

Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

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

Begründung, Satzung

Stand: März 2021

Inhalt

1.	Einführung	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	1
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.3.	Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	3
2.	Bestandssituation im Änderungsbereich	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.	Planungsbindungen	8
4.1.	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Landschaftsplanung	9
4.4.	Ortssatzungen der Gemeinde Stahnsdorf	10
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	11
5.1.	Abwägung	11
5.2.	Begründung zu den Festsetzungen	12
5.2.1.	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“	12
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2.4.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	15
5.2.5.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
5.2.6.	Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen	16
5.2.7.	Immissionsschutz	17
5.3.	Hinweise	19
5.4.	Flächenbilanz	20
6.	Auswirkungen der Planung	21
6.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
6.2.	Auswirkungen auf den Verkehr	21
6.3.	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	22
6.4.	Auswirkungen auf die Umwelt	22
6.5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	22
6.6.	Bodenordnende Maßnahmen	22
7.	Verfahren	23
8.	Rechtsgrundlagen	23

Anhang:

Textliche Festsetzungen

Hinweise

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

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



Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ und des räumlichen Geltungsbereichs der 9./10. Änderung im Gemeindegebiet Stahnsdorf (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf fasste in der öffentlichen Sitzung am 28.11.2019 den Satzungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer rund 0,44 ha umfassenden Teilfläche des Ursprungsbebauungsplans südöstlich der Gemeindeverwaltung als Ersatzstandort für die Freiwillige Feuerwehr (FFW) Stahnsdorf geschaffen. Die 9. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Landrat des Landkreises Potsdam Mittelmark mit Bescheid vom 03.02.2020 (AZ; 16/19) genehmigt und erlangte am 26.05.2020 Rechtskraft.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans. Er umfasst somit ebenfalls eine rund **0,44 ha** große Teilfläche des Flurstücks 3336 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf. Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs des insgesamt rund 35,4 ha umfassenden Ursprungsbebauungsplans und wird begrenzt durch:

- die Annastraße (Flurstück 645 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf) im Westen,
- Waldflächen des Brandenburger Waldgebietes „Parforceheide“ (Flurstück 1900 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf) im Süden,
- Öffentliche Grün- und Freiflächen im Abstand von 35 m parallel zur Annastraße (Flurstück 645 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf) im Osten sowie
- die Straßenmitte der Erschließungsstraße „Am Gemeindezentrum“ im Abstand von rund 125 m parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1900 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf im Norden

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

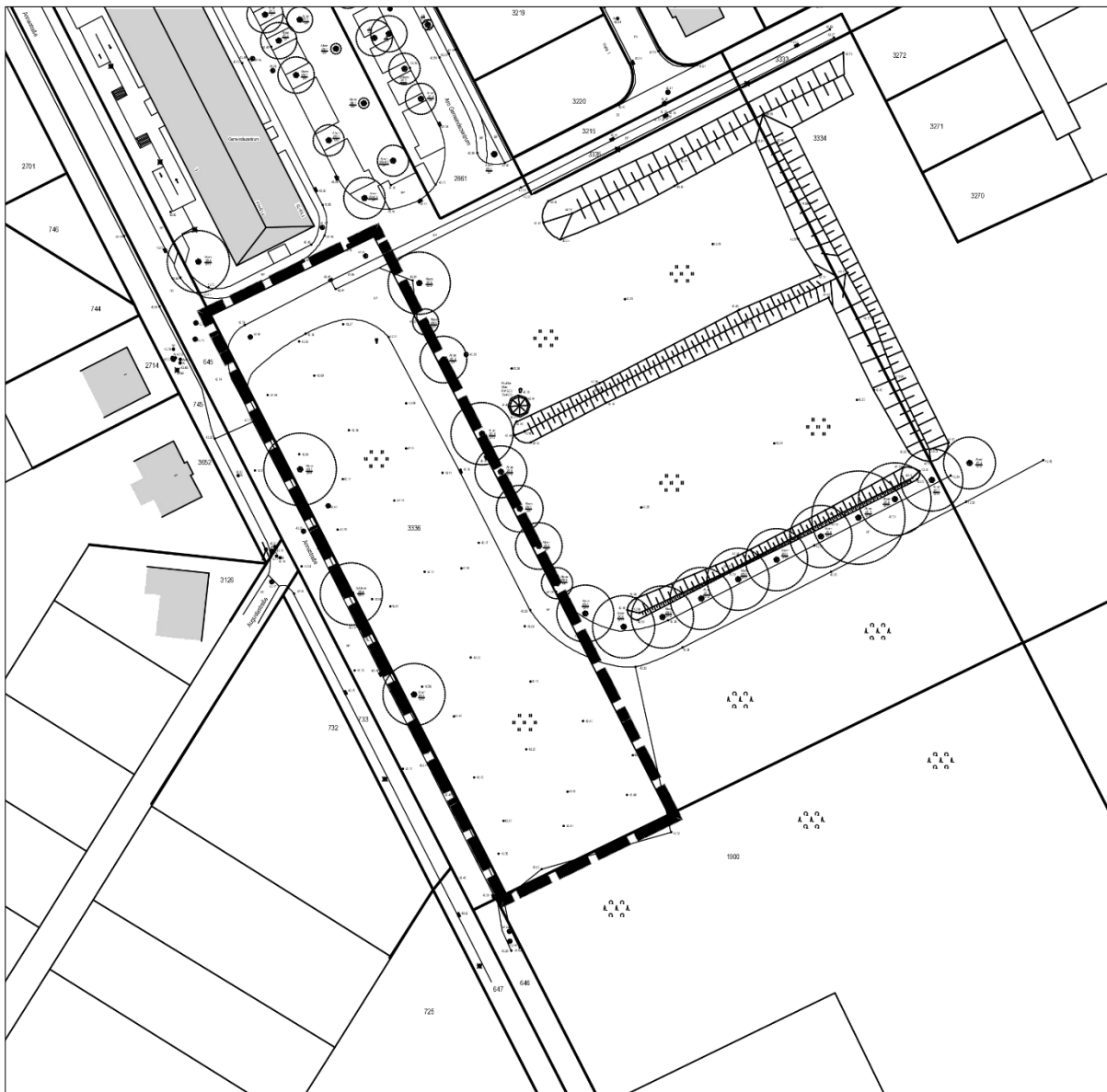


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf (Planunterlage: amtlicher Lageplan vom 18.09.2019, erstellt von der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Frau Dipl.-Ing. Claudia Lemke, Friedrich-Ebert-Straße 31 in 14548 Schwielowsee)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der seit dem 26.05.2020 rechtswirksamen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf wurden im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzstandortes der Freiwilligen Feuerwehr Stahnsdorf geschaffen. Der derzeitige Standort der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich am Dorfplatz / Wilhelm-Külz-Straße im Ortsteil Stahnsdorf und ist aufgrund unzureichender Flächenkapazität nicht geeignet, die Standortanforderungen eines Ersatzneubaus zu erfüllen. Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ setzte ein rund 0,4 ha umfassendes Areal entlang der Annastraße als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Im Zuge der nachgelagerten Gebäude- und Standortplanung für den Ersatzneubau der Freiwilligen Feuerwehr ergaben sich konzeptionelle Änderungen in Bezug auf die Erschließungsplanung. Zur Vermeidung einer beengten und schwierigen Ausfahrtssituation für die Einsatzfahrzeuge soll die Erschließung künftig nicht über die Verkehrsfläche *Am Gemeindezentrum* erfolgen. Die überarbeitete Standortkonzeption sieht die künftige Erschließung des Feuerwehrgeländes über die südwestlich anbindende *Annastraße* unter Vorhaltung zusätzlicher Aufstell- und Bewegungsflächen für die

Einsatzfahrzeuge vor. Dazu ist die Änderung der rechtswirksamen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erforderlich.

Mit dem Beschluss Nr. B-20/062 leitete die Gemeindevertretung Stahnsdorf in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.06.2020 das 10. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ ein.

1.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entbindet nicht von der Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1a Abs. 7 BauGB. Daher erfolgt mit der Änderung des Bebauungsplans eine Überprüfung der bislang im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichskonzeption auf ihre Vereinbarkeit mit der geänderten Planung.

2. Bestandssituation im Änderungsbereich

Bei den Flächen im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ handelt es sich um eine seit 2002 **unbebaute Teilfläche** im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans südlich der Stahnsdorfer Gemeindeverwaltung mit bestehendem Planungsrecht als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Nutzungsbedingt ist ein mit rund 80% hoher Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad zulässig. Entlang der Annastraße ist zudem die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand geplant. Die baulichen Maßnahmen zur Errichtung des Ersatzstandortes für die freiwillige Feuerwehr haben noch nicht begonnen, sodass die Flächen derzeit keine adäquate Nutzung aufweisen und sich daher als innerörtliche Grünfläche (Zier- und Scherrasenflächen) darstellen.

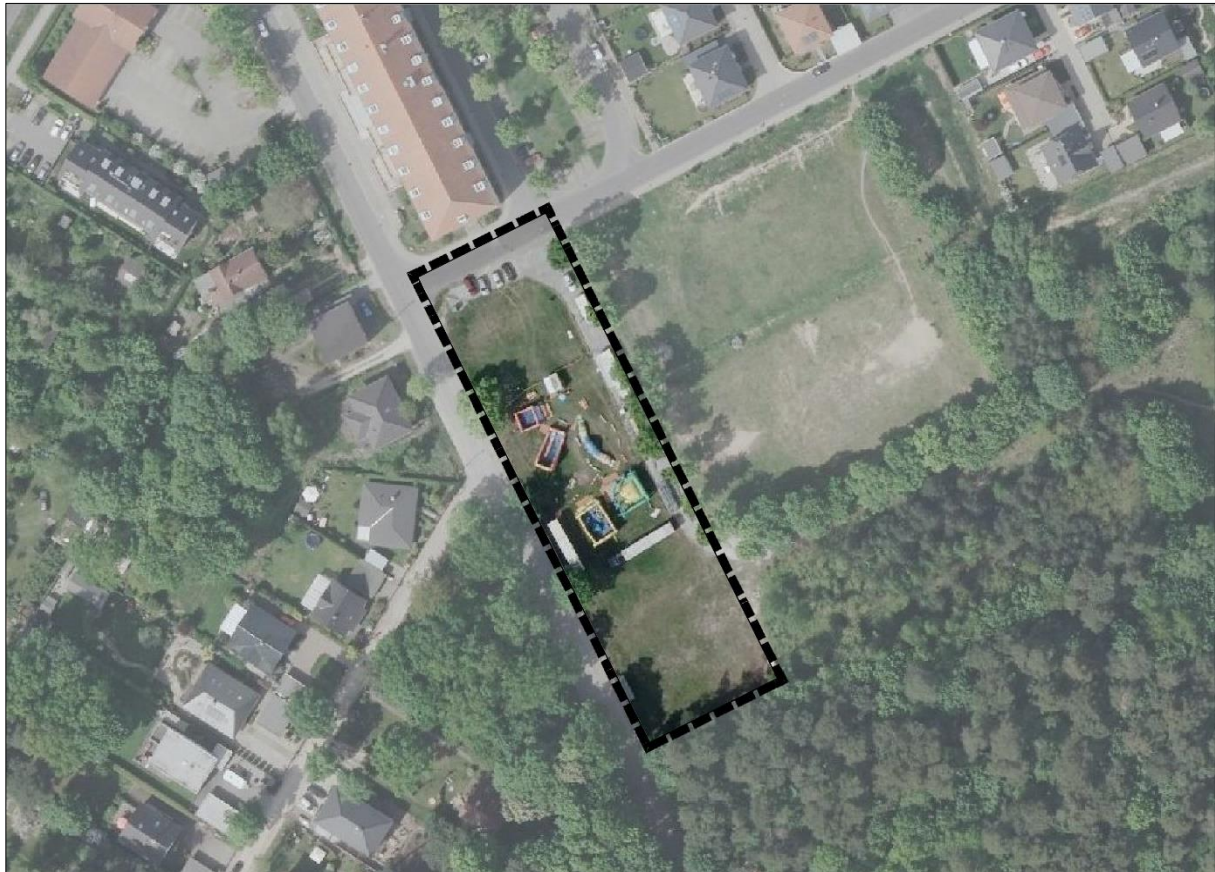


Abb. 3: Übersichtskarte zur Bestandssituation im Änderungsbereich (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die unmittelbar anliegenden kommunalen Straßenverkehrsflächen *Annastraße* und *Am Gemeindezentrum*. Über die *Annastraße* besitzt das Plangebiet einen mittelbaren Anschluss an den Güterfelder Damm (Hauptsammelstraße) und somit an das klassifizierte Straßennetz.

Entlang der *Annastraße* und der *Augustastraße* westlich des Änderungsbereichs besteht eine ortsbildtypische Einfamilienhausbebauung mit rückwärtig gelegenen Zier- und Nutzgärten. Unmittelbar nördlich der Straße *Am Gemeindezentrum* prägt ein rund 66 m langer und 17 m tiefer ehemaliger Kasernenbau das Ortsbild, in welchem die Gemeindeverwaltung Stahnsdorf ihren Sitz hat. Auf der Fläche der künftigen Feuerwehr befand sich bis 2002 ein Kasernengebäude in der gleichen Größe des heutigen Gemeindezentrums. Das Gebäude musste aus Sicherheitsgründen abgerissen werden. Südlich schließen gemäß Informationen aus dem Geoportal des Landesbetriebs Forst Waldflächen des Brandenburger Waldgebiets „Parforceheide“ an. Östlich des Plangebiets bestehen öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen, die vorwiegend der Erholung dienen oder zu sportlichen Zwecken genutzt werden. Randlich der Grün- und Freiflächen ist entlang einer parallel zur *Annastraße* verlaufenden Erschließungsstraße ein stark geschädigter Altbaumbestand vorhanden.

Die Flächen befinden sich **außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht**. Sie werden gemäß flächendeckender Biotopkartierung des Landes Brandenburg vorwiegend dem CIR – Biotoptypen *05160 – Zierrasen / Scherrasen zugeordnet*. Der südliche Teil des Änderungsbereichs wurde dem CIR – Biotoptypen *03200 – ruderaler Pionier-, Gras und Staudenfluren* zugeordnet. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, äußerte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam – Mittelmark mit Schreiben vom 29.09.2020 keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung.

Das Plangebiet befindet sich **außerhalb von festgesetzten, vorläufig sichergestellten und geplanten Wasserschutzgebieten** sowie außerhalb eines Gebietes, in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

Gemäß der Bodenübersichtskarte Brandenburg (BÜK 300) sind die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich überwiegend von den vorhandenen **Braunerden** und den gering verbreiteten lessivierten oder podsoligen Braunerden, entstanden aus Lehmsand, geprägt. Es besteht **keine Grundwasserbeeinflussung**.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder eine **Kampfmittelbelastung** der Flächen im Änderungsbereich sind der Gemeinde Stahnsdorf nicht bekannt bzw. wurden beim Abriss des dort befindlichen Kasernengebäudes beräumt.

Die Denkmalfachbehörden wurden im Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zu beachtenswerten Belangen des Denkmalschutzes sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für den Bebauungsplan gebeten. Da im Beteiligungsverfahren **keine Betroffenheit der Belange des Denkmalschutzes** festgestellt wurde, geht die Gemeinde Stahnsdorf weiterhin von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes aus.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

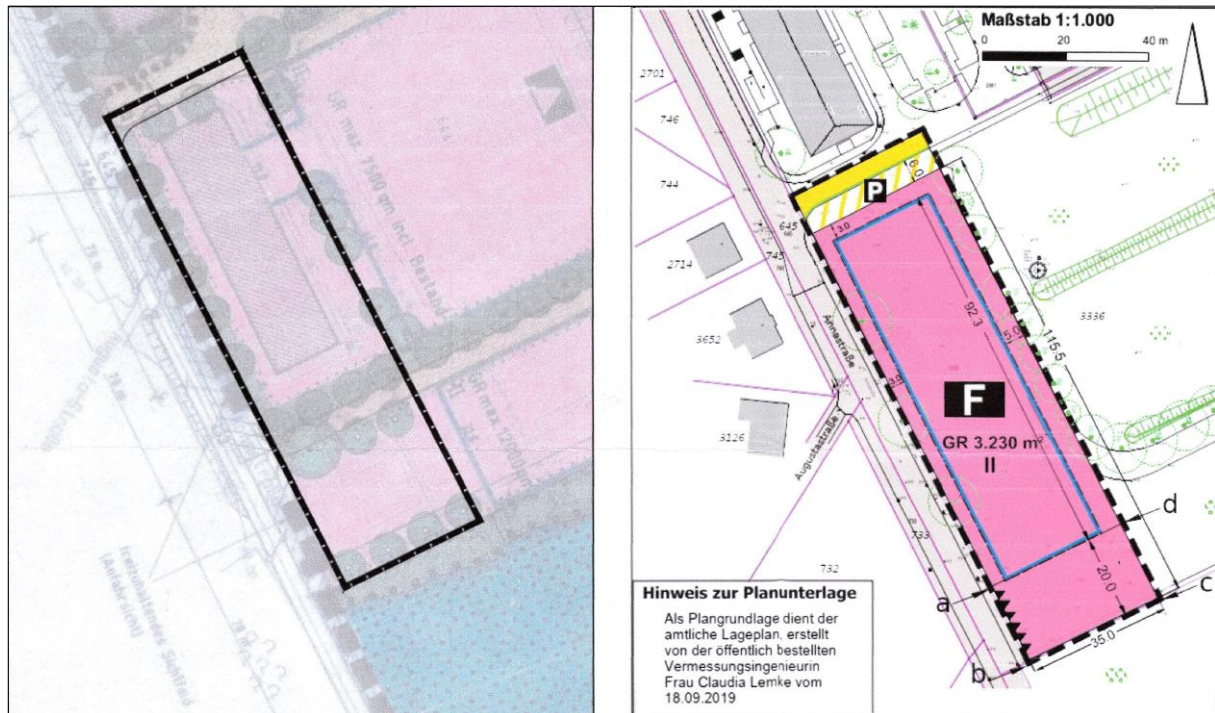


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf, in Kraft getreten am 16.01.1996 mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung (links); rechtskräftige 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf

Der Ursprungsbebauungsplan setzte im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ überwiegend **„Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“** zur planungsrechtlichen Legitimation schulischer Anlagen und Einrichtungen fest. Bei den Flächen handelt es sich um einen Teilbereich einer insgesamt rund 2,5 ha umfassenden Fläche für den Gemeinbedarf. Sie wurden im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohnsiedlung „Am Schwarzen Pfuhl“ perspektivisch für die von Seiten der Gemeinde ursprünglich am Standort geplanten schulischen Einrichtungen vorgehalten und demnach planungsrechtlich gesichert. Die gemäß Ursprungsbebauungsplan insgesamt maximal zulässige, überbaubare Grundflächen GR von 7.500 m² (Teilfläche A) und 12.000 m² (Teilfläche B) entsprachen – bezogen auf die Gesamtgröße der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ von rund 2,5 ha einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,8. Im Änderungsbereich setzte der Ursprungsbebauungsplan zudem die heutige Straße „Am Gemeindezentrum“ sowie eine weitere, parallel verlaufende Planstraße zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Teilfläche B als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Sowohl entlang der Annastraße, als nördlich der Planstraße erfolgte im Ursprungsbebauungsplan die Festsetzung eines rund 4 m bzw. 7 m breiten Grünstreifens (insgesamt rund 460 m²). Durch zeichnerische Festsetzung wurden im Änderungsbereich die Anpflanzung von insgesamt 15 Einzelbäumen sowie eine Erhaltungsbindung für drei Bestandsbäume festgesetzt. Per textlicher Festsetzung war zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen für die Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Schule“ die Pflanzung von je einem Baum I. Ordnung pro 100 m² Grundstücksfläche vorgesehen.

Aufgrund veränderter Entwicklungen im Gemeindegebiet wurde die Errichtung eines Schulstandortes im Änderungsbereich nicht weiterverfolgt und war daher nicht länger Bestandteil der gemeindlichen Planungsabsicht. Durch den Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf vom 28.02.2014 wurde das **9. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“** eingeleitet. Planungsziel war die planungsrechtliche Legitimation eines Ersatzstandortes für die bestehende Einrichtung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Stahnsdorf am Dorfplatz / Wilhelm-Külz-Straße durch planungsrechtliche Sicherung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung

„Feuerwehr“. Die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr widersprachen den zuvor im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche sowie - unter Berücksichtigung der Flächenbedarfe und Betriebsabläufe der Feuerwehrawache - auch hinsichtlich der bislang festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen. Daher wurde die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erforderlich.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurde im Änderungsbereich eine rund 0,4 ha große **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“** festgesetzt. Per textlicher Festsetzung wurde die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen planungsrechtlich eindeutig bestimmt.

Die Straße am Gemeindezentrum wurde aus Gründen der Planklarheit teilweise in den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ einbezogen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Südlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde eine rund 6 m breite **öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung** „Öffentliche Parkfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Aufgrund des Flächenbedarfes für die Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr entfiel die bislang im Geltungsbereich der 9. Änderung festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Planstraße zur Erschließung der südlichen „Teilfläche B“ der Gemeinbedarfsfläche). Mit der Planstraße entfiel auch der im Ursprungsbebauungsplan straßenbegleitend festgesetzte Grünstreifen. Aufgrund der Betriebsabläufe, die eine direkte Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge aus dem Betriebsgebäude über die vorgelagerten Aufstellflächen auf die Annastraße vorsahen, entfiel zudem der bislang entlang der Annastraße festgesetzte Grünstreifen. Mit der 9. Änderung erfolgte jedoch die Festsetzung einer **Mindestbegrünung** der Gemeinbedarfsflächen in Höhe von 20 %. Die im Ursprungsbebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Anpflanzgebote für 15 Einzelbäume entfielen zur Gewährleistung einer maximalen Flexibilität unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe der Feuerwehr. Es erging jedoch eine textliche Festsetzung zur **Anpflanzung von Bäumen** in Relation zu den geplanten Stellplatzanlagen (Pflanzung von je einem Laubbaum pro 4 Stellplätze).

Es erfolgten zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ maximal zulässige Grundfläche **GR** wurde mit **3.320 m²** festgesetzt. Dies entsprach – bezogen auf die Größe der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche – rechnerisch einer GRZ von 0,8. Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)** wurde entsprechend den Anforderungen an das Betriebsgebäude auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte durch eine erweiterte Baukörperausweisung in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die Verträglichkeit des Feuerwehrstandortes mit den umgebenden Nutzungen sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurden in einem Schallgutachten überprüft. Zur Berücksichtigung der fachgutachterlichen Empfehlungen zum Schallschutz wurde eine 20 m lange und 4 m hohe **Lärmschutzwand** entlang der Annastraße per zeichnerischer und textlicher Festsetzung festgesetzt.

4. Planungsbindungen

4.1. Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ 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 folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Gemäß **§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007** soll die Innenentwicklung 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. Ferner sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Gemäß **Grundsatz 3.2 LEP HR** sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden.

Gemäß **Grundsatz 5.1 LEP HR** soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen 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 und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurde im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zur Vereinbarkeit der 10. Änderung des Bebauungsplans mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme der GL vom 5. Oktober 2020 werden die Belange der Raumordnung mit der Änderung der Standortkonzeption innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans **nicht berührt**.

Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming basierten bis zum 05.07.2018 auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Havelland-Fläming**. Das Oberverwaltungsgericht Berlin – Brandenburg erklärte den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 jedoch mit acht Urteilen am 05.07.2018 mit dem Tag der Urteilssprechung für unwirksam. Die Entscheidung wurde mit formellen Fehlern bei der Planaufstellung begründet, da die Satzung über den Regionalplan fehlerhaft

ausgefertigt und die Öffentlichkeit im Planaufstellungsverfahren unzureichend beteiligt worden sei. Zudem stellte das Gericht Abwägungsfehler fest.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zur Vereinbarkeit mit den Belangen der Regionalplanung gebeten. Es wurden keine planungsrelevanten Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf wurde mit seiner öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 21.12.2012 wirksam und stellt seitdem die Grundsätze der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde behördenverbindlich dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf sind die im räumlichen Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ gelegenen Flächen Bestandteil einer größeren Gemeinbedarfsfläche für soziale, schulische und kulturelle Zwecke. Gemäß Darstellungssystematik des vorbereitenden Bauleitplans werden die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Annastraße sowie die teilweise im Änderungsbereich gelegene Straße am Gemeindezentrum nicht separat als Verkehrsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt, sondern in die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche integriert.



Abbildung 5: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf ist nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der untergeordneten Flächengröße von rund 0,4 ha, gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht zu erwarten. Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

4.3. Landschaftsplanung

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand September 2012) stellt die Flächen im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ als *Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Bestand und*

Planung durch genehmigte Bebauungspläne) dar. Die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Annastraße sowie die teilweise im Änderungsbereich gelegene Straße am Gemeindezentrum sind in die Darstellung integriert.

4.4. Ortssatzungen der Gemeinde Stahnsdorf

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes gilt die **Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS)** vom 1. Dezember 2011, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 31.01.2012.

Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern) als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Der Stammumfang der Bäume ist jeweils in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronendurchmesser maßgebend.

Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung können geschützte Bäume beseitigt werden, wenn sie bestandsgefährdend krank oder in ihrer Vitalität erheblich beeinträchtigt sind und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist.

Die unmittelbar an den Änderungsbereich grenzenden Bäume sind aufgrund ihrer Größe gemäß Baumschutzsatzung geschützt. Sie wurden im Juni 2020 gutachterlich untersucht. Es wurde Pilzbefall, offene Morschungen und Ausbruchgefahr von Starkästen festgestellt, so dass ein Erhalt nicht sinnvoll erscheint.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 9. März 2006, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28.04.2006.

In § 4 der Stellplatzsatzung sind keine Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs von Feuerwehrstandorten aufgeführt, sodass diese gesondert zu behandeln sind. Nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung ist der Stellplatzbedarf für Sonderfälle (Nutzungen die in § 4 der Stellplatzsatzung nicht erfasst sind) nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Ein Standort- und Stellplatzkonzept für den geplanten Ersatzneubau der freiwilligen Feuerwehr Stahnsdorf im räumlichen Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurde vom Planungs- und Ingenieurbüro Wolfgang Kagel erarbeitet und im objektbezogenen Lageplan *Feuerwache Stahnsdorf* entsprechend dargestellt. Der Stellplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung der DIN 14092-1 als gängige Planungsgrundlage für Feuerwehrstandorte erarbeitet und mit betroffenen Akteuren abgestimmt (vgl. Kap. 4.1).

Niederschlagswasserentsorgungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung). Gemäß der, mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 01.09.2005 in Kraft getretenen Satzung ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erfolgen, wie in der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung keine weiteren Festlegungen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Ausführungen zum Planinhalt (Abwägung und Begründung) für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf beschränken sich zur verbesserten Übersicht nicht ausschließlich auf die vorgenommenen Änderungen. Die aus der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 unverändert übernommenen Festsetzungen bleiben aus Gründen der Planklarheit ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Begründung. Das Grundgerüst der Abwägung wird durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Annastraße und der damit verbundenen Verringerung der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) erfolgt mit der 10. Änderung des Bebauungsplans sowohl die Verringerung der maximal überbaubaren Grundfläche (GR), als auch die Verkleinerung des zeichnerisch festgesetzten Baufensters. Zusätzlich erfolgt eine Verkleinerung der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Ausbildungs-, Wartungs- und Übungstätigkeiten für die Feuerwehr. Zur Generierung eines möglichst breiten Planungsrahmens für die Errichtung des Feuerwehrgebäudes wird die Abstandsfläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs von 5 m auf 3 m verringert.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf.

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans werden unverändert übernommen.

5.1. Abwägung

Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung. Hierzu wurden die Planunterlagen in der Entwurfsfassung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf im Erdgeschoss Raum E 07, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf im Zeitraum vom 14.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Die Unterlagen konnten zugleich auf der Homepage der Gemeinde Stahnsdorf eingesehen werden. Es wurden keine Einwendungen, Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht.

Aufgrund eines Veröffentlichungsfehlers wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 17.03.2021 wiederholt. Die Unterlagen konnten nochmals auf der Homepage der Gemeinde Stahnsdorf eingesehen werden. Es wurden keine Einwendungen, Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht.

Ergebnisse der förmlichen Behördenbeteiligung

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann mit Schreiben vom 15.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Es wurden Hinweise zur Planung und zu den Belangen einzelner Träger abgegeben, die nach Prüfung mit Ausnahme von redaktionellen Änderungen/ Ergänzungen in der Begründung zu **keiner Planänderung** führten.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg** stellte fest, dass die Belange der Raumordnung mit der Änderung der Standortkonzeption innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ nicht berührt werden. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Seitens der **Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** wurden keine planungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht. Der Regionalplan wurde auf Grundlage der Urteile vom

Oberverwaltungsgerichts Berlin Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam, sodass bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung bestehen.

Das **Landesamt für Umwelt**, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 stimmte dem Planvorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu und bestätigte die angefertigte Lärmprognose als fachlich korrekt. Die Zustimmung wurde redaktionell in die Begründung aufgenommen. Die Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 (Referat W 13) des Landesamtes für Umwelt stellte keine Betroffenheit der Belange der Wasserwirtschaft fest.

Die **untere Naturschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark machte keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise gegen die Planung geltend. Ein Hinweis zur Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der unteren Naturschutzbehörde wurde redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Seitens des **Fachdienstes Gesundheit** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden ebenfalls keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

Die beteiligten **Nachbargemeinden** brachten keine abwägungsrelevanten Einwände, Anregungen oder Hinweise vor, gaben zur Planung keine Stellungnahme ab bzw. sind nicht betroffen.

5.2. Begründung zu den Festsetzungen

5.2.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erfolgte im Änderungsbereich die Festsetzung einer rund 0,40 ha großen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Planungsziel der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf ist die **Verkleinerung der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche um rund 429 m²** zugunsten einer Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Annastraße (vgl. Kap. 3.2). Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt somit die zeichnerische Festsetzung einer rund 0,36 ha großen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsstandort soll der langfristigen Standortsicherung der Flächen für die Freiwillige Feuerwehr dienen. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gehören nicht zu den Baugebieten gemäß § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sie sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen, mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung, eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Die übergeordnete Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird unverändert übernommen, da die Flächen auch weiterhin der Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Stahnsdorf dienen sollen. Die klarstellende textliche Festsetzung Nr. 1 der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans zum vorgesehenen Nutzungsspektrum der Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls **unverändert übernommen**:

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Aufgrund einer, gegenüber der rechtskräftigen 9. Änderung, zwischenzeitlich erfolgten Präzisierung des Standort- und Nutzungskonzepts erfolgt mit der 10. Änderung des Bebauungsplans die Reduzierung

der zeichnerisch mit a-b-c-d-a gekennzeichneten Fläche zur Errichtung eines Feuerwehr-Übungsplatzes. Die 9. Änderung des Bebauungsplans setzte zeichnerisch eine rund 700 m² (20 m x 35 m) umfassende Fläche für Ausbildungs-, Wartungs- und Übungstätigkeiten fest. Sie wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplans auf eine rund 507,7 m² (14,5 m x 35 m) reduziert.

Die Standortkonzeption beinhaltet weiterhin die direkte Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge aus dem Betriebsgebäude über vorgelagerte Aufstellflächen auf die Annastraße. Eine Notwendigkeit für die planungsrechtliche Festsetzung von internen Erschließungsflächen wird weiterhin nicht gesehen.

Die Verträglichkeit des geplanten Standortes der freiwilligen Feuerwehr mit den umgebenden Nutzungen, sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurden bereits im Planverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans durch schalltechnische Untersuchungen überprüft. Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz wurden durch ein aktualisiertes Schallgutachten gemäß des zwischenzeitlich erfolgten Planungsfortgangs erneut überprüft (vgl. Kap. 3.7 Immissionsschutz).

Zur Kalkulation der Anzahl von PKW-Stellplätzen an Feuerwehrstandorten wird in der Planungspraxis erfahrungsgemäß auf die DIN 14092-1 zurückgegriffen. Hiernach hat die Anzahl der Stellplätze mindestens der Anzahl von Sitzplätzen der im Feuerwehrhaus eingestellten Einsatzfahrzeuge zu entsprechen. Außerdem darf die Mindestanzahl von 12 Stellplätzen nicht unterschritten werden. Neben der Verwendung der Richtwerte aus der DIN 14092-1 ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich anhand der Erfordernisse und der örtlichen Situation in Abstimmung mit der ansässigen Feuerwehr zu ermitteln. Zusätzlich ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die ausgewiesenen PKW-Stellplätze für die Kameraden der Feuerwehr (insbesondere im Alarmfall) jederzeit zur Verfügung stehen und nicht von anderen Verkehrsteilnehmern (mit-) genutzt werden. Jeder PKW-Stellplatz sollte mindestens 5,5 m lang und 2,5 m breit sein, wobei die Dimensionierung einer Stellplatzanlage mit „Schrägparken“ entsprechend anzupassen ist.

Parallel zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt die Erarbeitung der Unterlagen für den Bauantrag der Feuerwache. Der objektbezogene Lageplan *Feuerwache Stahnsdorf*, erarbeitet vom Planungs- und Ingenieurbüro Wolfgang Kagel beinhaltet die Herstellung/ Errichtung von insgesamt 37 PKW-Stellplätzen, wovon zwei als barrierefreie PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen ausgeführt werden sollen. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und aus Ermangelung städtebaulicher Gründe werden, wie in der rechtskräftigen 9. Änderung auch in der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf die Flächen für die Anlage notwendiger Stellplätze nicht separat festgesetzt.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Analog zur derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf erfolgen auch mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dieses wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung an diesem Standort nicht erforderlich.

Grundfläche (GR)

Die auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ maximal zulässige Grundfläche **GR** wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ gegenüber der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung **reduziert und auf 2.900 m² festgesetzt**. Die Reduzierung der maximal überbaubaren Grundfläche von ehemals 3.230 m² (9. Änderung) auf 2.900 m² (10. Änderung) ergibt sich aus der Reduzierung der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zugunsten weiterer Straßenverkehrsflächen (vgl. Kap. 3.1). Sie entspricht – bezogen auf die Größe der

festgesetzten Gemeinbedarfsfläche – rechnerisch weiterhin einer Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,8 und berücksichtigt den hohen Anteil der betriebsbedingt erforderlichen Erschließungsflächen.

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

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird aus der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf **unverändert übernommen** und entsprechend den Anforderungen an das Betriebsgebäude auf **zwei 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 seit 2016 geltenden Fassung oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute Dachgeschosse gelten gemäß Brandenburgischer Bauordnung (Stand 15. November 2018) in der Regel als oberirdische Geschosse (Vollgeschosse).

Gemäß § 88 Absatz 2 BbgBO 2018 (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.

5.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Gegenüber der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurde analog zur Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche auch das zeichnerisch festgesetzte Baufenster entsprechend verkleinert. Die Tiefe des Baufensters beträgt im nördlichen und südlichen Teil des Baufensters 29 m und reduziert sich im zentralen Bereich des Plangebiets durch die zusätzlich festgesetzte Straßenverkehrsfläche entlang der Annastraße auf 19 m. Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den nördlich gelegenen Verkehrsflächen und der östlichen Grenze des Änderungsbereichs einen Abstand von 3,0 m ein. Entlang der Annastraße wird bis auf den Bereich der zusätzlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche, in dem sich die Baugrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie überlagern, ebenfalls ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben unberührt.

Der Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der südlichen Grenze des Änderungsbereichs beträgt zur Gewährleistung ausreichender Flächen für den geplanten Übungsplatz 20,0 m.

Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sollen auf Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, sofern sie dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dienen und ihrer Eigenart nicht entgegenstehen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Rahmen des Verfahrens zur derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans erfolgte zudem ein Hinweis der E.DIS Netz GmbH bezüglich der Notwendigkeit zur Errichtung einer Transformatorstation am Standort. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, wurde durch eine klarstellende

textliche Festsetzung geregelt. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird in die 10. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen:

TF 6: Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Wie in der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erfolgen auch in der 10. Änderung keine Festsetzungen zur Bauweise. Mit dem zeichnerisch festgesetzten Baufenster ergibt sich für das Betriebsgebäude eine **abweichende Bauweise**. Die Länge des Feuerwehrgebäudes beträgt danach maximal 92,5 m.

5.2.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Analog zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wird die „Straße am Gemeindezentrum“ aus Gründen der Planklarheit auch mit der 10. Änderung des Bebauungsplans in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Gewährleistung eines schnellen Ausrückens der Einsatzfahrzeuge und somit einer insgesamt verbesserten Einsatzfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr erfolgt mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ die Ausweisung zusätzlicher Aufstell- und Bewegungsflächen für die Fahrzeuge entlang der Annastraße. Zur Vermeidung von verkehrgefährdenden Situationen, hervorgerufen durch eine potentiell beengte und unübersichtlichen Ausfahrtssituation im Alarmfall, erfolgt zusätzlich zur Annastraße als Haupteinfahrt die zeichnerische Festsetzung einer 429 m² umfassenden **öffentlichen Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die zusätzlich ausgewiesene Verkehrsfläche bindet direkt an das südwestlich des Änderungsbereichs gelegene Straßenverkehrsfurstück Nr. 645 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf an und erstreckt sich auf einer Länge von 33 m und einer Tiefe von 13 m parallel zur bereits vorhandenen Verkehrsfläche.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Die Planunterlage enthält Eintragungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Wie in der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche auch in der 10. Änderung nicht Gegenstand der Festsetzung. Die im Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans erlassene klarstellende textliche Festsetzung (TF 6) wird unverändert übernommen:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurde für den Knotenpunkt Annastraße/ Güterfelder Damm ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Aufgrund der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist gemäß Gutachten vom 02.09.2019 (Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH) von einer verträglichen Erschließung der Feuerwehr durch den KfZ-Verkehr und Feuerwehrfahrzeuge auszugehen.

5.2.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Angrenzend an die zum Teil in den Änderungsbereich einbezogene und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Straße am Gemeindezentrum wird, wie in der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ ein rund 6 m breiter Streifen als **öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Fläche soll weiterhin dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen und behält damit ihre bereits festgesetzte Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“.

5.2.6. Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Die mit der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ festgesetzten Anpflanzgebote beschränken sich zur Gewährleistung einer maximalen Flexibilität unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe der Feuerwehr auf eine textliche Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen in Relation zu den geplanten Stellplatzanlagen. Gemäß der unverändert übernommenen Textlichen Festsetzung Nr. 3 ist im Änderungsbereich je vier Stellplätze mindestens ein Laubbaum (vgl. Anhang: Gehölzliste „Bäume I. Ordnung“) zu pflanzen:

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

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

Der objektbezogene Lageplan *Feuerwache Stahnsdorf* beinhaltet die Herstellung/ Errichtung von insgesamt 37 PKW-Stellplätzen, wovon zwei als barrierefreie PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen ausgeführt werden sollen. Durch die unveränderte Übernahme der Textlichen Festsetzung Nr. 3 ist im Änderungsbereich die Anpflanzung von mindestens **10 großkronigen Laubbäumen** gewährleistet. Die Baumpflanzungen dienen neben der teilweisen Kompensation für die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen vorwiegend der Ortsbildgestaltung sowie der Vermeidung von klimatischen Aufheizeffekten.

Zur Kompensation für den Wegfall der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grünflächen wurde mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ eine textliche Festsetzung zur **Mindestbegrünung** der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche erlassen. Die Textliche Festsetzung Nr. 4 wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen:

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

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

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

Zur Abschirmung des Feuerwehr-Übungsplatzes im südlichen Teil des Ersatzstandortes wurde bereits im Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans gutachterlich die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzanspruch umliegender Wohnnutzungen empfohlen. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wurden die Vorgaben für ihre Gestaltung/ Errichtung aus dem angefertigten Lärmgutachten als Festsetzung in den Bebauungsplan übertragen. Zur Vermeidung von Aufheizeffekten und zur positiven Ortsbildgestaltung beinhaltete die Textliche Festsetzung zusätzlich ein Anpflanzgebot zur **Begrünung der Lärmschutzwand** (vgl. Kap 3.7). Die Bepflanzung der Lärmschutzwand durch Gehölze aus der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ ist auch weiterhin Bestandteil der gemeindlichen Planungsüberlegungen. Die Begrünung der Lärmschutzwand wird daher unverändert in der 10. Änderung des Bebauungsplans übernommen und mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5 planungsrechtlich gesichert.

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird analog zur derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ auch weiterhin verzichtet. Die vorhandenen Altbäume sind gemäß den Bestimmungen der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf zu behandeln (vgl. Kap. 3.4).

5.2.7. Immissionsschutz

Die Verträglichkeit des geplanten Feuerwehrstandortes mit den umgebenden Nutzungen sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurden bereits im Vorfeld des Planverfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplans durch die folgenden Schalltechnischen Gutachten überprüft:

- **Schalltechnisches Gutachten - Lärmimmissionsprognose - für den Neubau der Feuerwache Stahnsdorf am Standort Annastraße 14532 Stahnsdorf**, Akustik Office Gerd-Dieter Dox (Berichtsnummer: G47/2014, Berichtsdatum: 27. November 2014);
- **Beurteilung der Schallimmissionen durch den Betrieb der geplanten Feuerwache Stahnsdorf am Standort Annastraße im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf**, SFI-Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berichtsnummer:SFI-368-2019-4-0, Berichtsdatum: 19.11.2019

Ergänzend zu den bereits vorliegenden Schalltechnischen Untersuchungen erfolgte für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf die Erarbeitung einer weiteren schalltechnischen Untersuchung:

- **Beurteilung der Schallimmissionen durch den Betrieb der geplanten Feuerwache Stahnsdorf am Standort Annastraße im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf**, SFI-Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berichtsnummer:SFI-368-2019-4-3, Berichtsdatum: 07.08.2020

Im Gutachten erfolgte die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Schallbelastungen an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten, wobei die **Emissionsansätze aus den vorangegangenen Gutachten übernommen** wurden. Mit seiner Erarbeitung sollten Vorschläge zur Immissionsminderung unterbreitet werden, um die Einhaltung der Richtwerte nach der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten bei veränderter Lage der Feuerwehrausfahrt zu gewährleisten. Hierzu erfolgte eine erneute Prüfung der Gebäudesituation, der Zu- und Abfahrtswege sowie die Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen.

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 die unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen. Ihre Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, dürfen jedoch keinesfalls als gesetzliche Grenzwerte betrachtet werden.

Für die Beurteilung der von gewerblichen Anlagen ausgehenden Geräusche ist die **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)** vom 26.08.1998, rechtskräftig ab 01.11.1998, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998) heranzuziehen. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für den Vergleich mit den ermittelten Beurteilungspegeln betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden: für „Allgemeine Wohngebiete“ 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

In der vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung konnte auf Grundlage der beispielhaft angenommenen Anordnung von Gebäudeteilen, von Ein- und Ausfahrten und von Fahrwegen zur Straße „Am Gemeindezentrum“ die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der lautesten Nachtstunde (Alarmfall) unter Berücksichtigung denkbarer aktiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Als Grundlage für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter (baulicher und betrieblicher) Änderungen in der Standortkonzeption erneut eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Für die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Schallbelastungen wurden die beurteilungsrelevanten Immissionsorte aus den vorangegangenen gutachterlichen Untersuchungen (Annastraße und Augustastraße) übernommen. Die Immissionsbelastungen wurden anhand der Richtwerte gemäß TA Lärm erneut für den Tagzeitraum und in der Nacht in allen Nutzungsvarianten für den bestimmungsgemäßen Betrieb (Übungs- und Alarmbetrieb) überprüft. Die immissionsschutzrelevanten Änderungen des Standortkonzepts betreffen vor allem die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen, die künftig direkt von der Annastraße südlich des Feuerwehrgebäudes erfolgt. Mit der Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt auch die Ein- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge direkt von der Annastraße. Die Planungen zur Anlage einer Lärmschutzwand wurden übernommen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 07.08.2020 konnte der Nachweis erbracht werden, dass auf Grundlage des geänderten Bebauungs- und Betriebskonzepts die **Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an allen maßgeblichen Immissionsorten für die Tagzeit und für die lauteste Nachtstunde gewährleistet** ist. Dabei wird gutachterlich vorausgesetzt, dass der Übungsplatz in Richtung der maßgeblich relevanten Wohnbebauung in der Augustastraße unverändert durch eine straßennahe 20 m lange und 4 m hohe **Lärmschutzwand** abgeschirmt wird.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird dem folgend auch in der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ die Errichtung einer 20 m langen und 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Annastraße festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird unverändert übernommen:

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

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

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

Die Installation einer Lichtsignal-Anlage zur Lenkung der Verkehrsströme bei Ausfahrten der Löschfahrzeuge im Alarmfall kann durch vertragliche Regelungen bzw. durch einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde erfolgen. Mit der Errichtung einer „Ausfahrt-Ampel“ kann die sichere Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge vom Grundstück gewährleistet und der Einsatz des Martinshorns bei der Ausfahrt vermieden werden.

Das Landesamt für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde hat in seiner Stellungnahme vom 15.10.2020 der 10. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt. Die erarbeitete Lärmprognose, welche für die untersuchten Fälle (Übungsfall Tag / Nacht, Alarmfall Tag / Nacht) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 e) TA Lärm prognostiziert, wurde als fachlich korrekt bewertet. Damit einher gehen auch die Einhaltung der Vorgaben der DIN 18005, Teil 1 im Umfeld des Plangebiets. Weitere relevante Emissionsquellen seien nicht ersichtlich.

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreises Potsdam – Mittelmark hat mit Schreiben vom 29.09.2020 keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung geäußert.

5.3. Hinweise

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 1. Dezember 2011, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 31.01.2012.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 9. März 2006, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28.04.2006.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

1. Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
2. Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung 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.

5.4. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen und Flächenanteile der im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ festgesetzten Nutzungskategorien dar.

Tab. 1: Flächenbilanz 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“

Nutzungsart	Größe in m²	Flächenanteil in %
Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB	3.614	82,4
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	2.352	53,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	571	13,0
<i>davon Straße Am Gemeindezentrum</i>	142	3,2
<i>davon Erweiterung Annastraße</i>	429	9,8
Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	202	4,6
Plangebiet gesamt	4.387	100

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ sind Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen verbunden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein brach liegendes, derzeit mit Zier- und Scherrasen bedecktes Grundstück im südlichen Anschluss an das Stahnsdorfer Gemeindezentrum. Bereits mit der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf wurde für das Areal Planungsrecht zur künftigen Nutzung als Ersatzstandort für die freiwillige Feuerwehr geschaffen.

Die Auswirkungen des künftigen Feuerwehrstandortes auf die angrenzende Wohnbebauung wurde im Vorfeld des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erneut gutachterlich durch die Erarbeitung eines Schallgutachtens überprüft. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 07.08.2020 konnte der Nachweis erbracht werden, dass auf Grundlage des geänderten Bauungs- und Betriebskonzepts die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an allen maßgeblichen Immissionsorten für die Tagzeit und für die lauteste Nachstunde gewährleistet ist. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Übungsplatz in Richtung der maßgeblich relevanten Wohnbebauung in der Augustastraße unverändert durch eine straßennahe 20 m lange und 4 m hohe Lärmschutzwand abgeschirmt wird.

Daher wird auch in der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf eine 20 m lange und 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der Annastraße zur Abschirmung des geplanten Übungsplatzes gegenüber schutzbedürftigen Wohnnutzungen festgesetzt.

6.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Der mit Umsetzung der Planung verbundene Anstieg des motorisierten Ziel- und Quellverkehrs kann auf den bereits anliegenden Straßenverkehrsflächen (Annastraße und Am Gemeindezentrum) sowie der, mit der 10. Änderung planungsrechtlich legitimierten, zusätzlichen Aufweitung der Annastraße verträglich und ohne wesentliche Auswirkungen abgewickelt werden.

Durch die Errichtung des Feuerwehrstandorts wird sich der Auslastungsgrad der Annastraße, besonders im Alarmfall durch die motorisierten Privat-Kraftfahrzeuge der Kameraden und das anschließende Ausrücken der Einsatzfahrzeuge im Vergleich zur aktuellen Nutzungsintensität merklich erhöhen. Die Hauptzu- und Hauptausfahrt wird nach einer entsprechenden Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche über die Annastraße erfolgen. In einer Entfernung von rund 125 m bindet die Annastraße an den überregional bedeutenden Güterfelder Damm (stark befahrene Hauptsammelstraße) an. Der Güterfelder Damm ist aufgrund seiner Erschließungsfunktion und seines Ausbaus in der Lage, die zusätzlich anfallenden Verkehrsströme aufzunehmen, sodass ein großräumlicher Rückstau aufgrund des zusätzlich anfallenden motorisierten Ziel- und Quellverkehrs ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits im Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erarbeitet.

Im Ein- und Ausfahrtsbereich des Feuerwehrgeländes ist zur Vermeidung von Unfällen die Errichtung einer Lichtsignal-Anlage geplant, durch die Auswirkungen auf den Verkehr im Bereich der Zufahrt zum Feuerwehrgelände hervorgerufen werden. Auf Grundlage der erwartbaren Verkehrsmengen und der absehbaren Anzahl von Alarmfällen sind diese Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Die mit Umsetzung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erforderlichen Stellplätze für die Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr werden zur Gewährleistung ihrer ständigen Verfügbarkeit auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche hergestellt. Gemäß des objektbezogenen Lageplans *Feuerwache Stahnsdorf* erfolgt auf dem Grundstück unter Berücksichtigung gängiger Planungsparameter die Herstellung/ Errichtung von insgesamt 37 PKW-Stellplätzen, wovon zwei als barrierefreie PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen ausgeführt werden. Zusätzlich

werden bereits bestehende Stellplätze im Bereich der Straße am Gemeindezentrum planungsrechtlich gesichert, sodass deren Verfügbarkeit für die Öffentlichkeit weiterhin gewährleistet ist.

6.3. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das gemeindliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung ist mit Umsetzung der Planung nach derzeitigem Wissensstand dennoch ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens zur derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans erfolgte ein Hinweis der E.DIS Netz GmbH bezüglich der Notwendigkeit zur Errichtung einer zusätzlichen Transformatorstation am Standort. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Feuerwehrstandortes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, wurde durch eine klarstellende textliche Festsetzung geregelt.

Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Ver- und Entsorgungsträger wurden bereits im Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans an der Planung beteiligt. Es gingen keine Bedenken oder sonstige Hinweise ein, die einer bedarfsgerechten Ver- und Entsorgung des Plangebiets entgegenstehen würden. Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen nachgelagerter Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

6.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Für die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ ergeben sich gegenüber der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung keine planungsrechtlichen Anpassungen mit Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft. Die Festsetzungen von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, die insgesamt 10 Einzelbäume ergibt, und die Festsetzung einer Mindestbegrünung von 20 % der Fläche für Gemeinbedarf ist weiterhin Bestandteil der Planung.

Hinsichtlich einer im konkreten Einzelfall möglicherweise erforderlichen Baumrodung gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vom 01.12.2011, in Kraft getreten am 01.01.2012. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Ausnahmen gelten, wenn Bäume bereits krank und in ihrer Vitalität erheblich beeinträchtigt sind.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ nicht berührt.

6.5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ entstehen der Gemeinde Stahnsdorf Kosten für die Änderung der Satzung und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens. Notwendige Mittel für die Aufstellung des Bebauungsplans sind im Haushalt der Gemeinde Stahnsdorf bereits eingestellt.

6.6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Bei Notwendigkeit erfolgen sie im Planvollzug.

7. Verfahren

Datum	Verfahrensschritt
23.06.2020	Beschluss über die Einleitung des 10. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf (Beschluss – Nr. B 20 / 62)
27.07.2020	Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung eines 10. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf
Schreiben vom 15.10.2020	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
14.09.2020 – 23.10.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
15.02.2021 – 17.03.2021	Aufgrund eines Veröffentlichungsfehlers erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
20.04.2021	Abwägungs- und Satzungsbeschluss Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

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

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

Anhang

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf in der rechtskräftigen Fassung der 9. Änderung (Stand November 2019), in Kraft getreten am 26.05.2020 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

A Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf in der Fassung der 9. Änderung werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.

B Die folgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf in der Fassung der 9. Änderung gelten unverändert:

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

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

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

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

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

TF 6: Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

C Die Pflanzlisten des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf in der Fassung der 9. Änderung gelten unverändert.

Bäume I. Ordnung

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Kletterpflanzen

Clematis Arten / Sorten	Waldrebe Arten / Sorten
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter - Hortensie
Lonicera caprifolium Engelmännii	Jelängerjelierer
Parthenocissus tricuspidata veitchii	Mauerwein Selbstklimmer
Polygonum aubertii	Schling - Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzine

D Hinweise

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 1. Dezember 2011, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 31.01.2012.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 9. März 2006, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28.04.2006.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

1. Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
 2. Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder
-

Zerstörung) zur Realisierung der Planung 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.