehender Planungen (Baugenehmigungsverfahren) zu konkretisieren. Die **untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark** ist im Rahmen der nachgelagerten Bauantragsverfahren für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ von der, für den jeweiligen Bauantrag zuständigen, Genehmigungsbehörde **zu beteiligen**. Gegebenenfalls wird eine fachtechnische Begleitung der Erdarbeiten durch ein Ingenieurbüro, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt (Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG) beauftragt. Werden konkrete Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (gemäß § 2 Abs. 2 und Abs. 3 BBodSchG) festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§ 31 BbgAbfBodG), um geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abzustimmen. Bei

---

organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

Im Zuge von möglichen Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen oder Baumfällungen sind die zu beseitigenden Strukturen vorab auf Vorkommen geschützter Tierarten (insbes. Vögel und Fledermäuse) und deren geschützten Lebensstätten zu überprüfen. Sollten Vorkommen festgestellt werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

Bei Baumfällungen ist ein Fällantrag bei der Gemeinde Stahnsdorf zu stellen und Ersatzpflanzungen zu leisten.

## 6.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände, das nach militärischer Nutzungsaufgabe als Büro- und Verwaltungsstandort genutzt wurde. Nach Rückzug der Deutschen Telekom als ehemaliger Ankermieter ist zum Teil weitestgehend Leerstand vorhanden. Neben der überwiegend baulichen Prägung des Standortes durch die ehemaligen Kasernengebäude und den zugehörigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen wird das Plangebiet vor allem auch durch seine zentral gelegene, parkähnlich angelegte Grünfläche und einen Bestand an Altbäumen geprägt. Ortsbildprägend ist weiterhin ein südlich des Plangebiets verlaufender, in Reihe gepflanzter Gehölzbestand.

Das Plangebiet wird gemäß der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) des Landes Brandenburg überwiegend dem Biotoptypen 12311 – *Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)*; mit *hohem Grünflächenanteil* zugeordnet. Die zentral gelegene Grünfläche östlich der Zufahrt wird dem Biotoptypen 051602 – *Zierrasen/Scherrasen, mit locker stehenden Bäumen* zugeordnet. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wird eine Stellplatzanlage als Biototyp 126412 - *Parkplätze nicht versiegelt; ohne Baumbestand* kartiert. Die zentral im Plangebiet gelegene Stellplatzanlage wird dem Biototypen 126432 - *Parkplätze versiegelt; ohne Baumbestand* und die im südlichen Plangebiet gelegene Stellplatzanlage dem Biototypen 126421 – *Parkplätze teilversiegelt, mit regelmäßigem Baumbestand* zugeordnet. Sowohl die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets, als auch der zum Teil einbezogene Güterfelder Damm werden dem Biototypen 12610 – *Straßen* zugeordnet. Die im Plangebiet gelegene Flächenkulisse nordwestlich des Güterfelder Damms wird dem Biototypen 032001 - *ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren; weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)* zugeordnet. Die westlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Biototyp 09130 – *intensiv genutzte Äcker* dargestellt.

Gemäß des örtlich vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes wurde in den folgenden Bereichen der Biototyp 07142 – *Baumreihen* kartiert:

- entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zum Güterfelder Damm bis auf Höhe der Zufahrt;
- nördlich der zentralen Stellplatzanlage und der „Kantine“;
- entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze und
  - nördlich des eingeschossigen Baukörpers im südlichen Teil des Plangebiets.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgten Ortsbegehungen zur vertiefenden Auseinandersetzung mit den im Plangebiet vorhandenen Biototypen und der örtlichen Freiflächenstruktur. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die planerische Sicherung des zu errichtenden Kreisverkehrs müssen 511 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Ackerflächen des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ in Anspruch genommen werden. Mit

Schreiben vom 14.06.2023 (Zeichen: 34483-23-82) hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die geplante Errichtung einer Kreisverkehrsanlage **das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage** erklärt.

Im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam – Mittelmark eine **orientierende Altlastenuntersuchung** durchgeführt. Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Teilbereichen des Plangebietes **schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen**, die sich auf die jahrzehntelange anthropogene Nutzung des Standortes zurückführen lassen. Eine Gefährdung kann bei einem Direktkontakt mit dem Bodenmaterial nicht ausgeschlossen werden (Wirkungspfad Boden – Mensch) und ist abhängig von den jeweiligen Bodeneingriffen. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden punktuell relevant erhöhte stoffliche Belastungen mit Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV festgestellt, sodass eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Die Angaben zur Schadstoffsituation im Plangebiet sind im Zuge weitergehender Planungen (Baugenehmigungsverfahren) zu konkretisieren. Die **untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark** ist im Rahmen der nachgelagerten Bauantragsverfahren für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ von der, für den jeweiligen Bauantrag zuständigen, Genehmigungsbehörde **zu beteiligen**.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere lässt sich aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebiets als Büro- und Verwaltungsstandort und der zuvor vorherrschenden militärischen Nutzung von einer allgemeinen Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel ausgehen. Zur fachkundlichen Einschätzung der Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgten im Zeitraum zwischen April bis Juni 2021 Begehungen durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige.

Es wird eine bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzte Fläche weiterentwickelt. Auf Grund der bereits ohne den Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen Ergänzungen bei der Bebauung bis zu einer GRZ von 0,8 mit gewerblicher Nutzung resultiert aus dem Bebauungsplan kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen, eine Erhaltungsbindung für drei ortsbildprägende Buchen auf dem geplanten Quartiersplatz, ein Anpflanzgebot für eine Heckenpflanzung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplätzen sowie die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau fest.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6.8. Literatur- und Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG): Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21])

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG): Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung** vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)**

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 5)

**Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf** (Stand September 2012)

**Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark**, genehmigt am 19.07.2006

**Landschaftsprogramm Brandenburg** von 2001

### Literatur

BLDAM BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM (2020): Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, online unter: <https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2021/03/10-OHV-Internet-20.pdf> (letzter Zugriff: 14.10.2022)

BLDAM BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM (2022): Kartenanwendung Bodendenkmale, online unter: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> (letzter Zugriff: 14.10.2022)

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2013): Grundwasserflurabstand für den oberen genutzten Grundwasserleiter des Landes Brandenburg, online unter: [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE) (letzter Zugriff: 12.10.2022)

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2022): Straßenverkehrslärm Brandenburg; online unter: [https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm\\_2022/#](https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm_2022/#) (Letzter Zugriff 12.10.202)

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2022): Kartenanwendung Naturschutzfachdaten, online unter [https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os\\_standard&password=osiris](https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris) (letzter Zugriff: 12.10.2022)

LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (2022): Brandenburgviewer, online unter: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de> (letzter Zugriff: 11.10.2022)

LGBR LANDESAMTES FÜR BERGBAU, GEOLOGIE, UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (2021): Bodenüberichtskarte, online unter: <http://www.geo.brandenburg.de/boden/> (letzter Zugriff: 21.09.2021)

SCHOLZ (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs

## **7. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet ist.

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar.

Die Planung dient der Sicherung und Nachverdichtung von bereits siedlungsgeprägten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stahnsdorf. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft) im planungsrechtlichen Innenbereich nicht anzuwenden. Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a Abs. 3 BauGB nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

## 7.1. Methodisches Vorgehen

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Als erheblich gilt eine Beeinträchtigung, wenn sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts hat und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört.

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) im Land Brandenburg<sup>1</sup>. Gemäß HVE hat sich in Brandenburg die verbal-argumentative Vorgehensweise als Bewertungsverfahren etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt. Die Eingriffsbeurteilung bezieht sich auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie auf das Landschaftsbild. Die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind Teil der Umweltprüfung, werden aber in der Eingriffsermittlung nicht betrachtet. Unabhängig davon werden aber im Bebauungsplan mögliche Festsetzungen z. B. zum Lärmschutz soweit erforderlich getroffen.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt in der Abfolge Vermeidung, Ausgleich, Ersatz und ggf. Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange.

## 7.2. Eingriffe in das Schutzgut Boden

Eingriffe in Natur und Landschaft sind insbesondere mit der Inanspruchnahme und Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Boden verbunden. Im Plangebiet sind überwiegend Böden von allgemeiner Bedeutung vorhanden. Die Böden sind in die Bewertungsstufe "mittlere Funktionserfüllung" eingeordnet. Die Böden sind größtenteils natürlich gewachsen, aber durch Vornutzungen vorbelastet und als Altlastenverdachtsfläche registriert. Aufgrund dieser anthropogenen Überformung ist der Bodenwert hinsichtlich des Kriteriums Funktionserfüllung insgesamt mit gering bis mittel einzustufen.

Für die Ermittlung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Neuversiegelung ist die nach § 34 BauGB zulässige Überbauung einschließlich Bestandsversiegelung mit der nach dem Bebauungsplan möglichen Überbauung (36.106 m<sup>2</sup>) gegenüberzustellen. Die tatsächliche Versiegelung im Bestand (26.166 m<sup>2</sup>) ist dabei außer Acht zu lassen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsversiegelung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs / Knotenpunktes am Güterfelder Damm und der nach § 34 BauGB zulässigen Versiegelung im Bereich des ehemaligen Telekomgeländes ergibt sich in der Gegenüberstellung keine Neuversiegelung.

**Tabelle 8:** Versiegelungsbilanz

Teilfläche	Versiegelung Bestand bzw. zulässig nach § 34 BauGB	Versiegelung Planung	Differenz / Neuversiegelung
Ehemaliges Telekom-Gelände	41.125 m <sup>2</sup>	36.106 m <sup>2</sup>	- 5.019 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), April 2009



Teilfläche	Versiegelung Bestand bzw. zulässig nach § 34 BauGB	Versiegelung Planung	Differenz / Neuversiegelung
Kreisverkehr / Knotenpunkt Güterfelder Damm	854 m <sup>2</sup>	2.056 m <sup>2</sup>	1.202 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt	41.979 m <sup>2</sup>	38.162 m <sup>2</sup>	- 3.817 m <sup>2</sup>

Damit verbleibt hinsichtlich der Versiegelung **in der Summe** kein Eingriff in das Schutzgut Boden, der nicht bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wäre.

### Vermeidung

Es werden bereits vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Die darüber hinaus gehende Versiegelung war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig. Dennoch werden zur Vermeidung einer Vollversiegelung Stellplätze und deren Zufahren gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.

### Ausgleich

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ können 1.615 m<sup>2</sup> (Wege und Nebengebäude) und im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ und „Kinderspielplatz“ ca. 350 m<sup>2</sup> (Kantine) versiegelter Flächen entsiegelt und begrünt werden.

## 7.3. Eingriffe in das Schutzgut Wasser

Mit der – bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB – zulässigen Versiegelung von Boden ist eine verminderte Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Diese Eingriffsfolgen können durch die Verwendung wasserdurchlässiger Schichtaufbauten, Materialien und Verlegearten zur Befestigung von Wege- und Stellplatzflächen vermieden bzw. minimiert werden. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Flächen im Plangebiet sind von geringer - mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Randbereichen versickert.

Nach den vorgesehenen Minimierungen verbleibende Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich eingestuft, es werden keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

## 7.4. Eingriffe in das Schutzgut Klima

Mit der Überbauung und Neuversiegelung von Flächen sowie dem Verlust von Vegetationsflächen sind grundsätzlich Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse verbunden. Die von Gehölzbeständen dominierten Flächen haben eine Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Es erfolgt ein dauerhafter Verlust von klimarelevanten Vegetationsflächen. Durch den Erhalt von Gehölzflächen und Bäumen gemäß dem festgesetzten Pflanzgebot sowie die Wiederbegrünung von Randflächen und die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzflächen können Eingriffe vermindert werden.

Nach der Minimierung verbleibende Eingriffe in das Schutzgut Klima werden als nicht erheblich eingestuft. Es werden keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

## **7.5. Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten**

Mit Umsetzung der Planung werden zum Ausgleich für die Biotopverluste Flächen innerhalb des Planungsgebiets entsiegelt und gärtnerisch angelegt sowie Festlegungen zur Neupflanzung von Bäumen und Hecken getroffen. Insgesamt sind nur Biotope von allgemeiner Bedeutung betroffen, die nach § 34 BauGB ohnehin bereits ohne den Bebauungsplan beansprucht werden können. Daher resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kein Verlust von Biotopwerten, der auszugleichen wäre.

Im Sinne der Vermeidung von Eingriffen, werden durch die gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung, die Festsetzung von privaten Grünflächen, die Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung einer Hecke mit gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern sowie die Gliederung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen gleichwertige Biotopstrukturen hergestellt.

Dem möglichen Verlust von 82 geschützten Einzelbäumen steht der Erhalt von 35 geschützten Bäumen durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeiten entgegen. Die Maßnahmen zum Schutz der Bäume werden, mit Ausnahme der drei ortsbildprägenden Buchen in der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“, nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei um Bäume, die in den Grünflächen stehen bzw. innerhalb der Mischgebietsflächen sich außerhalb der Baufenster befinden. Die Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beauftragen ebenso wie die erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Baumverluste. Rechnerisch ergibt sich für die vom Verlust bedrohten 81 Bäume nach der Baumschutzsatzung Stahnsdorf eine erforderliche Ersatzpflanzung von 137 Bäumen.

Gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Erschließungskonzeption ist innerhalb der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Errichtung von insgesamt 82 Pkw-Stellplätzen für Besucher vorgesehen. Weitere 66 Pkw-Stellplätze für Besucher sollen innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich der Bestandsgebäude errichtet werden. Durch die textliche Festsetzung wird rechnerisch eine Pflanzung von mindestens 50 Laubbäumen gewährleistet. Weitere Baumpflanzungen können in den gärtnerisch anzulegenden nicht überbaubaren Flächen der Mischgebiete sowie in den privaten Grünflächen und in den Verkehrsflächen erfolgen. Die konkreten Verpflichtungen zu Ersatzpflanzungen sind im Zuge der Bauanträge bzw. in deren Zusammenhang zu stellenden Baumfällanträge zu bescheiden.

## **7.6. Eingriffe in das Schutzgut Landschaft**

Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wird aufgrund des weitgehenden Erhalts des Flächencharakters als nicht erheblich eingeschätzt. Neben der Festsetzung zur Anpflanzung einer Heckenstruktur an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplätze werden keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

## **7.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Planung auf dem ehemaligen Telekomgelände eine Umnutzung vorgentzter Flächen bewirkt und nach § 34 BauGB bereits weitere Eingriffe vor der Aufstellung der Planung zulässig waren, deren Umfang durch die Planung in der Summe nicht überschritten wird.

---

## **8. Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)**

Im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG berührt werden. Ist dies der Fall, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Abwendung zu benennen. Falls dies nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob die Erteilung einer Ausnahme möglich wird. Die Prüfung der möglichen Verbotstatbestände ist nachfolgend dargestellt.

### **8.1. Rechtliche Grundlagen**

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind für:

- Arten des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG) (d.h. europäische Vogelarten) und
- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind (in Brandenburg liegt keine solche Rechtsverordnung vor).

Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz) sowie
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu den besonders geschützten Arten gehören:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Darüber hinaus streng geschützte Arten sind:

- Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) liegt nicht vor, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und auf die Erhaltung der ökologischen

Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und die Beeinträchtigung unvermeidbar sind.

Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ist relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 04.03.2021 (EuGH C-473/19 und C-474/19 - „Skogen-Urteil“) ist das Abstellen auf den Erhaltungszustand für Arten der FFH-Richtlinie unzulässig, hier ist ein individuenbezogener Maßstab anzulegen. Bis dieses Urteil in deutsches Recht aufgenommen wurde, gilt das BNatSchG in seiner aktuellen Fassung. Es wird empfohlen, betroffene FFH-Arten trotzdem bereits auf Individuenniveau zu beachten.

Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenschutz) liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote, bzw. zur Abwendung der Verbote und - sofern dies nicht möglich ist, Möglichkeiten für Ausnahmen, aufzuzeigen.

Ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestandes durch entsprechende Maßnahmen, ist die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Die Entscheidung, ob die Ausnahme erteilt werden kann, trifft die zuständige Naturschutzbehörde. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur möglich, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen vor,
- zumutbare Alternativen zu der Planung/dem Standort sind nicht gegeben und
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

## 8.2. Konfliktanalyse – Wirkungsprozesse und -komplexe des Vorhabens

Im Folgenden werden die von der geplanten Entwicklung der Fläche ausgehenden möglichen direkten und indirekten Auswirkungen auf die untersuchten Arten / Artengruppen dargestellt.

Wirkfaktoren sind Ursachen, die geeignet sind, Auswirkungen, ggf. Beeinträchtigungen und damit Funktionsveränderungen auszulösen. Diese können sowohl **baubedingt** (vorrangig in Verbindung mit der Bauphase), **anlagebedingt** (im Zusammenhang mit den künftigen Bauwerken stehend) als auch **betriebsbedingt** (durch die geplante Nutzung) auftreten.

Mit Umsetzung der Planung wird das Plangebiet als Mischgebiet inklusive verkehrlicher Flächen für die Erschließung entwickelt. Neben der Sicherung der Bestandsbebauung kommt es mit Umsetzung des Bebauungsplans zu einer punktuellen Nachverdichtung, sodass aktuelle Habitatstrukturen in Teilen überbaut werden.

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Lebensräume den folgenden Wirkungsfaktorengruppen zuzuordnen:

- direkter Flächenentzug (Lebensraumverlust und -verkleinerung durch Flächeninanspruchnahme),
  - Veränderung der Habitatstruktur und -nutzung (Überbauung),
  - Veränderung der abiotischen Standortfaktoren,
  - Individuenverluste,
  - nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Erschütterung, Licht) und
-

- stoffliche Einwirkungen.

### **Baubedingte Wirkung**

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich auf das Baugeschehen begrenzt. Sie treten direkt auf den Baustellen und Zuwegungen sowie im unmittelbaren Umkreis des Baugeschehens auf. Indirekte baubedingte Wirkungen sind weitreichend und können sich z.B. über den Luftweg ausbreiten.

Die baubedingten Wirkungen hängen stark von der jeweils eingesetzten Technik ab und setzen sich zusammen aus:

- bauvorbereitende Maßnahmen (z.B. Rodungen, Abschieben von Boden)
- Emissionen und / oder Immissionen von Lärm, Stäuben und Schadstoffen über Luft bzw. Wasser, Erschütterungen sowie optische Störungen,
- Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung (z.B. Materiallagerplätze, Abstellflächen) einschließlich der erforderlichen Zufahrten, Rangier- und Stellflächen für Baumaschinen, Baufahrzeuge und private Kfz, sowie
- die daraus resultierenden Bodenverdichtungen und Beeinträchtigung der Vegetation.

Baubedingt ist vor allem durch die Errichtung von Wegen und mit Verkehr von Baumaschinen und den damit verbundenen, v.a. temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **Anlagebedingte Wirkung**

Durch die Flächeninanspruchnahme kommt es zu einer weiteren Überprägung der Biotope und einer Veränderung der Habitatstrukturen. Damit verbunden sind Verluste von Lebens- und Nahrungsstätten.

### **Betriebsbedingte Wirkung**

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der normalen, zweckdienlichen Nutzung der Gewerbe- und/oder Industrieanlagen aus. Dabei kann es insbesondere zu Beeinträchtigungen von Arten durch Verkehr, Licht und Lärm kommen.

## **8.3. Betroffenheit nach Verbotstatbeständen und ggf. erforderliche Maßnahmen**

Durch eine Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums werden im Rahmen der Relevanzprüfung all diejenigen Arten ausgeschlossen, für die eine vorhabenbedingte Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann (vorhabenbezogene Risikoneutralität).

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass für die nachstehenden Arten eine vorhabenbedingte Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann, infolgedessen eine eingehende Betroffenheitsanalyse auszuführen ist:

- Vögel - insbesondere Brutvögel,
- Zauneidechsen.

### **Vögel**

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 22 Vogelarten erfasst werden. Davon konnten 8 besonders geschützten Vogelarten Brutplätze und Brutreviere im Untersuchungsgebiet zugewiesen werden (vgl. Karte Bestandskarte zum Umweltbericht). Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige und ungefährdete Vogelarten im Land Brandenburg. Der Star ist als einzige erfasste Art im Untersuchungsgebiet deutschlandweit in der Kategorie 3 – gefährdet gelistet.

Neben den ermittelten Brutvogelarten konnten 14 weitere besonders und streng geschützte Vogelarten als Nahrungsgäste erfasst werden.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt ausschließlich für die nachgewiesenen Brutvogelarten - Arten mit Nachweis eines Brutplatzes / eines Brutreviers. Bei den Nahrungsgästen ist unter Beachtung der Ausstattung des Plangebietes sowie den umgrenzenden Flächen nicht davon auszugehen, dass es sich um essentielle Nahrungsgebiete der Arten handelt.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG): Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung und Verletzung von nesthockenden Jungvögeln oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) sind jegliche Gehölzfällungen und -rückschnitte sowie Sanierungs- oder Abbrucharbeiten an Gebäuden ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Arten auszuführen, d. h. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Auskühlung von Eiern) - infolge der baubedingten Vergrämung der Altvögel - ist der Baubeginn außerhalb der Brutzeit zu legen und der Baubetrieb kontinuierlich ohne längere Bauunterbrechung (> 10 Tage) bis Anfang Mai aufrechtzuhalten. Zu angrenzenden gehölzbestandenen Flächen oder zu schützenden Grünbereichen sowie Ackerflächen sollten Bauzäune mit Sichtschutz gestellt werden, um eine Beunruhigung der angrenzenden Flächen durch die Aktivitäten auf der Baustelle zu minimieren. Durch die Ausbildung eines kontinuierlichen Störungsbandes vor der Brutzeit wird eine Revierbesetzung unterbunden. Unter Einhaltung der genannten Vorgaben und der relativ geringen Störungsempfindlichkeit der Arten (s. unten) ist ein vorhabenbedingtes signifikant erhöhtes Risiko der Tötung und Verletzung von Jungvögeln oder der Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) nicht zu konstatieren.

Anlagebedingt ist bei der Gestaltung von Neubauten innerhalb des Plangebiets auf einen entsprechenden „Vogelschutz“ zu achten. So sind zur Vermeidung von möglichem Vogelschlag an Glasfassaden im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen folgende Aspekte zu beachten:

- Durchsichten durch das Gebäude oder Gebäudeteile sind zu vermeiden.
- Gebäudekanten (bis zu 2 m von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind immer durch hoch wirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach-)Terrassen und ähnliche Randstrukturen sind immer durch hochwirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere, wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen s.u.). Reflektionen des freien Himmels in Glasflächen sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzugverdichtungsräumen erforderlich.
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m<sup>2</sup> oder 75 % Glasanteil oberhalb der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich < 20 m eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist.
- Bei Planungen sollte der Anteil der freien Scheiben so weit wie möglich reduziert werden.
- Stark vogelgefährdende Glasflächen sind durch hochwirksame Markierungen für Vögel sichtbar zu machen. Anforderungen an diese sind:
  - Vertikal angeordnete Streifen (mindestens 5 mm breit, maximal 95 mm Kantenabstand) bedecken nur 5 % der Glasfläche,
  - Waagerechte Markierungen mindestens 3 mm breit, maximal 47 mm Abstand zueinander,
  - Markierungen müssen in der Regel opak sein (keine Transluzenz; Ausnahmen: sandgestrahlte oder geätzte Flächen, auch andere Sonderfälle).
  - gute Kontraste wählen (schwarze Markierungen vor hellem Hintergrund, weiße Markierungen vor dunklem Hintergrund), sonst Markierungsbreite erhöhen,
  - Gegen Reflexionen müssen Markierungen grundsätzlich außen (auf Ebene 1 der Verglasung) angebracht werden (siehe auch Rössler & Doppler 2019).

Betriebsbedingt ist insbesondere durch Fahrzeugverkehr ein Risiko der Verletzung/Tötung von Individuen gegeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es das allgemeine Lebensrisiko nicht bzw. nicht deutlich übersteigt.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Störungen stellen nur dann eine Verletzung des Zugriffsverbots dar, wenn diese zur Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Mauserzeit erfolgen. Die Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit umfasst den Zeitraum von der Balz/Paarbildung bis zum Ausfliegen der Jungtiere.

Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind bei Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten, einer kontinuierlichen Fortführung der Baumaßnahme sowie einem Sichtschutzzaun zu angrenzenden Flächen nicht anzunehmen.

Baubedingt ist vor allem mit Störungen durch Bewegung, Lärm und Staub zu rechnen. Insbesondere im Falle von Abend- und Nachtarbeiten ist zusätzlich eine Störung durch Licht zu erwarten. Anlagebedingt sind keine Störungswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingt ist von temporären Beunruhigungen der Flächen auszugehen. Innerhalb der bebauten Gebiete betrifft das vor allem die Beunruhigung durch Bewegung und Lärm im Rahmen der allgemeinen Nutzung der Wohn- und Gewerbefläche (Mischgebiet). Gerade in den Abendstunden weist neben der Beunruhigung an sich, die Beleuchtung der Flächen ein Störungspotenzial auf. Dies ist bei der Planung der Beleuchtungsarten und Zeiten zu berücksichtigen.

Beim Beleuchtungskonzept sind die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes zu berücksichtigen. Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an und irritiert Vögel und Fledermäuse. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann:

Generell gilt für den Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum:

- nur in dem Zeitraum und nur dort, wo es notwendig ist
- nur in der erforderlichen Intensität: gelbe und warmweiße Lichtfarben locken weniger Insekten an; Lampen mit geringem UV-Anteil im Spektrum
- bei Anstrahlungen, Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt
- horizontal strahlendes Licht vermeiden, keine Abstrahlung nach oben, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte
- vorzugsweise Beleuchtung von oben und so niedrig wie möglich (Reduzierung der Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung auf Insekten)
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden
- Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60 °C

Leuchten sollten als LED gewählt werden und die Lichtfarbe zwischen 2.200 Kelvin (K) und 2.700K liegen um für Insekten weniger anziehend zu sein. Empfohlen wird Leuchten > IP54 (International Protection Kennung klassifiziert unterschiedliche Schutzarten; hier: Spritzwassergeschützt und staubdicht) zu wählen, da diese keine Falle für Insekten darstellen.

Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet und auf das notwendigste konzentriert werden. Wenn überhaupt so sind Bäume/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten.

Diese Maßnahme gilt nicht nur für die spätere Flächennutzung, sondern ist auch während der Baumaßnahmen umzusetzen.

Lebensstättenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): Mit Umsetzung der Planung kann es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen, einige davon unterliegen einem ganzjährigen Schutz. Insgesamt handelt es sich um Niststätten vor allem ubiquitärer (überall verbreitet), ungefährdeter Arten.

Der Star ist als einzige erfasste Art im Untersuchungsgebiet deutschlandweit in der Kategorie 3 – gefährdet gelistet.

Als Nischen- und Höhlenbrüter konnten Mauersegler, Star, Haussperling, Kohl- und Blaumeise erfasst werden. Diese Arten nutzen ihre Fortpflanzungsstätten (Höhlungen und Nischen an Bäumen bzw.

geeignete Strukturen an Gebäuden) in der Regel wiederkehrend in der nächsten Brutperiode. Der Schutz dieser Fortpflanzungsstätten erlischt erst mit Aufgabe des Reviers. Die nachgewiesenen Brutreviere stellen in Verbindung mit geeigneten Strukturen für eine Nestanlage am umliegenden Baum- und Gebäudebestand ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt in der Regel nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten.

**Für die Beseitigung von Niststätten von Arten mit ganzjährig geschützten Niststätten ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.**

Mit Umsetzung der Planung gehen sehr wahrscheinlich 1 Brutstätte des Stars an der östlichen Grundstücksgrenze und 1 Brutstätte der Kohlmeise beim Pfortnerhaus verloren (vgl. Karte Bestand zum Umweltbericht).

Für die mit Umsetzung der Planung verbundenen Revierverluste (2 Brutplätze) ist im Vorfeld der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu stellen. Der Antrag auf Ausnahme wird bei den Vögeln dann nicht erforderlich soweit vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durch Anbringung der geforderten Ersatznistkästen durchgeführt werden. Im Fall eines Verlustes der beiden Höhlungen für den Star sind mindestens 2 Starenhöhlen (Kompensationsfaktor 1:1) in östlicher Ausrichtung und in einer Mindesthöhe von 3 Metern Höhe am verbleibenden Baumbestand anzubringen. Für die Kohlmeise ist ein geeigneter Nistkasten (Kompensationsfaktor 1:1) am umliegenden Gehölzbestand anzubringen.

Dies ist im Vorfeld einer Baufeldfreimachung durchzuführen und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und für diese zu dokumentieren.

Im Vorfeld der Baumfällung sind die betreffenden Bäume mit entsprechenden Brutstätten (Höhlungen) (vgl. Karte Bestandsplan zum Umweltbericht) auf eine aktuelle Besiedlung durch einen Artenschutzsachverständigen zu untersuchen. Fledermäuse überwintern auch in Baumhöhlen, sodass ganzjährig eine endoskopische Untersuchung vor der Baumfällung erforderlich ist. Für den Verlust des Quartierspotenzial der Fledermäuse können 2 Fledermauskästen am zu erhaltenden Baumbestand auf dem Grundstück ausgebracht werden.

Bei den verbleibenden Brutplätzen der vorkommenden Höhlen- und Nischenbrüter Haussperling, Mauersegler, Star ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher inwieweit es zu einem Verlust der Brutplätze kommt. Mit Umsetzung der Planung soll ein Teil der bestehenden Kasernengebäude erhalten bleiben, sodass die bestehenden Niststätten am Gebäude z.T. bestehen bleiben (Haussperling). Der zweite Standort an dem der Star im Plangebiet brütet befindet sich auf der zentralen Grünfläche auf dem Bereich, der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich gesichert wird. Hier ist von einem Fortbestand des Brutplatzes auszugehen. Im Falle eines Verlustes der genannten Brutplätze durch Gebäudeabriss und/oder -sanierung sowie Baumfällung ist im Vorfeld der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu stellen. Um einer Beeinträchtigung vorzubeugen, sind im Falle einer Beseitigung der Brutplätze von Haussperling, Mauersegler und Star Kompensationsmaßnahmen (Anbringung von Höhlenbrüterkästen z.B. Mauerseglerkästen und Starenhöhlen) mit einem Kompensationsfaktor von 1:1 am zu erhaltenden Baum- und Gebäudebestand anzubringen. Im Vorfeld der Baumfällung und/oder Gebäudebeseitigung sind die Brutstätten (vgl. Karte Bestandsplan zum Umweltbericht) auf eine aktuelle Besiedlung durch einen Artenschutzsachverständigen zu untersuchen. Zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahme) sind für alle am Gebäude brütenden Arten zudem in einem Verhältnis von 1:1 am neuen Gebäudebestand geeignete Nischenbrüterkästen (Mauersegler; Haussperling) anzubringen.

Der unbesetzte Höhlenbaum (Spechthölung) innerhalb der Grünfläche im nördlichen Grundstücksabschnitt befindet sich im Bereich der mit Umsetzung der Planung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt wird. Derzeit ist ein Fortbestand des Baumes zu erwarten (Baum-



Nr. 35). Sollte es wiedererwarten zu einer Beseitigung kommen sind im Vorfeld der Baumfällung (vgl. Karte Bestandsplan zum Umweltbericht) die Höhlungen auf eine aktuelle Besiedlung durch einen Artenschutzsachverständigen zu untersuchen.

Im Untersuchungsgebiet konnten Brutreviere der Freibrüter Elster, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Stieglitz erfasst werden. Die Brutreviere liegen innerhalb des Baum- und Strauchbestandes auf dem Grundstück. Insbesondere das Brutrevier der Elster an der südlichen Grundstücksgrenze ist vermutlich von baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Gebiets betroffen. Bei einem Verlust von Brutrevieren der Freibrüter sind neue Nahrungs- und Nistplätze im Bebauungsplangebiet oder in dessen nahen Umfeld, vor allem durch die Neupflanzung von Sträuchern, zu schaffen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Freiflächen um die bestehende Kantine als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sowie Kinderspielplatz bleiben auch nach Umsetzung der Planung Habitatstrukturen für die Arten Stieglitz, Blaumeise und Mönchsgrasmücke, die in diesem Bereich vorkommen, bestehen. Der Nutzungsdruck wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung auf der Fläche jedoch zunehmen. Durch die Festsetzung einer Fläche mit Anpflanzbindung im nördlichen Rand vom Geltungsbereich (textliche Festsetzung 10) werden mittels einer Heckenpflanzung neue Habitatstrukturen für die Boden- und Freibrüter im Plangebiet geschaffen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Unter Einhaltung der formulierten Maßgaben ist derzeit nicht davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Der folgende Hinweis ist grundsätzlich zu beachten:

Baugrundstücke, einschließlich der dort stehenden baulichen Anlagen und Gehölze sind vor ihrer Bäumung beziehungsweise Beseitigung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn bzw. der Bauherrin durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Die Arbeiten sind zunächst einzustellen und der weitere Verfahrensablauf ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu erfragen. Es können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

## **Reptilien**

Bei den Begehungen 2021 konnten im Untersuchungsgebiet keine Nachweise oder Spuren von Reptilien erfasst werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt daher.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierart festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises

Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Infrastruktur**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Vorfeld der Planung zum Großteil als Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort genutzt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes zu einem gemischten Quartier mit einer lebendigen, urbanen Nutzungsmischung zu schaffen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes soll das gleichberechtigte Nebeneinander zwischen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die ehemaligen Kasernengebäude mit zugehörigen Erschließungsflächen sowie die vergleichsweise großzügigen Grün- und Freiflächenstrukturen haben bereits eine klare städtebauliche Struktur. Diese soll durch die bauliche Entwicklung, bzw. Errichtung entsprechend definierter Baukörper auf umliegenden und zum großen Teil bereits bebauten oder versiegelten Flächen bestandsorientiert ergänzt und entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung / Errichtung entsprechend dimensionierter Erschließungsflächen zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz geschaffen. Hierzu ist die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich des Güterfelder Damms (Stahnsdorfer Chaussee) und einer öffentlichen Erschließungsstraße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Neben einer Einbindung des Plangebietes in das kommunale Straßenverkehrsnetz sollen vorausschauend auch bereits die Voraussetzungen zur Erschließung / Einbindung der östlich angrenzenden Flächen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung des ehemals militärisch genutzten Areals zwischen dem Plangebiet und der Hildegardstraße stellt ein langfristiges Entwicklungsziel der Gemeinde Stahnsdorf dar.

Mit Umsetzung der Planung wird sich der Auslastungs- und Nutzungsgrad im Vergleich zur derzeitigen Situation standortgerecht erhöhen. Da der Bebauungsplan für den Großteil des Plangebiets eine Mischnutzung aus Wohn- und wohngebietsverträglichen Gewerbenutzungen vorsieht, erfolgt keine grundlegende Änderung, sondern lediglich eine Erweiterung des Nutzungsspektrums. Da das Plangebiet derzeit nicht mehr, bzw. nur noch sehr eingeschränkt als Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort genutzt wird, werden durch die Planung auch keine negativen Auswirkungen auf derzeit ausgeübte Nutzungen hervorgerufen.

Durch die Lage der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden negative Auswirkungen hinsichtlich zusätzlicher Verkehrsbelastungen (Lärm) für die umliegende Wohnbebauung deutlich minimiert.

### **Auswirkungen auf den Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit ausschließlich über ein inneres Erschließungssystem aus privaten Straßenverkehrsflächen mit einer zentralen Zufahrt an den Güterfelder Damm. Neben der Reaktivierung des ehemaligen Kasernengeländes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung / Errichtung entsprechend dimensionierter Erschließungsflächen zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz geschaffen. Zur Errichtung eines Kreisverkehrs und einer ausreichend dimensionierten öffentlichen Erschließungsstraße wird eine Teilfläche des Güterfelder Damms (Stahnsdorfer Chaussee) sowie eine ausreichend dimensionierte Fläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die „innere“ Erschließung des Plangebietes wird über entsprechend dimensionierte private Straßenverkehrsflächen unter Nutzung der derzeit bereits vorhandenen Erschließungsflächen gewährleistet. Die

---

Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde aus der zwischenzeitlich vorliegenden Erschließungskonzeption (Verkehrsuntersuchung für das ehemalige Telekomgelände am Güterfelder Damm, *StadtPlan Ingenieur GmbH*) übernommen. Entsprechende Ausführungen sind dem Kapitel 4.1 der Begründung zu entnehmen.

Mit Umsetzung der Planung ist mit einer moderaten Zunahme des motorisierten Ziel- und Quellverkehrs auszugehen. Insbesondere zu Beginn und Ende eines Arbeitstages ist mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrtsbewegungen von Kraftfahrzeugen zu rechnen. Der mit Umsetzung der Planung verbundene Anstieg des motorisierten Ziel- und Quellverkehrs kann nach derzeitigem Informationsstand durch die geplante Ergänzung des Erschließungsnetzes ohne wesentliche Auswirkungen auf das umliegende Straßenverkehrsnetz im Sinne von Rückstau etc. abgewickelt werden.

Gemäß der Erschließungskonzeption wird der Stellplatzbedarf im Plangebiet sowohl durch ebenerdige Pkw – Stellplätze als auch durch die Errichtung unterirdischer Garagengeschosse (Tiefgaragen) gedeckt.

### **Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich (vgl. Kap. 2.3). Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Ver- und Entsorgungsträger wurden im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Planung dient der Sicherung und Nachverdichtung von bereits siedlungsgeprägten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stahnsdorf. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft) im planungsrechtlichen Innenbereich nicht anzuwenden. Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a Abs. 3 BauGB nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Inanspruchnahme einer bereits stark anthropogen überformten Fläche mit einem vergleichsweise hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft erfolgen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von ebenerdigen Stellplätzen sowie zu deren Begrünung. Zusätzlich erfolgen Anpflanzgebote und Erhaltungsbindungen für drei ortsbildprägende Buchen zur Gewährleistung einer Mindesteingrünung von Teilflächen des Geländes. Zur Kompensation und Ortsbildgestaltung sowie zur Vermeidung von Aufheizeffekten werden Anpflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Hierfür sind ausschließlich Arten, die in Anlage 10 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) zu verwenden.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere lässt sich aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebiets als Büro- und Verwaltungsstandort und der zuvor vorherrschenden militärischen Nutzung von einer allgemeinen Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel ausgehen. Zur fachkundlichen Einschätzung der Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten erfolgten im Zeitraum zwischen April bis Juni 2021 Begehungen durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige. Das entsprechend erarbeitete Artenschutzgutachten liegt vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt. Nähere Ausführungen zum Gutachten und bezüglich der nachgelagert zu beachtenden Belange des besonderen Artenschutzes sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eine ausführliche Darstellung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft und ihrer Berücksichtigung im vorliegenden Planverfahren sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ entstehen der Gemeinde Stahnsdorf Kosten für die Planaufstellung und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans werden Mittel für den Grunderwerb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie für den Bau der Verkehrsanlagen benötigt.

## **10. Verfahren**

<b>Termin</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
23.06.2020	Aufstellungsbeschluss mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
29.06.2021	Planungsanzeige bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung
Schreiben vom 30.06.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
09.08.2021- 27.08.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 17.01.2023	Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
30.01.2023- 03.03.2023	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom 03.07.2023	Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB
03.07.2023- 03.08.2023	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

## **11. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)