

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



Anlage zu DS B-17/123

10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

Bereich nördlich der Ortslage Güterfelde

Begründung

Impressum

Verfahrensträger

Gemeinde Stahnsdorf
Annastr. 3
14532 Stahnsdorf

Ansprechpartnerin
Frau Brödner

Tel. 03329 646-333
Fax 03329 646-311
gemeinde@stahnsdorf.de

Fachplanung

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

Ansprechpartner
Herr Lahr-Eigen

Tel. 030 36412790
Fax 030-31004213
architekt.lahr-eigen@gmx.de

(städtebaulicher Teil)

Dipl. Ing. Angelika Jahn
Planungsbüro Garten und Landschaft
Heidelberger Str. 65/66
12435 Berlin

Ansprechpartnerin
Frau Jahn

Tel. 030 53017703
Fax 030 53017706
gartenundlandschaft@t-online.de

(Umweltbericht)

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass und Ziele der Planung	1
B	Planerische Ausgangssituation	1
1	Örtliche Verhältnisse	1
2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	2
3	Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen.....	4
C	Inhalt der geänderter FNP-Darstellungen	4
1	Bisherige FNP-Darstellungen	4
2	Künftige FNP-Darstellungen (Änderung).....	5
3	Flächenbilanz	5
D	Umweltbericht	5
1	Einleitung.....	5
1.1	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	5
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	7
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	10
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	11
2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	11
3	Zusätzliche Angaben	11
3.1	Verfahren der Umweltprüfung	11
3.2	Geplante Maßnahmen der Überwachung	11
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	11
3.4	Referenzliste der Quellen	12
E	Auswirkungen der Planung	12
F	Verfahren	14
1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	14
2	Äußerungen in den Beteiligungsverfahren	14
3	Berücksichtigung der betroffenen Belange.....	14
G	Rechtliche Grundlagen	15
H	Anlagen	17

Anlage 1: Kapitel 5 „Raumordnerische Einordnung“ und Kapitel 6 „Abschließende Bewertung und Empfehlungen“ aus dem „Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelversorgers im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf“; CIMA Beratung + Management GmbH, April 2018

A Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über einen am 21.12.2012 durch öffentliche Bekanntmachung wirksam gewordenen Flächennutzungsplan, welcher die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet behördenverbindlich regelt.

Da sich die Entwicklungsziele der Gemeinde im Bereich verschiedener Teilflächen geändert haben, wurde der wirksame Flächennutzungsplan bereits mehrfach geändert.

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans sollen nun auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nördlich der Ortslage Güterfelde geschaffen werden.

Zu diesem Zweck soll im Bereich der Flurstücke 1066 teilweise, 1096 und 1103 teilweise der Flur 1, Gemarkung Güterfelde die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher bestehende Darstellung als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,5 Hektar.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans, durch den die Zulässigkeit des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Einzelnen zu regeln ist.

B Planerische Ausgangssituation

1 Örtliche Verhältnisse

Der Ortsteil Güterfelde liegt etwa im Mittelpunkt des Gemeindegebiets der Gemeinde Stahnsdorf. Am nördlichen Rand der Ortslage kreuzen sich die in Ost-West-Richtung verlaufende Landesstraße L 40 und der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stahnsdorfer Damm.



Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Güterfelde und grenzt im Westen und Norden an den Stahnsdorfer Damm und dessen Zufahrt zur Landesstraße L 40. Im Süden schließt sich die Bebauung einer Einfamilienhaussiedlung an.

Das Gebiet wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im Osten liegen zwischen Ortslage und L 40 weitere Landwirtschaftsflächen.

Im Norden und Nordosten queren zwei Abwasserdruckleitungen den Änderungsbereich. Weitere Leitungen für Gas, Strom und Trinkwasser verlaufen im Norden entlang der Zufahrt zur L 40 sowie direkt an der südlichen Grenze.

Die dem Änderungsbereich westlich des Stahnsdorfer Damms gegenüberliegende Fläche zwischen nördlicher Siedlungskante und L 40 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“.

2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf sind folgende gemeinsame Raumordnungspläne der Länder Berlin und Brandenburg zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Zurzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Aufstellungsverfahren. Der LEP HR wird mit Inkrafttreten den LEP B-B ablösen. Bis dahin bleiben die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B verbindlich.

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 gültig ist.

Im Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf sind insbesondere die folgenden Inhalte in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

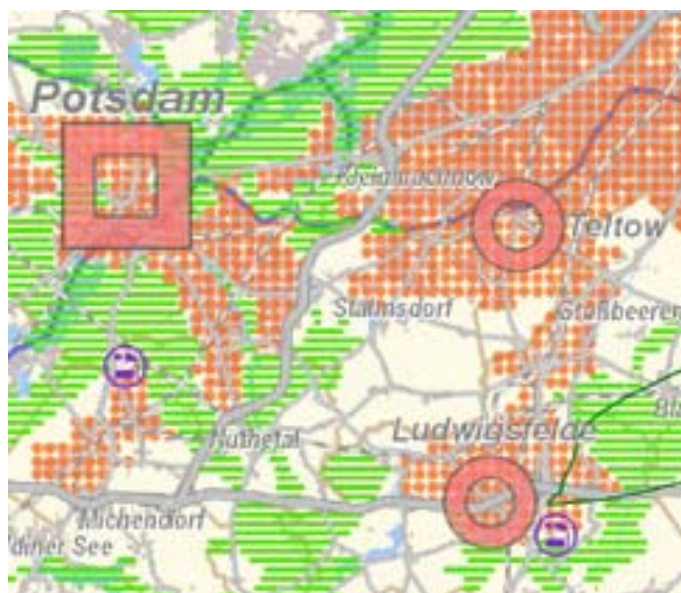
Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf liegt gemäß Festlegungskarte 1 – Gesamttraum - LEP B-B außerhalb von Flächen, für die Festlegungen getroffen werden. Die als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2 dargestellten Flächen der Gemeinde Stahnsdorf [siehe rot gerasterte Flächen im Kartenausschnitt] sind auf die nördlich der Landesstraße L 40 gelegenen Flächen beschränkt.

Der Gemeinde Stahnsdorf werden im LEP B-B keine herausgehobenen Funktionen im System Zentraler Orte gemäß Plansatz 2.7 (Z) der textlichen Festlegungen des LEP B-B zugewiesen.



Bei der FNP-Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, durch welche der Siedlungsbereich erweitert wird, sind insbesondere folgende Inhalte des LEP B-B im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung relevant:

Plansatz 2.4 (G) LEP B-B:

„Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.“

Plansatz 4.7 (Z) Absatz 6 LEP B-B:

„Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem Städtischen Kernbereich im Sinne von Plansatz 4.8 (G) Absatz 2 oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“

Zu einer früheren Planungsabsicht der Gemeinde, für die dem aktuellen Plangebiet westlich des Stahnsdorfer Damms gegenüberliegende Fläche einen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ aufzustellen, hatte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 10.12.2014 mitgeteilt dass die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung derzeit nicht erkennbar war.

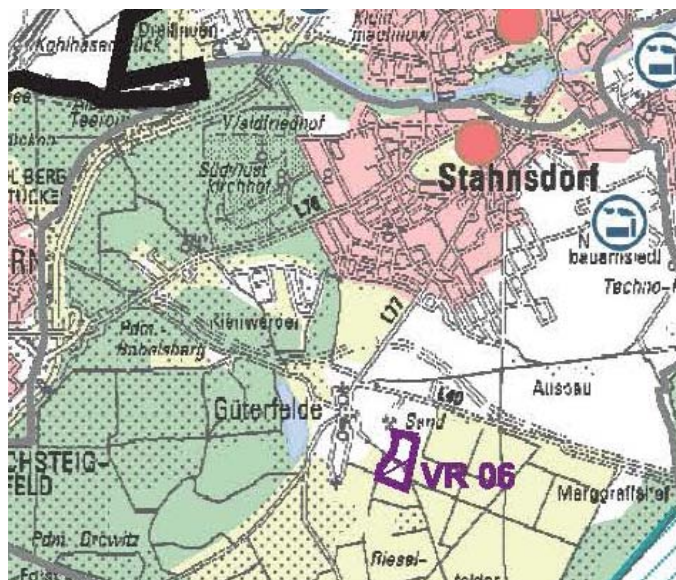
In Vorbereitung der aktuellen Planungsabsicht hat die Gemeinde Stahnsdorf die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Das im April 2018 vorgelegte „Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf“ kommt unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes, des Kaufkraftpotenzials und der ökonomischen Wirkungsprognose auf die Wettbewerbssituation im Einzelhandel zu dem Ergebnis, dass das raumordnerische Beeinträchtungsverbot durch das Vorhaben nicht verletzt, das Kongruenzgebot eingehalten und die Voraussetzungen für die raumordnerische Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels außerhalb zentraler Orte erfüllt werden.

Der Planstandort wird aufgrund der guten Erreichbarkeit durch ÖPNV und Individualverkehr als für das Vorhaben sehr gut geeignet beurteilt, insbesondere auch für die Einwohner der nicht nahversorgten Ortsteile Sputendorf und Schenkenhorst.

Die Kapitel 5 „Raumordnerische Einordnung“ und 6 „Abschließende Bewertung und Empfehlungen“ des Gutachtens sind in Abschnitt H der Begründung als Anlage beigefügt. Das vollständige Gutachten kann auf Anfrage in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf eingesehen werden.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf liegt gemäß Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 außerhalb von Flächen, für die Festlegungen getroffen werden. In der Festlegungskarte [siehe Kartenausschnitt] sind lediglich die überwiegenden Teile der Ortslage Stahnsdorf als Bestandteil des Vorzugsraums Siedlung gemäß Plansatz 2.1.1 (G) dargestellt. Der Ortsteil Stahnsdorf ist außerdem als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung gemäß Plansatz 2.2.2 (G) festgelegt. Alle südlich der L 40 gelegenen Ortsteile sind kein Bestandteil des Vorzugsraums Siedlung.



3 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen

Im Änderungsbereich sind keine Verordnungen, Satzungen oder sonstige rechtsverbindliche Planungen zu beachten, die in die Plandarstellungen nachrichtlich übernommen werden müssen oder in anderer Form (z.B. als Kennzeichnungen oder Hinweise) zu berücksichtigen wären.

C Inhalt der geänderter FNP-Darstellungen

1 Bisherige FNP-Darstellungen

Im Änderungsbereich ist die Art der Nutzung bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Des Weiteren ist entlang der südlichen Grenze der Verlauf unterirdischer Hauptversorgungs- / Hauptabwasserleitungen dargestellt. Die Art wird durch Einschrieb „Gas, SW“ (Gas und Schmutzwasser) näher bezeichnet. Die Darstellung ist nicht lagegenau, sondern fasst im

Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplans den Verlauf unterschiedlicher Leitungen im Plangebiet generalisierend zusammen [siehe Kapitel B 1 „Örtliche Verhältnisse“).

2 Künftige FNP-Darstellungen (Änderung)

Die bisherige Darstellung im Änderungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ wird durch die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf in die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Einschrieb „EH“ geändert.

Aus dieser Darstellung kann ein Bebauungsplan entwickelt werden [§ 8 Abs. 2 BauGB], welcher die Art der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung präzisiert und Festsetzungen für die geplante Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes trifft.

Die bisherige Darstellung der unterirdischen Hauptversorgungs- / Hauptabwasserleitungen wird nicht geändert. Eine lagegenaue Darstellung der verschiedenen Leitungsbestände entspricht nicht dem Darstellungsmaßstab im Flächennutzungsplan. Bei der Aufstellung eines künftigen Bebauungsplans sollten jedoch entsprechende Leitungsrechte festgesetzt werden, die dem tatsächlichen Verlauf der Leitungen entsprechen und eine mögliche Überbauung der Trassen ausschließen.

Durch die Umwandlung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Baufläche werden zusätzliche Bodenversiegelungen vorbereitet. Im Rahmen der aktuellen FNP-Änderung werden keine gesonderten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für die Bodenversiegelungen und sonstigen Eingriffe in die Schutzgüter dargestellt. Art und Umfang der Eingriffe sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im künftigen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

3 Flächenbilanz

Durch die Darstellung der etwa 1,5 Hektar großen Sonderbaufläche reduziert sich der Umfang der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft entsprechend um 1,5 Hektar. Der Umfang aller übrigen Flächendarstellungen ändert sich durch die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf nicht.

D Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die teilweise Änderung einer Fläche für Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Ortsteil Güterfelde – nördlich Großbeerenstraße. Es betrifft die Flurstücke 1066 teilweise, 1096 und 1103 teilweise der Flur 1, Gemarkung Güterfelde mit einer Größe von insgesamt etwa 1,5 Hektar.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlagen zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Zur Beachtung und Durchsetzung umweltbezogener Zielsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Reihe von Fachgesetzen, Richtlinien und Fachplanungen zu berücksichtigen.

In erster Linie sind die in § 1 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. 1 a aufgeführten Ziele zum Umweltschutz grundsätzlich zu beachten. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Für geplante bauliche Nutzungen sind möglichst vorhandene versiegelte Flächen zu nutzen, Nachverdichtungen vorzunehmen oder nach anderen Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu suchen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Weiterhin sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung sind schutzgutbezogen folgende Fachgesetze maßgeblich heranzuziehen:

Schutzgut Mensch:	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich Verordnungen TA Lärm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) Baugesetzbuch (BauGB)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Baugesetzbuch (BauGB)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
Klima	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) und der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark (2006) liefern als Fachplanungen die Zielaussagen für die Umweltprüfung. Als Entwicklungsziel für den Änderungsbereich werden im Landschaftsrahmenplan die nachrangige Aufwertung von Ackerfluren verbunden mit dem Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung benannt.

Diese im Landschaftsrahmenplan aufgeführten Zielaussagen für den Änderungsbereich sind jedoch auf Grund des im Jahre 2013 abgeschlossenen Baus der Landesstraße L 40, die eine Verbindung zwischen Potsdam und dem Flughafen Schönefeld darstellt, neu zu bewerten. Die im Landschaftsrahmenplan dargestellte unzerschnittene Ackerfläche zwischen der Großbeerenstraße und der südlichen Ortsrandlage von Stahnsdorf wird vom Trassenverlauf der L 40 in West-Ost-Richtung durchquert.

Im Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Stahnsdorf (September 2012) sind die Flächen des Änderungsbereiches als Ackerflächen gekennzeichnet.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder Schutzzonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

Unmittelbar westlich, getrennt durch die Landesstraße L 77, grenzt das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide an. Die L 77 gilt nach dem Landschaftsrahmenplan als Straße mit sehr hohem Verkehrsaufkommen (> 10.000 Kfz pro Tag).

Im Plangebiet gibt es keine Altlastenverdachtsflächen.

Fläche und Boden

Aus dem Geschiebemergel und -lehm der Grundmoräne entwickelten sich Schluffböden, die stark sandig, schwach kiesig bis kiesig und mit Steinen durchsetzt sind. Als Bodentyp sind Braunerden mit allgemeiner Funktionsausprägung (keine besonderen Böden) zu klassifizieren. Die Böden sind verkehrsbedingten Emissionen ausgesetzt und gelten als sehr stark winderosionsgefährdet.

Die Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bei einem Flurabstand von 5-10 m besteht eine mittlere Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Verschmutzungen.

Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes gehört der Änderungsbereich zu einem Kaltluftentstehungsgebiet im Einzugsbereich von Äckern und Grünland, die sich vor allem östlich anschließen.

Durch den zwischenzeitlich erfolgten Bau einer Umgehungsstraße (L 40 neu) im Jahre 2013 wird die Bedeutung der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet stark minimiert.

Die nördlich und südlich des Änderungsbereiches liegenden Siedlungsflächen führen in diesem Bereich zu einem Kaltluftstau.

Der Änderungsbereich wird durch verkehrsbedingte Emissionen belastet, die von der L 77 und der L 40 ausgehen.

Das hohe Verkehrsaufkommen führt neben der Beeinträchtigung der Lufthygiene auch zu erhöhtem Lärm und zu Lichtimmissionen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bisher liegt kein artenschutzfachliches Gutachten vor. Um Beeinträchtigungen und Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist ein solches artenschutzfachliches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erstellen.

Die Nutzungsart der Fläche (intensiv genutzte Ackerfläche) und die Lage des Änderungsbereiches in unmittelbarer Nähe zu Straßen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen (L 40 und L 77) lassen die Schlussfolgerung zu, dass besonders und streng geschützte Arten (Vögel und Fledermäuse) den Änderungsbereich als Nahrungsquelle und zum Überflug nutzen, jedoch

Brutreviere bzw. Fortpflanzungsstätten, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt vorkommen.

Der Änderungsbereich ist als Intensivacker (Zifferncode 09130, Buchstabencode LI) zu beschreiben.

Im Änderungsbereich gibt es keine geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Änderungsbereich nicht als naturschutzfachlich bedeutungsvolles Gebiet für den Biotopverbund eingestuft worden; Sonderstandorte mit Bedeutung für den Biotopverbund sind ebenfalls nicht vorhanden. Der Änderungsbereich zählt auch nicht als Entwicklungsgebiet für einen Biotopverbund.

Die Landesstraßen L 40 und L 77 werden im Landschaftsrahmenplan als Beeinträchtigungen des Biotopverbundes erfasst.

Orts- und Landschaftsbild

Die Räume zwischen den Ortsrandlagen Stahnsdorf und Güterfelde werden im Landschaftsrahmenplan als strukturarme, schwach reliefierte Flächen charakterisiert, deren Erlebniswirksamkeit als mittel bewertet wird.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Das Änderungsgebiet liegt im Wirkungsbereich von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, so dass es zu Schadstoff- und Lärmimmissionen kommt, die sich eventuell negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken können.

Zu Erholungszwecken ist der Bereich des Änderungsgebietes nur bedingt geeignet.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu prognostizieren.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgebiete

Es sind keine Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet Parforceheide zu erwarten.

Fläche und Boden

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden bisher als Flächen für Landwirtschaft deklarierte Flächen geändert in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Mit der geänderten Planungsabsicht sind Neuversiegelungen bisher unversiegelter Böden verbunden, was zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen) führt. Vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen zukünftigen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen.

Bodenverdichtungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie sonstige mechanische Belastungen führen während der Bauphase zu Strukturveränderungen im Bodenkörper und zur Verringerung des Porenvolumens, so dass die Bodenfunktionen zeitweilig oder dauerhaft beeinträchtigt werden.

Wasser

Neuversiegelungen beeinträchtigen die Grundwasserneubildungsrate.

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen sowie bei der betriebsbedingten Nutzung (Zufahrt, Stellplätze) durch Kraftfahrzeuge oder andere Maschinen ist ein Eintrag schädlicher Substanzen (z. B. Schmierstoffe, Maschinenöl, Diesel) in das Grundwasser nicht auszuschließen. Die Schädigungen sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar bzw. minimierbar.

Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Bei einer Umwandlung der Ackerfläche in bebaute Fläche wird sich voraussichtlich keine grundlegende Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse ergeben, da der anteilige Flächenverlust an der kaltluftproduzierenden Fläche gering ist. Die anschließenden Flächen, die unbebaut bleiben, kann diese verminderte Kaltluftproduktion ausgleichen.

Auf der Fläche selbst werden kleinklimatische Auswirkungen durch die geplante Bebauung spürbar, jedoch nicht erheblich sein.

Solare Anlagen führen möglicherweise zu Blendwirkungen benachbarter Bereiche.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass ein durchzuführendes artenschutzfachliches Gutachten mögliche Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Tieren feststellt und entsprechende Maßnahmen formuliert, die umzusetzen sind. Unter diesen Voraussetzungen ist absehbar, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sein werden und eine Umsetzung der Planung zulässig ist.

Sonstige Tierarten, für die nicht die Vorschriften des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG gelten, sind kaum betroffen bzw. werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Abgesehen von den angebauten Nutzpflanzen und einem gewissen Samenpotential im Boden weisen die Flächen keine sonstigen Pflanzen auf. Vegetationsverluste sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu verzeichnen.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Sonderbaufläche liegt in dem bisher unbebauten Bereich zwischen Wohnbaufläche / Mischgebiet und der Landesstraße L 40. Durch die Bebauung wird sich das Ortsbild in diesem Bereich verändern; erheblich oder nachteilig wird diese Veränderung nicht sein. Abschnittsweise ist das angrenzende Wohngebiet mit einer Lärmschutzwand versehen, so dass die Blickbeziehung in nördliche Richtung ohnehin eingeschränkt ist.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Bei größeren Einzelhandelsbetrieben ist regelmäßig davon auszugehen, dass durch den Betrieb Lärmemissionen angrenzende Räume und Nutzungen beeinträchtigen. Betriebsbedingte Geräusche entstehen während der Betriebs- und Öffnungszeiten insbesondere durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie durch technische Aggregate, die sich außerhalb der Gebäude befinden, aber z.B. auch durch Geräusche von Einkaufswagen.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden und zu berücksichtigen.

Werden Bodendenkmale gefunden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes, insbesondere § 11 BbgDSchG. Ebenso ist die Anzeigepflicht gemäß § 13 BbgDSchG zu beachten.

Wechsel- und Kumulationswirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sowie auch komplexe Wirkungsgefüge zu betrachten.

Bislang sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es ist nicht erkennbar, dass Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungen mit den beschriebenen Auswirkungen der geplanten Änderung kumulieren.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Der Verursacher ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Wegen des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplanes werden Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Schutzgebiete

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Fläche und Boden

Durch die geplanten Neuversiegelungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen erforderlich werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (z. B. Pflanzung von Gehölzen, Anlage extensiv genutzter Grünflächen) zu kompensieren. Art und Umfang der Eingriffe sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im künftigen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

Wasser

Grundsätzlich wirken sich Maßnahmen, die dem Schutzgut Boden dienen, auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Maßnahmen, wie z. B. Teilversiegelung von Böden, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, vermindern Beeinträchtigungen.

Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Möglicherweise sind Maßnahmen gegen die Ausbreitung von Schall und gegen die Blendwirkung, die von solaren Anlagen ausgehen, erforderlich.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen, die zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG führen, sind durchzuführen. Als Grundlage dient ein durchzuführendes artenschutzfachliches Gutachten.

Orts- und Landschaftsbild

Festsetzungen zur Gestaltung des Baukörpers können Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verringern. Anpflanzungen im Änderungsbereich wirken optisch positiv.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Es werden möglicherweise Festsetzungen zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es sind keine Planungsalternativen in Erwägung gezogen worden.

2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar oder abzuleiten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte überwiegend auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

3.2 Geplante Maßnahmen der Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes liegt zwischen dem nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Güterfelde und der Landesstraße L 40. Begrenzt wird das Gebiet am westlichen Rand durch die Landesstraße L 70. Östlich schließen sich Ackerflächen an.

Ziel der Änderung ist es, die bestehende Darstellung als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umzuwandeln.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,5 Hektar.

Die Planungsabsichten bedingen Neuversiegelung von Böden, die bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt werden. Das führt zu einem vollständigen und dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen und stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Gleichzeitig führen Neuversiegelungen auch regelmäßig zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Diese durch die Neuversiegelung verursachten Beeinträchtigungen sind vorrangig durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden oder zu vermindern. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht zu vermeiden, zu verringern oder zu verhindern sind, müssen durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Als Maßnahmen kommen z. B. Gehölzpflanzungen in Frage. Art und Umfang der Eingriffe sowie erforderliche

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im künftigen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, ist die Erstellung eines artenschutzfachlichen Gutachtens erforderlich. Die darin festgelegten Maßnahmen werden geeignet sein, dass das Vorhaben im Änderungsbereich ohne Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten durchgeführt werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des derzeitigen Umweltzustandes und bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verhinderung und Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartende Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

3.4 Referenzliste der Quellen

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark (2006)
- Landschaftsprogramm Brandenburg (2000)
- Begründung 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, Kapitel A bis C
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Begründung mit Umweltbericht Stand: September 2012

E Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird am nördlichen Rand der Ortslage Güterfelde die Ausdehnung des Siedlungsbereichs bis an die Trasse der Landesstraße L 40 vorbereitet.

Die L 40 trennt die Ortslage Güterfelde bereits jetzt vom nördlich gelegenen Landschaftsraum, sodass die Bauflächenausweisung zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraums führt.

In Richtung Süden wird die auf der Sonderbaufläche entstehende Bebauung die angrenzende Einfamilienhaussiedlung zum Teil zusätzlich vom Verkehrslärm der L 40 abschirmen.

Obwohl der geplante Einzelhandelsstandort nicht im einwohnerstärksten Ortsteil Stahnsdorf liegt, ist er aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet und der günstigen Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen für die Übernahme einer Nahversorgungsfunktion geeignet. Insbesondere für die Einwohner der nicht nahversorgten Ortsteile Sputendorf und Schenkenhorst werden sich die Einkaufswege deutlich verkürzen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Umwandlung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Baufläche gehen etwa 1,5 ha Landwirtschaftsfläche verloren und werden zusätzliche Bodenversiegelungen sowie weitere Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet.

Nähere Angaben zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht in Abschnitt D der Begründung entnommen werden.

Im Rahmen der aktuellen FNP-Änderung werden keine zusätzlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Art und Umfang der Eingriffe sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im künftigen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelnahversorgers auf die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet des Standortes wurden in einem bereits vorliegenden Einzelhandelsgutachten untersucht. Insgesamt negative Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur sind trotz der teilweise prognostizierten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Das Vorhaben kann dazu beitragen, Kaufkraft, welche bisher aus dem Gemeindegebiet abfließt, künftig wieder vor Ort zu binden.

Die positiven ökonomischen Effekte des Vorhabens überwiegen somit die möglichen negativen Effekte.

Die Kapitel 5 „Raumordnerische Einordnung“ und 6 „Abschließende Bewertung und Empfehlungen“ des Einzelhandelsgutachtens sind in Abschnitt H der Begründung als Anlage beigelegt. Das vollständige Gutachten kann auf Anfrage in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf eingesehen werden.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die künftige Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers im Bereich der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt L 40 / Stahnsdorfer Damm führen.

In Vorbereitung des Planvorhabens wurden bereits ein Verkehrsgutachten erarbeitet und Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen geführt.

Um am Knotenpunkt Stahnsdorfer Damm / L 40 einen Rückstau aus nördlicher Richtung zu verhindern, wird an der künftigen Zufahrt zum Einzelhandelsstandort die Verbreiterung des Stahnsdorfer Damms um eine Linksabbiegespur empfohlen. Des Weiteren sollen Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer errichtet werden. Entsprechende Ausführungsplanungen befinden sich gegenwärtig noch in der Ausarbeitung.

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Im Norden und Nordosten queren zwei Abwasserdruckleitungen den Planstandort. Weitere Leitungen für Gas, Strom und Trinkwasser verlaufen im Norden entlang der Zufahrt zur L 40 sowie direkt an der südlichen Grenze.

Im Rahmen der Aufstellung eines künftigen Bebauungsplans ist die Festsetzung entsprechender Leitungsrechte erforderlich, die den Leitungsbestand sichern und eine mögliche Überbauung der Trassen ausschließen.

Soziale Auswirkungen

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers vorbereitet, der die Versorgung der im Einzugsgebiet ansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs signifikant verbessern wird.

Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nur in geringem Umfang zu erwarten.

Die Planung dient insgesamt der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse im Gemeindegebiet.

F Verfahren

1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Am 15.11.2017 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf auf der Sitzung Nr. 005-B/2017 den Beschluss zur Einleitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf – 16. Jahrgang, Nr. 12 – vom 29. Dezember 2017 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Planungsstand vom 12. Juni 2018 wurde der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf vorgelegt.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf wird der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf öffentlich ausgelegt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, werden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf wird unter Berücksichtigung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf erarbeitet. Dieser wird dann erneut öffentlich ausgelegt (Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsstufe werden die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen wiederum ausgewertet und der Gemeindevertretung danach zur Abwägung vorgelegt. Werden im Ergebnis der Abwägungen keine wesentlichen Planänderungen erforderlich, welche gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Folge hätten, kann die Gemeindevertretung im Anschluss den Beschluss über die endgültige Fassung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf fassen.

Diese Planfassung ist dann zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzureichen. Mit Bekanntmachung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf wirksam.

2 Äußerungen in den Beteiligungsverfahren

Gegenwärtig liegen noch keine Äußerungen und Stellungnahmen vor.

3 Berücksichtigung der betroffenen Belange

Über die Berücksichtigung der betroffenen Belange wird im weiteren Planverfahren entschieden.

G Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur 10. Änderung des FNP der Gemeinde Stahnsdorf wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

H Anlagen

- Anlage 1** Kapitel 5 „Raumordnerische Einordnung“ und Kapitel 6 „Abschließende Bewertung und Empfehlungen“ aus dem „Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf“; CIMA Beratung + Management GmbH, April 2018

Anlage 1

Auszug aus dem „Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf“; CIMA Beratung + Management GmbH, April 2018:

- **Titelblatt und Inhaltsverzeichnis**
- **Kapitel 5: „Raumordnerische Einordnung“**
- **Kapitel 6: „Abschließende Bewertung und Empfehlungen“**



Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf

München **Berlin** Köln Leipzig Lübeck
Stuttgart Hannover Forchheim Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Spreeufer 2 10178 Berlin
T 030-214 587-16
F 030-214 587-18
cima.berlin@cima.de
www.cima.de

Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)
Lübeck, April 2018

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5	4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens	22
2 Ausführungen zum Planvorhaben	6	4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	23
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb	9	4.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	23
3.1 Einzugsgebiet des REWE-Marktes	9	4.2.2 Umsatzumverteilungseffekte.....	24
3.2 Angebots- und Nachfragesituation im prognostizierten Einzugsgebiet	10	5 Raumordnerische Einordnung	28
3.3 Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungsprognose	12	6 Abschließende Bewertung und Empfehlungen	30
3.4 Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.....	14	7 Methodik	32
3.4.1 Stahnsdorf, Nahversorgungszentrum Wannseestraße (ZVB)	14		
3.4.2 Stahnsdorf, übriges Gemeindegebiet	15		
3.4.3 Kleinmachnow, Hauptzentrum Rathausmarkt (ZVB)	16		
3.4.4 Kleinmachnow, Nahversorgungszentrum Nord/ Karl-Marx- Straße (ZVB).....	17		
3.4.5 Kleinmachnow, Nahversorgungszentrum Ost/ Zehlendorfer Damm (ZVB)	18		
3.4.6 Kleinmachnow, übriges Gemeindegebiet.....	19		
3.4.7 Teltow, Fachmarkt-Agglomerationen	20		
3.4.8 Teltow, übriges Stadtgebiet	21		
4 Wirkungsprognose des Planvorhabens	22		

5 Raumordnerische Einordnung

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Dafür werden in erster Linie die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 zugrunde gelegt, da sich der Entwurf zum LEP HR derzeit noch im Beteiligungsverfahren befindet und dieser keine Rechtsverbindlichkeit besitzt.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die nachfolgende Bewertung nur eine gutachterliche Einschätzung darstellt und nicht bindend ist. Eine verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Landesplanungsbehörde (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg) bzw. dem Träger der Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming).

Beeinträchtigungsverbot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).“ (Ziel 4.7 Abs. 2 LEP B-B)

Wie die vorausgegangene ökonomische Wirkungsprognose (Kap. 4.2) gezeigt hat, hätte das Vorhaben im Ortsteil Güterfelde keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Stahnsdorf, Teltow und Kleinmachnow. Die bestehenden verbrauchernahen Versorgungsstrukturen würden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden, andererseits würde die Realisierung des Vorhabens eine wesentliche Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im Ortsteil Güterfelde bewirken.

Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.

Kongruenzgebot

„Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“ (Ziel 4.7 Abs. 3 LEP B-B)

Die Gemeinde Stahnsdorf besitzt keine zentralörtliche Funktion. Ihr zentralörtlicher Versorgungsbereich ist das eigene Gemeindegebiet. Wie im Kapitel 3.1 dargelegt wurde, entspricht das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet dem Gemeindegebiet. Auch die Umsatzerwartung von maximal rd. 6,1 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist kongruent mit der sortimentspezifischen Nachfrage von 35,6 Mio. € in der Gemeinde Stahnsdorf (vgl. Kap. 3.2).

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Großflächiger Einzelhandel außerhalb Zentraler Orte

„Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich im Sinne von Plansatz 4.8 (G) Absatz 2 oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“ (Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B)

Das Vorhaben dient ganz überwiegend der Nahversorgung, da die geplante Verkaufsfläche mit 1.800 m² den Schwellenwert von 2.500 m² deutlich unterschreitet. Der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 LEP B-B (hier Nahrungs- und

Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Schreibwaren) würde bei mehr als 95 % liegen.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich nicht um einen städtischen Kernbereich, aber um einen wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich. Wie oben beschrieben (vgl. Kap. 2) grenzt der Standort direkt an die vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Güterfelde an. Er wäre aus dem Großteil der Wohnquartiere von Güterfelde fußläufig zu erreichen und wäre zudem der einzige Lebensmittelnahversorger des Ortsteils. Eine siedlungsstrukturell noch besser in den Ortsteil integrierte Lage wäre nur auf Kosten der verkehrlichen Erreichbarkeit realisierbar. Denn ausreichend große Freiflächen sind an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im Kern der Ortslage Güterfelde nicht vorhanden. Es wäre insofern ein Ausweichen auf landwirtschaftliche Flächen erforderlich, die von den Hauptverkehrsachsen nur durch Wohngebiete erschlossen werden könnten.

Da der Standort aber nicht nur aus der Ortslage Güterfelde fußläufig gut erreichbar sein soll, sondern – insbesondere für die nicht nahversorgten Ortsteile Sputendorf und Schenkenhorst – auch verkehrlich gut erreichbar sein muss, erscheint der projektierte Standort sehr gut geeignet. Insbesondere ist hier von Bedeutung, dass die Bewohner der anderen Stahndorfer Ortsteile den Standort nicht nur mit dem Pkw gut erreichen können, sondern über die nahegelegene Bushaltestelle „Güterfelde, Berliner Str.“ auch eine optimale ÖPNV-Erreichbarkeit besteht.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die raumordnerische Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels außerhalb Zentraler Orte.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlungen

In der Gemeinde Stahnsdorf (rd. 15.500 Ew.) wird derzeit die Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche diskutiert. Als Teil des verdichteten Berliner Umlands weist Stahnsdorf eine sehr dynamische Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung auf. Die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV geht bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungswachstum um 11,2 % auf rd. 17.200 Ew. aus.

Mit dieser dynamischen Bevölkerungsentwicklung geht ein Nachfrageanstieg für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs einher. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die entsprechenden Angebote nachfragegerecht auszubauen, um die Daseinsvorsorge für die Stahnsdorfer Bevölkerung für die Zukunft sicherzustellen. Zu diesem beabsichtigten Angebotsausbau gehört die Absicht, einen neuen Lebensmittelvollsortimenter im Gemeindegebiet anzusiedeln, da gegenwärtig in Stahnsdorf nur drei Lebensmitteldiscounter ansässig sind sowie lediglich ein kleinflächiger Supermarkt, welcher aufgrund seiner geringen Verkaufsflächengröße (rd. 690 m² inkl. Backshop) kein adäquates Lebensmittelvollsortiment und bspw. keine Frischetheken bereitstellen kann.

Aus diesem Grund ist geplant, einen REWE-Markt am nördlichen Rand der Ortslage Güterfelde anzusiedeln. Durch diese Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächengröße von rd. 1.800 m² soll es gelingen, die Lebensmittelversorgung im Gemeindegebiet in qualitativer wie quantitativer Hinsicht nachhaltig zu verbessern.

Der geplante REWE-Markt soll auch einen Backshop mit Café/Sitzbereich im Vorkassenbereich enthalten sowie ggf. weitere für die wohnortnahe Versorgung relevante Einrichtungen, wie bspw. eine Paketstation.

Der Vorhabenstandort für die geplante Neuansiedlung befindet sich im Norden des Ortslage Güterfelde, direkt angrenzend an die Wohnbebauung. Aufgrund der Lage direkt an der Hauptverkehrsachse Stahnsdorfer Damm und unmittelbar an der L40-Abfahrt „Güterfelde“ verfügt der

Standort über eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit. Der Vorhabenstandort ist aus allen Ortsteilen der Gemeinde in maximal 6 Minuten Fahrzeit mit dem Pkw zu erreichen. Er kann somit potenziell eine Grundversorgungsfunktion für die peripher gelegenen, derzeit nicht ausreichend nahversorgten Ortsteile Schenkenhorst und Sputendorf übernehmen.

Aus den Siedlungsbereichen der Ortslage Güterfelde ist der Vorhabenstandort zudem fußläufig gut zu erreichen. Etwa die Hälfte der Güterfelder Wohnquartiere befindet sich innerhalb des 700 m-Nahversorgungsradius. Ein zentraler gelegener Alternativstandort steht in der Ortslage Güterfelde nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zur Verfügung.

Etwa 250 m südlich des Vorhabenstandortes, also in fußläufiger Distanz, befindet sich zudem die Bushaltestelle „Güterfelde, Berliner Straße“. Diese wird von den Buslinien 624 und 627 bedient. Hier bestehen in etwa stündlicher Taktung barrierefreie Busverbindungen nach Schenkenhorst und Sputendorf sowie nach Stahnsdorf. Der Standort verfügt insofern über eine adäquate ÖPNV-Anbindung.

Das prognostizierte betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des geplanten REWE-Marktes dürfte sich im Kern auf die Ortslage Güterfelde und darüber hinaus auf das übrige Gemeindegebiet von Stahnsdorf beschränken. Das Einzugsgebiet entspricht damit der zentralörtlichen Funktion Stahnsdorfs, die sich auf die Versorgung des eigenen Gemeindegebietes beziehen soll.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass das Planvorhaben keinerlei wesentliche Umsatzumverteilungseffekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Zwar kann aus Sicht der CIMA eine Schließung des an der Annastraße ansässigen EDEKA-Marktes infolge der Vorhabenauswirkungen nicht ausgeschlossen werden, dies hätte jedoch keine bedeutenden Folgen für die Qualität der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im südöstlichen Bereich von Stahnsdorf-Ort, da der Netto-

Markt am Güterfelder Damm die wohnortnahe Versorgung aufrechterhalten würde.

Zudem ist zu erwähnen, dass die Einschätzung zur geringen Wettbewerbsfähigkeit des EDEKA-Marktes unabhängig von dem REWE-Vorhaben in Güterfelde gilt. Das bedeutet, dass generell eine Schließung dieses Marktes aufgrund seiner deutlich zu geringen, nicht mehr marktgängigen Verkaufsfläche in den kommenden Jahren nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Ansiedlungsvorhaben in Güterfelde hätte demnach keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet. Gleichzeitig würde das Vorhaben dazu beitragen, Kaufkraft, welche heute aus dem Gemeindegebiet abfließt, zukünftig wieder vor Ort zu binden (Kaufkraftrückholungseffekte). Die positiven ökonomischen Effekte des Vorhabens würden somit die möglichen negativen Auswirkungen überwiegen.

Eine raumordnerische Einordnung zeigt, dass das Vorhaben im Einklang mit den maßgeblichen Zielen des LEP B-B steht. Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt und das Kongruenzgebot wird eingehalten. Außerdem erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen für die raumordnerische Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels außerhalb Zentraler Orte.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang empfehlen. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten, würde aber erwartbar die Versorgungssituation in der Gemeinde Stahnsdorf und insbesondere in der Ortslage Güterfelde nachhaltig verbessern. Damit würde das Vorhaben auch einen wichtigen Beitrag dazu leisten, vor dem Hintergrund eines dynamischen Bevölkerungswachstums eine adäquate Daseinsvorsorge in Stahnsdorf sicherzustellen.