

Gemeinde Stahnsdorf



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“

Begründung

Satzung
Stand Dezember 2019



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG (PFE)

Oranienplatz 5
10999 Berlin

Tel.: 030/9210194-00

Fax: 030/6141072

E-Mail: info@pfe-berlin.de

Internet: www.pfe-berlin.de

Inhalt

2	Anlass und Erforderlichkeit der 2. Änderung	4
3	Planungsgrundlagen und Plangebiet	6
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Nutzungen im Plangebiet und bestehende Erschließungssituation	6
4	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2	Regionalplan Havelland-Fläming	7
4.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf	8
4.4	Landschaftsrahmenplan	8
4.5	Landschaftsplan.....	8
4.6	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
4.7	Übersicht des Aufstellungsverfahrens	8
5	Planungskonzept	9
6	Abwägung und Konfliktbewältigung	10
6.1	Belange von Natur und Landschaft	10
6.2	Belange des Immissionsschutzes.....	15
6.3	Belange des Bodendenkmalschutzes	16
7	Festsetzungen des Bebauungsplans	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
7.3	Erschließung	19
7.4	Stellplatzflächen	20
7.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
7.6	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
7.7	Nachrichtliche Übernahmen	21
7.8	Hinweise	21
8	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
9	Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten	24
10	Rechtsgrundlagen	24

1 Anlass und Erforderlichkeit der 2. Änderung

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung einer 2-Feldsporthalle mit Besuchertribünen, einen Schulsportbereich mit Kleinspielfeld, Laufbahn und Weitsprunganlage und die Anordnung einer 4-zügigen Grundschule für bis zu 720 Kindern mit Außenspielbereich zu schaffen. Hierfür wird der Standort der etwa 100 m entfernten, ebenfalls in der Mühlenstraße liegenden Lindenhof-Grundschule hierhin verlagert. Das heutige Schulgebäude wird zum Hort der neuen Schule umgenutzt.

Der Bedarf für die geplante 4-zügige Grundschule resultiert aus dem anhaltenden Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein gemeindeeigenes Grundstück.

Der im Februar 2013 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ setzt für den zu überplanenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie unmittelbar an der Mühlenstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Sanitär- und Umkleidegebäude und Stellplätze fest. Dies wurde an den Schulsportbedarf der Schule geknüpft, der gemäß der Raumprogrammempfehlung des MBS (2005) in der eigenen Sporthalle nicht gegeben war. Außerhalb dieses rd. 3,14 ha Teilbereiches sind weitere Flächen für Wohn- und Grünflächen vorgesehen.

Der erhöhte Raumbedarf der Grundschule wurde im Jahr 2014 thematisiert. Im Vergleich mit der Raumprogrammempfehlung des MBS (2005) innerhalb des Gutachtens „Konzeption zum Lindenhof-Campus“ wurde der Raumbedarf als nicht ausreichend evaluiert. Jedoch bestand zu diesem Zeitpunkt gemäß der Schulentwicklungsplanung (2013) kein Bedarf, eine 3-zügige Grundschule zu entwickeln. Aufgrund von Gebietsabgrenzungen sowie einer abschließenden Sanierung der Außenanlagen im Jahr 2012 wurde eine Erweiterung der benötigten Kapazitäten auf dem Schulgelände selbst ausgeschlossen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im Dezember 2016 der Teilbereich des schulischen Sportplatzes inklusive des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sanitär- und Umkleidegebäude angepasst. Auf Empfehlung der Arbeitsgruppe zur Schulentwicklung hin wurde die Nutzung zugunsten eines zusätzlichen Hortgebäudes sowie einer Sporthalle geändert. Dabei wurde der spätere Ausbau als 3-zügige Grundschule in Aussicht gestellt. Die Änderung der räumlichen Bestandteile des Gebietes basiert auf dem im Jahr 2015 von der Gemeinde beschlossenen Masterplan.

Die Entscheidung für ein 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans am 06.04.2017 ging mit dem Beschluss über die Erarbeitung eines neuen Masterplans einher. In der Begründung des Beschlusses verweist die Gemeindevertretung Stahnsdorf auf die Notwendigkeit eines sechszügigen Schulbetriebs im gesamten Grundschulbereich. Folglich besteht die Notwendigkeit an einem Grundschulneubau anstelle des ursprünglich geplanten Hortgebäudes. Es ist jetzt die Anordnung eines Schulgebäudes für eine dreizügige Grundschule inklusive Mensa und Schulhof vorgesehen. Auf Basis der Empfehlung der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung hat die Verwaltung für den Neubau ein Raumprogramm erarbeitet.

Die Fortschreibung der Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung vom 22.02.2018 weist im Fall der zweizügigen Lindenhof-Grundschule darauf hin, dass die Raumkapazitäten ausgeschöpft sind. Der erarbeitete Masterplan „Campus mit Sportanlagen und Grundschule“¹ bildet

¹ Nutzungskonzept „Campus mit Sportanlagen und Grundschule“ für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8, PLAFOND GmbH, Berlin, November 2017 (liegt in der Gemeinde vor)

die Grundlage der angedachten dreizügigen Grundschule. Deren Raumplan wurde im Oktober 2017 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Am 14.05.2018 wurde ein Beschluss zur Sicherung einer vierzügigen Grundschule gefasst, um weiter steigende Bedarfe an Grundschulplätzen zukünftig befriedigen zu können (Beschluss B-18/009 vom 14.05.2018). Weiterhin sind die Anpassung der Stellplatzfläche und die Realisierung einer 100 m Laufbahn Bestandteil dieses Beschlusses.

Die übrigen Flächen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“, wie Erhalt der Freiflächen, die südlich des Geltungsbereiches in die freie Landschaft übergehen, die straßenunabhängige Rad- und Fußwegeverbindung und die Festsetzung eines Sondergebietes südlich von „FIT 2000“ für eine Freizeit- und Sportnutzung bleiben von den Änderungen unberührt.

Mit dem vorgeschlagenen Nutzungs- und Bauungskonzept des Masterplans wurde insbesondere auf den Schallschutz für die bestehende, umgebende Wohnbebauung geachtet.

Die durch die Realisierung der Planinhalte entstehenden möglichen Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld wurden in einer aktuellen Schallimmissionsprognose untersucht.² Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in diese Begründung eingeflossen.

Die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung sowie das zugrundeliegende artenschutzfachliche Gutachten (2009), das ebenso Bestandteil des vorausgegangenen Umweltberichtes ist, wurden durch eine Aktualisierung des Artenschutzgutachtens ergänzt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit sind gegeben. Zum einen handelt es sich um ein der Innenentwicklung dienendes Vorhaben. Zum anderen liegt die geplante Grundfläche unter 20.000 m². Weiterhin wurde im vorausgegangenen 1. Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und als Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in der Begründung ausgewertet.

Innerhalb des Verfahrens wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Mit Entwurfsbeschluss der Gemeindevertretung am 02.05.2019 wurde der Bebauungsplan mit Begründung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 öffentlich ausgelegt. Aufgrund eines Veröffentlichungsfehlers wurde die Veröffentlichung in der Zeit vom 23.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 wiederholt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben am 06.06.2019.

Die Fragen der Umweltprüfung und der Kompensation verursachter Eingriffe werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans behandelt. Der damit verbundene Umweltbericht, gemäß § 2a BauGB, ist Bestandteil der textlichen Begründung des 1. Änderungsverfahrens.

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens wird die Bilanzierung ebenfalls durchgeführt, um den Umweltbelangen Rechnung zu tragen.

² Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf, Akustikbüro Dahms, Potsdam 20.02.2018

2 Planungsgrundlagen und Plangebiet

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der rund 3,13 ha große Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4 die folgenden Flurstücke: 233/1, 233/2, 233/3, 250/2, 3470 und 3471. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Nutzungen im Plangebiet und bestehende Erschließungssituation

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet des gemeindeeigenen „Sportplatzes Mühlenstraße“ sowie die nach Süden verlaufende Stichstraße, die die angrenzende Wohnbebauung erschließt. Letztere bildet die Grenze im Westen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Mühlenstraße begrenzt. Das Areal ist gänzlich unbebaut. Die Sportflächen prägen den Großteil des Areals, wobei nur ein geringer Anteil z.B. durch die Weitsprung- und 100 m Laufbahn fest angelegt ist. Die Lindenhof-Grundschule ist zurzeit Hauptnutzer dieser Anlage. Im nördlichen Abschnitt befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage. Die Sport- und Erholungsfläche ist durch eine Zaunanlage abgegrenzt und somit nicht für allgemeine Naherholungszwecke nutzbar.

3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, in Kraft getreten am 1. Juli 2019) und des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro) bilden die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht in Berlin und Brandenburg. Der bisherige Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) wurde durch den LEP HR abgelöst.

Die Gemeinde Stahnsdorf zählt gemäß Ziel Z 1.1 zum Strukturraum „Berliner Umland“ und besitzt somit den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Gemäß Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Siedlungspotenziale von Stahnsdorf werden im Süden von der Landstraße L40 begrenzt und erstrecken sich weiter Richtung Norden nach Kleinmachnow und Osten nach Teltow. Im Vordergrund steht die Ausschöpfung von Entwicklungspotenzialen der Siedlungsgebiete mit bestehender Infrastruktur. Die Ortslage Stahnsdorf, zu dem ebenso der Geltungsbereich zählt, bildet in dieser Hinsicht den Schwerpunkt für weitere Entwicklungen. Die Festlegungskarte des LEP HR weist die im Osten angrenzende Stadt Teltow als Mittelzentrum aus. Darüber hinaus stellt die räumliche Funktionsbündelung im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einen wichtigen Punkt dar³.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ ist seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilt worden, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst war. Dies wurde durch eine weitere Stellungnahme vom 06.10.2009 innerhalb der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bestätigt. Beide Stellungnahmen bewerteten die Planung zur damaligen Erweiterung der Sportflächen für die Lindenhof-Grundschule.

³ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2019): Steuerung der Siedlungsentwicklung, S. 61, Z 5.1

Seitdem wurde die Entwicklung des Plangebietes weiter an den wachsenden Bedarfen der Bevölkerung und damit der Planung einer Grundschule angepasst. In einer weiteren Stellungnahme vom 10.02.2016 innerhalb des Verfahrens zu 1. Änderung des Bebauungsplanes teilte die Gemeinsame Landesplanung mit, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lasse. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist in der Stellungnahme vom 04.07.2019 ebenso bestätigt worden, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

In Bezug auf die Raumordnung sind die folgenden Grundsätze für die Bewertung der Planung von Bedeutung:

- Grundsatz 3.2 Grundversorgung (LEP HR): Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung (kommunale Selbstverwaltung gemäß § 2 Abs. 2 BbgKVerf); hierzu zählt auch die Versorgung mit Grundschulplätzen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Ziel 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung - vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 6.1 LEP HR: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Diese raumordnerischen Grundsätze werden aus Sicht der Gemeinde durch die Lage des Plangebietes, die Synergieeffekte mit der benachbarten Lindenhof-Grundschule sowie durch das zu Grunde liegende Freiraumkonzept mit Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Grünstrukturen ausreichend berücksichtigt.

3.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming basierten bis um 05.07.2018 auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Regionalplan Havelland-Fläming. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg erklärte den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 jedoch mit 8 Urteilen am 05.07.2018 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.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 09.07.2019 wird lediglich auf die Inhalte des derzeit in Erarbeitung befindlichen Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf wurde parallel zum Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 geändert (5. Änderung des FNP der Gemeinde Stahnsdorf). Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf ist seit dem 18.02.2017 wirksam und stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportplatz“ dar.

Die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule/Sport sind somit in wesentlichen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird bezüglich der Zweckbestimmung Schule zeitnah zu dieser Änderung des Bebauungsplans angepasst.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Die Freiflächen des Plangebietes werden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2006) als innerörtliches Grün dargestellt. Angrenzend daran schließen sich im Süden offene Ackerflächen an, die einer starken Gefährdung durch Winderosion ausgesetzt sind. Das Plangebiet selbst ist Teil des Siedlungsrandes, der eine erosionsmindernde Wirkung besitzt. Der Erhalt von Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen ist das bestimmende Entwicklungsziel.

3.5 Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: September 2012) ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Sportanlage sowie die Grünlandbereiche dem Bestand entsprechend als solche gekennzeichnet. Entlang der westlichen, dem Plangebiet zugewandten Seite der neu geplanten L77n sind im Landschaftsplan Gehölzpflanzungen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgesehen. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan dem Bestand entsprechend als Grünland dargestellt. Diesem Bereich wird eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zugeordnet.

3.6 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

3.7 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
14.05.2018	Beschluss zum Bau einer 4-zügigen Grundschule	
20.09.2018	Beschluss über Einleitung des 2. Änderungsverfahrens inklusive 4-zügiger Grundschule	§ 2 Abs.1 BauGB
02.05.2019	Entwurfsbeschluss der Gemeindevertretung	
11.06. – 12.07.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB

23.10. – 22.11.2019	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
06.06.2019	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB

4 Planungskonzept

Seit der Anpassung der Planung an die steigenden Bedarfe im Grundschulbereich ist das zweigeschossige Hortgebäude erst durch einen erst drei- und dann vierzügigen Schulbau ersetzt worden. Einer vierzügigen Schule entsprechend ist in der Gemeindevertretung am 29.11.2018 ein detailliertes Raumprogramm beschlossen worden⁴. Grundsätzlich bleibt aber das städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen seit der 1. Änderung des Bebauungsplans weitgehend unverändert.

Die Erschließung wird gemäß der vorliegenden Genehmigungsplanung⁵ mit einer voneinander getrennten Zu- und Abfahrt über eine längliche Stellplatzanlage von der Mühlenstraße aus in das Gebiet geregelt. Der nach Süden führende Teil der Mühlenstraße wird hierbei durch Abstandsgrün von der neuen Erschließung getrennt. Am südlichen Ende ist ein Wendekreis mit einem Radius von 6 m vorgesehen, um das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs zu gewährleisten. Weiterhin ist der Wendekreis Bestandteil einer Feuerwehrebewegungsfläche sowie Feuerwehrezufahrt auf das Schulgelände. Neben den Kfz-Stellflächen verfügt die geplante Anlage ebenso über Flächen für das „Holen und Bringen“ (Kiss & Ride) sowie Fahrradstellplätzen nördlich der Sporthalle. In ihrer Gestaltung ist die Erschließung ebenso geeignet für die Zufahrt von Rettungsdiensten (z.B. Feuerwehr) sowie dem schulbedingten Lieferverkehr.

Das im November 2018 beschlossene Raumprogramm sieht eine Schülerzahl von 600 bis 720 Schülern mit insgesamt 36 Lehrkräften in der vierzügigen Grundschule vor. Hierbei liegt die Nutzungsfläche (NUF)⁶ bei ca. 4.975 qm und einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 7.990 qm⁷. Gegenwärtig liegt kein Entwurf für das Schulgebäude vor. Die Berechnung der Nutzfläche und Bruttogeschossfläche stellt hierbei nur die Grundlage der Ermittlung des benötigten Baufensters dar und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die geplante Sporthalle ist als Zweifeld-Sporthalle mit ebenerdigen Klapptribünen geplant. Der Bauantrag wurde bereits auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 gestellt und mit Datum vom 02.04.2019 genehmigt. Alle Funktionen sind im Erdgeschoss angeordnet, wobei der Hallenbereich den Mittelpunkt ausbildet. In seiner vertikalen Ausrichtung benötigt die Halle eine Höhe von max. 10,50 m, diese treppt zu den Außenbereichen auf ca. 4 m ab. Der Zugang zur Sporthalle erfolgt über den Eingangsbereich im Nordwesten. Von hier verknüpft ein nach Südost ausgerichteter Flur die nach außen orientierten Umkleide- und Sanitärbereiche mit dem Hallenbereich. Weiterhin sind die sportlichen Außenanlagen über diesen Flur zu erreichen. Gegenüberliegend schließen sich im Nordosten die Geräteräume an den Hallenbereich an. Diese bilden ebenso einen Zugang bzw. Geräteraum nach Süden zu den Außenanlagen aus. Die Technikräume befinden sich im Norden der Sporthalle und sind aus-

⁴ Gemeinde Stahnsdorf (29.11.2018): Beschluss Nr. B-18/119

⁵ TVR Ingenieurbüro, 04.12.2018

⁶ Ohne Verkehrs- und Technikflächen in der Anlage 1 des Beschlusses B-18/119

⁷ Berechnet gemäß BKI 2017 – Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte, Ausgabe 2017

schließlich von außen zugänglich. Der Hallenbereich besitzt drei Trennvorhänge, die durch Schlupföffnungen am Hallenrand über einen zweiten Rettungsweg nach Süden verfügen, der ebenfalls zu den Außenanlagen führt.

Alle geplanten Gebäudekörper sind in Bezug auf schul- sowie vereinsbedingte Lärmimmissionen von Bedeutung, da sie ein geeignetes Schallausbreitungshindernis bilden. In dieser Funktion schirmen sie die verschiedenen Schallquellen des Schulhofes und der Sportaußenflächen im Süden des Grundstücks gegenüber den sensiblen Wohnnutzungen ab. Im Süden schließen an die Gebäude die Freiflächen bzw. sportlichen Außenanlagen an. Diese beinhalten einerseits den Pausenhof sowie sportlichen Anlagen, wie einer 100 m Lauf- und Weitsprunganlage und einem Kleinspielfeld. Durch ihre Orientierung nach Süden tangieren sie die Wohnnutzung nicht. In Bezug auf die Auswirkungen der von der geplanten Landstraße L77n und der An- und Abfahrtsstrecke der schulischen Kfz-Stellplatzanlage ausgehenden Verkehrslärmimmissionen werden die diesbezüglichen Grenzwerte um das Schulgelände eingehalten.

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches durch die in der Mühlenstraße vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen gesichert. Die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen in der Gemeinde Stahnsdorf befinden sich im Eigentum des Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Der Teltow“. Dieser wurde als Träger öffentlicher Belange in den vorangegangenen Verfahren beteiligt. Betrieben werden diese Anlagen durch die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH (MWA). Auf den nachfolgenden Verfahrensebenen werden Detailplanungen und Abstimmungen erfolgen.

Die elektrotechnische Erschließung kann nach jetzigem Kenntnisstand nicht aus Richtung Mühlenstraße, sondern nur auf direktem Wege von der Trafostation beim FIT 2000 erfolgen. Dazu wird auf dem benachbarten Flurstück 2080 ein Leitungsrecht für die Trasse bis zur Trafostation am Grünen Weg benötigt. Im Geltungsbereich wird hierfür ggf. eine weitere Trafostation benötigt, die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig ist.

5 Abwägung und Konfliktbewältigung

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Aktuelle Flächennutzung

Die offene Sport- und Erholungsanlage wird im Norden durch die Mühlenstraße begrenzt. Diese bildet einen Erschließungsstich nach Süden aus, der den westlichen Bereich entlang der Wohnbebauung prägt. Darüber hinaus bietet die Anbindung unbefestigte Kfz-Stellplätze zum Sportplatz hin. Abgesehen von zwei versiegelten Flächen im Norden des Plangebietes handelt es sich um eine unbebaute Fläche, auf der sich die Sportnutzungen im Osten bzw. Südosten konzentrieren. Die angelegten 100 m- Laufbahn- sowie Weitsprunganlagen besitzen einen wasserdurchlässigen technischen Belag. Im unversiegelten Bereich entlang der Mühlenstraße befindet sich eine Gruppe von vier Bäumen. Hauptsächlich ist jedoch der Süden von einem hohen Baumbestand geprägt. Der südwestliche Bereich wird nicht für Sport genutzt und bildet eine Frischwiese aus.

Biotoptypen

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Stahnsdorf-Ort und ist weitgehend unbebaut, jedoch vorbelastet. Gemäß Biotopkartierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 8 (Oktober 2015) sind die Freiflächen des Gebietes als Frischwiesen mit in weiten Teilen domi-

nierendem Glatthafer ausgeprägt. Darüber hinaus sind Einzelbäume und Baumgruppen im südöstlichen Teil des Gebietes vorzufinden, darunter auch einige Laubgehölze aus Birken, Robinien und neu gepflanzten Spitzahornen. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Flora

Die Vegetation im Geltungsbereich wird laut Landschaftsrahmenplan (2006) als Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald definiert. Diese sind von einer großflächigen Einzelhausbebauung umgeben, die den Standrandbereich prägen.

Aufgrund eines Anfangsverdachts liegt für die Sand-Grasnelke eine Bestandskartierung mit Stand September 2012 vor. Aus dieser geht hervor, dass sich alle Fundstellen der gem. § 1 Satz 1 Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Art außerhalb dieses Plangebietes befinden.

Vor allem im südlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich einige Bäume. Hierunter überwiegend Kiefern, Birken, Robinien. Ansonsten ist das Plangebiet weitgehend baumfrei.

Im Plangebiet existieren somit keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten.

Fauna

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzfachliches Gutachten mit Stand Juli 2009 vor.⁸ Das Gutachten untersucht die Vorkommen der relevanten Tiergruppen Vögel und Fledermäuse sowie der Zauneidechse und der Käferarten Heldbock und Eremit für den gegenüber der 1. und dieser 2. Änderung des Bebauungsplans deutlich umfangreicheren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“. Das Gutachten trifft Aussagen zu erwarteten Beeinträchtigungen und Verbotstatbeständen aufgrund des § 44 BNatSchG. Zu den im Gutachten nicht behandelten Tiergruppen erfolgte im Umweltbericht der 1. Änderung eine Potenzialabschätzung der Vorkommen auf Grundlage der Biotoptypenkartierung. Aufgrund einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde eine erneute artenschutzrechtliche Erfassung der Artengruppe Reptilien im Jahr 2018 durchgeführt.⁹

Im Folgenden werden einzelne Tierarten näher dargestellt:

Vögel und Fledermäuse

In den von Baumaßnahmen betroffenen Bereichen befinden sich gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten keine Brut- oder Fortpflanzungsstätten von Vögeln oder Fledermäusen. Weiterhin ist durch das ausgeprägte Fluchtverhalten keine Verletzung oder Tötung der im Plangebiet vorkommenden und für Verbotsbestände des § 44 BNatSchG relevanten Vögel oder Fledermäuse zu erwarten. Dem artenschutzfachlichen Gutachten sowie dem Bestandsplan der Vögel ist zu entnehmen, dass das Plangebiet nur im äußersten Südwesten Vorkommen zeigt. Dies ist auf die Siedlungsnähe und Kleinflächigkeit zurückzuführen. Die bestehende Vegetation im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist weiterhin zu erhalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich in der Zwischenzeit besonders geschützte, störungssensible Arten angesiedelt haben, da die Sportfläche weiterhin genutzt wird. Somit ist nicht von direkten Auswirkungen der Planung auf die Vögel und Fledermäuse aus der Umgebung auszugehen.

⁸ Zerning, Dipl. Ing. Michael: Artenschutzfachliches Gutachten zum anstehenden B-Plan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ in Stahnsdorf, Potsdam 2009

⁹ Jabczynski, Silke: Artenschutzfachliche Untersuchungsergebnisse, Neubau Campus mit Sportanlagen und Grundschule, B-Plan Nummer 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“, Potsdam 2018

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 10.07.2019 ist zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan ist aus rechtlichen Gründen allerdings nicht festsetzbar, weil ihr der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt.

Zauneidechse

Das artenschutzrechtliche Gutachten von 2009 wurde durch eine artenschutzfachliche Erfassung der Artengruppe Reptilien im Juli 2018 ergänzt. Diese fokussiert sich auf den aktuellen, wesentlich kleineren Geltungsbereich. Innerhalb dieser Untersuchung konnten auf dem Schulcampus streng geschützte Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Diese sind im Land Brandenburg als gefährdet eingestuft, wodurch Fortpflanzungs- und Ruhestätten ganzjährig gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt sind. Die Artenschutzkartierung zeigt in dieser Hinsicht mehrere nachgewiesene Standorte, wobei die meisten Nachweise der Vorkommen südwestlich der Sportanlagen zu verorten sind. Dem Habitat der Zauneidechse entsprechend, ist diese Lage durch eine dichte Krautschicht sowie Sträucher geprägt und bietet z.B. Sonnen- bzw. Versteckplätze. Allgemein ist diese Art sehr ortstreu und zeichnet sich durch eine geringe Wanderfreudigkeit aus.

In der Konsequenz bedeutet die Realisierung der Planung eine allgemeine Überformung des Plangebietes, wodurch das Habitat nicht mehr für die Zauneidechse nutzbar ist. Ebenso ist der Baukörper der Grundschule im betreffenden Gebiet südwestlich der Sportanlagen verortet. Zur weiteren Entwicklung des Gebietes wurde ein Umsiedlungskonzept¹⁰ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

Insekten

Innerhalb der artenschutzrechtlichen Erfassung zu Reptilien wurde außerdem ein Ameisennest der besonders geschützten Gattung „Formica“ südlich des privaten Flurstücks 3138 nachgewiesen. Diese sind gemäß § 44 (1) Nr. 3 ganzjährig geschützt und bedürfen einer Umsiedlung an einen geeigneten Standort durch einen anerkannten Experten, da in der Planung diese Fläche Teil der Fahrradstellplätze ist. Maßnahmen zum Artenschutz

Das „Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen sowie Waldameisen im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 8 [...]“ (Januar 2019)¹⁰ fordert eine Umsiedlung der Zauneidechsen und Waldameisen im Vorfeld der Baufeldfreimachung. Gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist vor der Umsiedlung keine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde not-

¹⁰ Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen sowie Waldameisen im Rahmen des BP Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße (Schulcampus), 14532 Gemeinde Stahnsdorf“, Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, 11.01.2019

wendig. Entscheidend ist, in der Aktivitätsphase (April - Mitte Oktober) zu handeln und den Fangzeitraum ebenso die Witterungsabhängigkeit der Tiere einzubeziehen.

Im Allgemeinen sind Maßnahmen zur Umsiedlung die strukturelle Vergrämung und das Abfangen. In diesem Fall hat der Vorhabenträger, die Gemeinde Stahnsdorf, ein zauneidechsen-gerechtes Ersatzhabitat innerhalb der Gemarkung Stahnsdorf Flur 5 bereitgestellt (Zauneidechsenbiotop östlich der Biomalzspange). Dieses befindet sich in einiger Entfernung zum Plangebiet befindet, aufgrund dessen hat das Umsiedlungskonzept Maßnahmen des Abfangens in den Fokus gestellt. Zur Umsetzung wurde hierfür das Gelände durch Reptilienzäune in vier Bereiche aufgeteilt. In der näheren Umgebung der nachgewiesenen Zauneidechsenstandorte wurden stationäre Fangeinrichtungen errichtet. Die Umsiedlung in das neu angelegt Habitat östlich der Biomalzspange erfolgte 2019. Durch eine gewissenhafte und stufenweise Nachkontrolle ist sichergestellt, dass alle Tiere umgesiedelt worden sind.

Für das Ameisennest ist ein Umsiedlungszeitraum von April bis Mai möglich. Dieser orientiert sich an der Ameisenbewegung innerhalb des Nestes, die sich in diesem Zeitraum auf den oberen Nestbereich beschränkt. Der Umsiedlungsstandort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die Umsiedlung wurde ebenfalls im Jahr 2019 durchgeführt und ist abgeschlossen.

Boden

Durch die Planung des Schulcampus werden bisher unbebaute Flächen versiegelt. Dies führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktion und hat somit Auswirkung auf die Ausgleichsfunktion des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie dem Puffer und Filter für stoffliche Einwirkungen auf das Grundwasser.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird von einer zulässigen Versiegelung von 11.923 qm ausgegangen. Durch die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8 zulässige Versiegelung von 4.672 qm waren in der 1. Änderung 7.251 qm zu kompensieren. Zur Kompensation dieses Eingriffs sind einerseits die Flächen für Gehölzpflanzungen PF2 und PF 5 festgesetzt worden, die unverändert in die 2. Änderung übernommen werden.¹¹ Die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der restlichen 6.591 qm wurden bereits im Flächenpool Grenzelwiesen der Flächenagentur Brandenburg umgesetzt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist ein 4-züiges Grundschulgebäude mit Sporthalle geplant. In der folgenden Tabelle sind die Flächenversiegelungen aufgelistet und summiert. Wie in 6.2 beschrieben, werden die zulässigen Grundflächen der Schule und der Turnhalle auf 2.800 bzw. 2.200 qm begrenzt. Für die notwendigen Außenflächen und Nebenanlagen (v.a. Wege, Schulhof, Kleinspielfeld, 100 m Laufbahn und Weitsprunganlage, Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen) wird eine Überschreitung von 50 Prozent angenommen (3. Spalte der Tabelle). Somit ist für die Schule und die Turnhalle inklusive Nebenflächen von einer zusätzlichen Versiegelung von 7.500 qm auszugehen. Für die Stellplätze liegt eine Genehmigungsplanung vor. Auf dieser Grundlage wurde die Neuversiegelung berechnet. Dabei wurde für die in Rasenfugenpflaster vorgesehenen Stellplatzflächen ein Abflussbeiwert von 0,5 zugrunde gelegt. Hinzu kommt der Erschließungsstich entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

¹¹ 1.320 qm Gehölzpflanzungen kompensieren 660 qm Neuversiegelung

Eingriff	Fläche	Überschreitung für Erschlie- bung	Neuversiege- lung
Schulgebäude (Baufeld)	2.800 m ²	0,5 (1.400 m ²)	4.200 m ²
Sporthalle (Baufeld)	2.200 m ²	0,5 (1.100 m ²)	3.300 m ²
Stellplätze	2.550 m ²		2.550 m ²
Verkehrsfläche	1.160 m ²		1.160 m ²
Gesamt			11.300 m²

Insgesamt ist von einer Versiegelung von etwa 11.300 qm auszugehen. Somit bleibt die Versiegelung unterhalb der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zulässigen Versiegelung von 11.923 qm. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet bei 5 bis 10 m. Aufgrund der vorkommenden Sandböden mit durchlässigen Deckschichten und fehlenden stauenden Schichten besteht im Plangebiet dennoch eine zumindest mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Die nicht bebauten oder versiegelten Flächen des Plangebietes sind generell für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Dabei besitzen Waldflächen allgemein eine geringere Grundwasserneubildungsrate als nicht mit Bäumen bestandene oder gar vegetationslose Freiflächen. Laut den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2006) ist der Bereich mit Regosolen bzw. Lockersyrosem aus Kipp-sand im Nordosten des Plangebietes für die Grundwasserneubildung von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem bioklimatisch belasteten Siedlungsgebiet von Stahnsdorf und dem im Süden anschließenden Kaltluftentstehungsgebiet der Ackerflächen. Lokalklimatisch fördern die Wiesenflächen die Kaltluftentstehung. Die begrünten Siedlungsränder sowie der im Süden anschließende kleinflächige Waldbereich tragen zur Frischluftentstehung bei. Das Plangebiet zählt in den Bereich des Kaltluftstaugebietes, das sich weiter in die östlichen Siedlungsräume der Gemeinde Stahnsdorf ausdehnt. Der verminderte Luftaustausch hat negative Auswirkungen auf die bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen der stark verdichteten Siedlungsbereiche von Teltow und Stahnsdorf.¹² Die Nähe zu den Hauptverkehrskorridoren in Ost-West-Richtung trägt lufthygienische Belastungen verkehrsbedingter Emissionen in das Plangebiet. Die Planung bewirkt keine nennenswerten Veränderungen für die lokalen Klimaverhältnisse.

¹² Landschaftsrahmenplan 2006, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Band 2 „Bestand und Bewertung“, S. 122

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Stahnsdorf-Ort. Neben der ungedeckten Sportnutzung wird der Charakter einer innerörtlichen Grünfläche durch Wiesenflächen sowie Feldgehölzen im Süden verstärkt. Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich bereits dem Landschaftsbildtypen der großflächigen Einzelhausbebauung zugeschrieben, der durch den Charakter entlang der Mühlenstraße definiert ist. Innerhalb dieser Umgebung wird die Erlebniswirksamkeit als bereits eingeschränkt dargestellt. Im Süden schließen sich ausgedehnte weitgehend ungenutzte Wiesen an sowie eine bewaldete Bahntrasse. Ein großer Teil der Fläche wird jedoch von Norden her vom Siedlungsrand geprägt. Insofern ist der geplante Schulcampus als im Zusammenhang bebauter Siedlungsgebiet zu sehen. Die bereits eingeschränkte Erlebniswirksamkeit des Landschaftsbildtyps wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

5.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ stellt ein aktuelles schalltechnisches Gutachten¹³ die Schallimmissionsprognose in Bezug auf die Planung eines Schulcampus dar. Die städtebauliche Planung zielte auf eine Minimierung der Geräuschbelastung auf die umliegende Wohnumgebung ab. In dieser Hinsicht wurde bei der Erarbeitung des Masterplans auf die Anordnung der Gebäude, deren Zugänglichkeit sowie die Orientierung der Ausgänge in Freiflächenbereiche geachtet. In dem schalltechnischen Gutachten wurden der Sportlärm sowie der mit der Schul- und Vereinsnutzung verbundene Verkehrslärm untersucht.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bezeichnet den von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielflächen ausgehenden Kinderlärm im Regelfall als keine schädliche Umwelteinwirkung. Aufgrund dessen dürfen in der Beurteilung keine Immissionsgrenz- und -richtwerte herangezogen werden.¹⁴

Dennoch trifft das schalltechnische Gutachten eine Bewertung zur Berücksichtigung der Belange des Schall-Immissionsschutzes anhand der im Masterplan dargestellten städtebaulichen Planung. In der Betrachtung wird die große Entfernung der Freiflächen des Schul- und Pausenhofs von umliegenden Immissionsorten der Wohnumgebung als positiv bewertet. In dieser Hinsicht bildet der geplante Baukörper der Schule zusätzlich ein wirksames Schallausbreitungshindernis aus. Weitere Maßnahmen wie das Anlegen einer Anpflanzfläche entlang der westlichen Grenze verringern und bedingen die Freiflächen in ihrer Ausdehnung und Nutzung zugunsten der umliegenden Immissionsorte.

Sportlärm

Die Betrachtung der Schallemissionen des Sportlärms geht von einer primären Nutzung der Sportanlagen durch die Schule aus, wodurch der Vereinssport dem als sekundäre Nutzung nachgestellt wird. Die Immissionsrichtwerte für von Sportanlagen ausgehenden Geräusche wird durch die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) geregelt. Gemäß § 5 Abs. 3 18. BImSchV benötigt der Schulsport im Gegensatz zum Vereinssport keine immissionsschutzrechtliche Untersuchung. Maßgebend für die Betrachtung ist die resultierende Geräuschsituation, Nutzungsdauer sowie die Berücksichtigung von Ruhezeiten z.B. an Wochen-

¹³ Schalltechnisches Gutachten – Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf, 20.02.2018

¹⁴ Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielflächen ausgehenden Kinderlärms. Vom 20. Juli 2011

enden des Vereinssports. In dieser Hinsicht wird in der Berechnung der Schallemissionen in den Regelbetrieb und in seltene Ereignisse, z.B. bei Sonderveranstaltungen, unterschieden. Im Ergebnis werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV verursacht.

Bezogen auf den Parkplatz zielt der Masterplans auf eine Verringerung der Geräuschbelastung durch die Parkplatzanlage auf die umliegenden Wohnnutzung ab. Dazu zählen Abstandsflächen im Osten und Westen, die durch eine Begrünung eine Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücken verstärken. Weiterhin schafft dies eine Abgrenzung zum nach Süden führenden Teil der Mühlenstraße, der somit nicht durch die Schul- oder Vereinsnutzung frequentiert wird. Die Wohnnutzung nördlich der Mühlenstraße wird entlastet durch eine längliche Parkplatzanlage, die ihre Stellflächen nach Süden orientiert. Darüber hinaus wird durch die längliche Stellplatzanlage und die damit verbundene Trennung der Parkplatznutzungen die Bildung konzentrierter ortsbezogener Schallemissionen vermieden.

Durch die Stellung des mindestens 3-geschossigen Schulgebäudes wird ein Schutz der Wohngebäude durch den vom Schulhof und den Außensportanlagen ausgehendem Lärm gewährleistet.

Verkehrslärm

Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 gilt auch für Grünflächen, in denen sich Menschen zur Erholung aufhalten, ein gewisser Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen. Für Parkanlagen liegt der Orientierungswert bei 55 dB(A) tagsüber. Hieraus ist für den Schulhof und die Außensportflächen ein entsprechender Schutzanspruch abzuleiten. Nur im äußersten südöstlichen Teil des Plangebietes wird die im Bau befindliche Landesstraße L77n diesen Wert geringfügig überschreiten, sodass von keinen Beeinträchtigungen für die Außenflächen auszugehen ist. Bei der Vorlage konkreter Pläne zur Nutzung der Sporthalle durch Vereine weist das Landesamt für Umwelt in seiner Stellungnahme vom 11.07.2019 auf eine erneute Prüfung für die Einhaltung der Beurteilungspegel der Parkflächen hin. Es sind keine zusätzlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz infolge des Verkehrslärms der Mühlenstraße L77n erforderlich.

5.3 Belange des Bodendenkmalschutzes

Im Vorhabenbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ ist ein Teil des Bodendenkmals Nr. 30464 verortet. Dieses erstreckt sich vom mittleren Plangebietsbereich nach Nordost und bezieht Teilflächen der Multifunktionsanlage FIT 2000 sowie des planungsrechtlich gesicherten Sondergebietes „Freizeit und Sport“ ein. Das Bodendenkmal wird als „Siedlung und Gräberfelder der Bronzezeit“ geführt, dessen Pflege und Schutz gemäß §§ 1 und 2 BbgDSchG gesichert wird. Die Veränderung der Bodennutzung bedarf einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Um Beeinträchtigungen des Denkmals zu vermeiden, können ggf. archäologische Maßnahmen notwendig werden.

Innerhalb des Bodendenkmalbereichs sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Nachrichtliche Aufnahme des Bodendenkmalbereichs in Erläuterungstext und Planzeichnung des Vorhabens
- Veränderungen der Bodennutzung bedürfen einer Erlaubnis der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (§ 9 (1) Nr. 1, 5; § 19 (1), (3) BbgDSchG)
- Archäologische Funde und Strukturen, Veränderungen sowie Maßnahmen an Denkmalen

sind dokumentationspflichtig und sind nach den Maßgaben der Behörde zu dokumentieren (§ 9 (3), (4) BbgDSchG), zu denen gehören z.B. die Bestimmung eines Archäologen, der Erdeingriffe begleiten und fachgerecht untersuchen kann

- Alle Veränderungen des Bodendenkmals (alle Erdarbeiten) sind durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten.
- Vorlage eines Durchführungskonzeptes der archäologischen Maßnahme bei der Schutz- und Fachbehörde (§ 9 (4) BbgDSchG) sowie termingerechtes Informieren der zuständigen archäologischen Fachfirma und Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises über den Beginn der Erdarbeiten
- Im Rahmen des Zumutbaren trägt der Veranlasser der Erdeingriffe die Kosten für archäologische Maßnahmen (§ 7 (3) BbgDSchG), diese erfolgen in Absprache mit den Archäologen und im Rahmen der Dokumentation
- Unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 (1), (2) BbgDSchG)
- Entdeckte Bodendenkmale und Entdeckungsstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und geeigneter Weise zu schützen, mindestens eine Woche lang nach Anzeige und ggf. auch darüber hinaus (auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde) (§ 11 (3) BbgDSchG)
- Übergabe der entdeckten Funde an das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (§ 11 (4) und § 12 BbgDSchG)
- Erdarbeiten ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungskonzept eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmungen Schule/Sport festgesetzt. Somit ist die Anlage eines Schulgebäudes, einer Sporthalle sowie von Außenanlagen für die Schule und den Vereinssport innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit dies städtebaulich erforderlich ist, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich und zulässig.

Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung der Stellung der geplanten Gebäude als auch deren Höhe gemäß Masterplan städtebaulich erforderlich, um die umliegenden Wohngebäude vor Geräuschen vom Schulhof und den Außensportflächen abzuschirmen. Darüber hinaus werden durch die Größe der Baufelder, der Festlegung der überbaubaren Grundfläche sowie der Geschossigkeit bzw. Höhe der Gebäude die Flächenversiegelung begrenzt und weitere Eingriffe vermieden.

Entsprechend des vorliegenden Bauantrages zur Sporthalle bleibt die Baugrenze gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 unverändert. Die Traufhöhe wird mit maximal 10,50 m und die zulässige Grundfläche mit 2.200 qm festgesetzt.

Für das Schulgebäude wurde das am 29.11.2018 von der Gemeindevertretung beschlossene Raumprogramm für eine 4-zügige Grundschule zugrunde gelegt. Hiernach wird ohne die Verkehrs- und Technikflächen von einer Nutzungsfläche (NUF) von 4.975 qm ausgegangen. Auf der Grundlage von Vergleichsschulen aus dem BKI¹⁵ ist für die Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsflächen von einem Aufschlag von 60 % auszugehen, um die Brutto-Grundfläche zu ermitteln. Für die BGF sind somit 7.990 qm anzunehmen. Bei Annahme eines 3- bis 4-geschossigen Gebäudes ist von einer Grundfläche von 2.000 bis 2.665 qm auszugehen. Im Bebauungsplan wird dementsprechend eine Grundfläche von maximal 2.800 qm für die Schule festgesetzt. Die Baugrenze umfasst eine Fläche von 3.675 qm und ermöglicht eine flexible Gestaltung des Schulbaukörpers.

Die Geschossigkeit des Schulgebäudes wird auf 4 Geschosse begrenzt, die Höhe der Turnhalle darf maximal 10,50 m bis zur Traufe betragen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Diese gesetzliche Vorgabe wird nicht eingeschränkt, damit die Außensportanlagen, der Schulhof mit Bänken und Spielgeräten, Fahrradständer, technische Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen und andere für den Schul-Campus notwendige Nebenanlagen, die derzeit noch nicht verortet werden können, außerhalb der Baufelder realisierbar sind.

Um die Stellplatzanlage, den Schulhof sowie die Sportaußenflächen zu ermöglichen, aber gleichzeitig auf ein maximales Maß zu begrenzen, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 eine Gesamtgrundfläche von maximal 10.800 qm für die Gemeinbedarfsfläche auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt. Die 10.800 qm resultieren aus der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 bereits ausgeglichenen und somit zulässigen Gesamtver-

¹⁵ BKI 2017 – Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte, Ausgabe 2017

siegelung von 11.923 qm abzüglich der Verkehrsfläche von 1.160 qm, die außerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegt. Es handelt sich um einen aufgerundeten Wert. Somit ist eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO benannten maximalen Überschreitung von 50 Prozent der zulässigen Grundflächen für die baulichen Anlagen mit Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO möglich. Die textliche Festsetzung begrenzt zudem die Versiegelung der Gemeinbedarfsfläche auf maximal 40 Prozent.

6.3 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Der im Bestand unbefestigte Erschließungsstich der Mühlenstraße, der die westlich anliegenden Grundstücke der Mühlenstraße erschließt, wird entsprechend der Bestandsfunktion als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Verkehrsfläche übernimmt keine Erschließungsfunktion für die geplante Gemeinbedarfsfläche. Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird die Verkehrsfläche aufgrund der vorliegenden Ausführungsplanung etwas angepasst. Der Wendehammer ist mit einem Radius von 6 m deutlich kleiner, ermöglicht aber das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der östlichen Begrenzung der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Erschließungsstraße wird festgesetzt, dass von den Gemeinbedarfsflächen aus keine Ein- und Ausfahrten zu dieser Verkehrsfläche entstehen dürfen. Eine Ausnahme bildet die Feuerwehrezufahrt im Bereich des Wendehammers. Somit soll bereits auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden, dass der bestehende Erschließungsstich der Mühlenstraße ausschließlich den Anliegern auf der westlichen Seite dieser Verkehrsfläche dienen soll, um die Anwohner nicht durch den durch die Schule und den Vereinssport induzierten Verkehr zu belasten.

Löschwasserbedarf

Eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, die auf Grund der vorgesehenen Nutzung mindestens 1600 l·min⁻¹ für zwei Stunden erforderlich macht, ist grundsätzlich sicher zu stellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen.¹⁶

Für Gebäude oder bauliche Anlagen, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen oder einer tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten mit den dazugehörigen Bewegungsflächen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen.¹⁷

Gemäß den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen befinden sich im näheren Umfeld des Bebauungsplans Hydranten in einer Entfernung von weniger als 300 m. Die Gemeinde geht davon aus, dass die geforderte Löschwasserversorgung damit zur Verfügung steht.

Regelung des Wasserabflusses

Gemäß der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 01.09.2005) ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versi-

¹⁶ Arbeitsblatt des DVGW W 405

¹⁷ § 5 Abs. 1 BbgBO

ckern, auf dem es anfällt. Bestimmte Formen/Verfahren der Versickerung sind nicht vorgeschrieben. Die Gemeinde strebt an, die Versickerung mithilfe von Mulden und Rigolen zu gewährleisten. Die Nutzung des Niederschlagswassers (Zisternen) ist eine weitere Möglichkeit.

Darüber hinaus sollen die Stellplätze in Rasenfugenpflaster ausgeführt werden, das eine anteilige direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient weiterhin der Verringerung des Eingriffs in den Boden.

6.4 Stellplatzflächen

Gemäß den Angaben des Masterplans ist für die geplanten Nutzungen der Gemeinbedarfsflächen die Stellplatzsatzung der Gemeinde anzuwenden. Gemäß dieser sind in der vorliegenden Genehmigungsplanung 77 Pkw-Stellplätze¹⁸ enthalten, zusätzlich sind weitere 10 „Kiss & Ride“-Stellflächen vorgesehen. Von den Kfz-Stellplatzflächen sind 37 Plätze für die Sporthalle sowie 40 Plätze für das Schulgebäude vorgesehen. Der Stellplatznachweis wird im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen sein.

Die Stellplatzflächen sind unmittelbar südlich der Mühlenstraße vorgesehen und entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung der mit „St“ gekennzeichneten Fläche entspricht der vorliegenden Ausführungsplanung und sichert, dass ausreichende Erschließungsflächen zum zukünftigen Schulgebäude und zur Sporthalle bestehen werden, da, wie beschrieben, die Erschließung der zukünftigen Nutzungen ausschließlich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgen soll.

Die Stellplatzflächen dienen sämtlichen festgesetzten Zweckbestimmungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig sind. Somit wird erreicht, dass das Grundstück weitgehend vom Verkehr frei bleibt.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die bei Durchführung der Planung verursachten negativen Umweltwirkungen naturschutzrechtlich minimieren und teilweise auch kompensieren zu können, werden im Bebauungsplan am westlichen und östlichen Grundstücksrand 5 m breite Grünstreifen zur Eingrünung der Gemeinbedarfsflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit den Bezeichnungen PF 2 und PF 5 festgesetzt (siehe 5.1 Boden). Innerhalb dieser beiden Flächen ist eine flächige Gehölzpflanzung gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,2 m dreireihig und versetzt anzupflanzen. Die Festsetzungen für die Anpflanzflächen PF 2 und PF 5 werden unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 übernommen (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

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

Im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden nach nochmaliger Begehung der Flächen und Begutachtung der Bäume deutliche Reduzierungen vorgenommen.

¹⁸ Darunter 5 Behindertenstellplätze

Entlang der südlichen sowie teilweise östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind 5 m breite Streifen mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt. Dies sichert im Zusammenhang mit den unter 6.5 beschriebenen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche. Durch die Festsetzung einer maximalen Gesamtgrundfläche für die geplante Schule (siehe 6.2) wird ein hoher Grünanteil südlich der Gebäude gewährleistet.

Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF 3 sind alle vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,0 m Höhe dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Innerhalb der Fläche PF 3 befinden sich 15 Ahorn-Bäume, die den Stammumfang von 60 cm in 1,0 m Höhe noch nicht erreicht haben. Diese werden in der textlichen Festsetzung explizit in den Schutz einbezogen, um die vorhandene Eingrünung des Grundstücks zu erhalten.

Um die außerhalb dieser Flächen stehenden Bäume zu schützen bzw. für sie Ersatzpflanzungen zu gewährleisten, wird die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 02.12.2011 im Geltungsbereich des Bebauungsplans angewendet (textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Abweichend von den Regelungen der Baumschutzsatzung wird festgesetzt, dass notwendige Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs vorzunehmen sind. Hierdurch werden ggf. notwendige Baumfällungen unmittelbar vor Ort ausgeglichen.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ befindet sich das geschützte Bodendenkmal Nr. 30463 der Denkmalliste des Landes Brandenburg, welches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird.

6.8 Hinweise

Artenschutz

Zum Schutz der Zauneidechsen und Waldameisen sind im Vorfeld jeglicher großflächiger Eingriffe im Plangebiet die Zauneidechsen und Waldameisen entsprechend dem Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen sowie Waldameisen im Rahmen des BP Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ vom 11.01.2019 einzufangen und in ein passendes Ersatzhabitat umzusiedeln.

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln sowie der Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sind erforderliche Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode (28.02. bis 30.09.) zu beschränken. Vor erforderlichen Baumfällungen ist zu prüfen, ob hierdurch Fortpflanzungsstätten von höhlenbrütenden Vogelarten betroffen sind. Bei festgestellten Vorkommen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Tiere und ihrer Fortpflanzungsstätten durchzuführen. Erforderlichenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen.

Munitionsfreiheitsbescheinigungen

Mit Schreiben vom 28.11.2016 hatte der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg der Gemeinde Stahnsdorf mitgeteilt, dass sich das Gebiet des wirksamen Bebauungsplans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ in einem kampfmittel-

telbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ befindet sich teilweise das Bodendenkmal Nr. 30464 (Siedlung der Bronzezeit), welches nach BbgDSchG §§ 1 und 2 geschützt ist (Denkmalschutzgesetz –BbgDSchG– GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.)

Vor Baubeginn oder baubegleitend hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/ Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den „Richtlinien zur Grabungsdokumentation“ des BLDAM).

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 oder 20 BbgDSchG. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

Aufnahmepunkte der Landesvermessung

Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte. Unter Bezug auf § 24 Abs. 2 des Brandenburgischen Geoinformations- und Vermessungsgesetzes ist zu beachten, dass diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden dürfen.

Nutzung der Sportanlagen durch Vereinssport

Es ist beabsichtigt, die geplanten Sportanlagen auch den Vereinen zur sportlichen Nutzung zu überlassen. Dies ist nach der Benutzerordnung von Schulsporthallen allgemein nicht möglich. Es müssen hierzu besondere Bestimmungen getroffen werden. Dazu bedarf es einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem jeweiligen Sportverein. Mit dieser vertraglichen Vereinbarung sind die Belange des Nachbarschutzes zu gewährleisten. Dies wird erst nach Vorlage einer Baugenehmigung erfolgen, in dem die immissionsschutzrechtlichen Auflagen, wie z.B. zeitliche Einschränkungen benannt sind.

Schulgebäude

In Bezug auf den Sportlärm bewertete das schalltechnische Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans vom 20.02.2018 den Standort sowie die Höhe des Schulgebäudes (Masterplan vom 14.11.2017) als wirksames Schallausbreitungshindernis für die im Westen angrenzende Wohnbebauung. Um dem zu entsprechen, muss das künftige Schulgebäude nach Norden als auch nach Westen einen geschlossenen Baukörper mit einer Mindesthöhe von 3

Stockwerken bilden.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten

Plangebiet insgesamt	31.285 m²
Gemeinbedarfsfläche	27.684 m²
• Schule	3.673 m ²
• Sport	3.007 m ²
• Stellplatz	3.674 m ²
Grünflächen	2.432 m²
Davon Flächen zum Anpflanzen (PF 2, PF 5)	1.227 m ²
Davon Flächen zum Pflanzerschutz (PF 3)	1.205 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	1.160 m²

8 Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten

Durch die Realisierung der Planung werden der Gemeinde Stahnsdorf Kosten entstehen, die zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht exakt beziffert werden können. Die Kosten werden sich in erster Linie zusammensetzen aus:

Planungskosten, Baukosten, Kosten für den Betrieb und Unterhalt der geplanten Anlagen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind bereits die Sporthalle und die Stellplatzanlage in der Realisierung. Die Kosten für Schule, Schulhof und Außensportanlagen sind im Investitionsplan der Gemeinde eingestellt.

9 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 4 zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057);
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 4 zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057);
4. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches

- Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03);
5. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsvorschriften vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5);
 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13. Mai 2019 (706);
 7. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]);
 8. Landesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99, [Nr. 17], S. 386), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes zur Anpassung des bereichsspezifischen Datenschutzrechts an die Verordnung (EU) 2016/679 vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17);
 9. Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01.01.2012 (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 31.12.2012);
 10. Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) (Beschluss vom 09. März 2006 der Gemeindevertretung).