

Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 9 „Am Friedhof“
der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde

Begründung, Satzung

Stand: Februar 2020

Inhalt

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Einführung | 2 |
| 1.1. | Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets..... | 2 |
| 1.2. | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 3 |
| 1.3. | Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §13b BauGB | 4 |
| 2. | Ausgangssituation | 5 |
| 2.1. | Stadträumliche Lage..... | 5 |
| 2.2. | Bebauung und Nutzung, Geländehöhen..... | 6 |
| 2.3. | Erschließung/ Ver- und Entsorgung | 8 |
| 2.4. | Natur, Landschaft, Umwelt | 12 |
| 2.5. | Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall..... | 14 |
| 2.6. | Denkmalschutz und Denkmalpflege | 15 |
| 2.7. | Altlasten | 15 |
| 2.8. | Eigentumsverhältnisse..... | 15 |
| 3. | Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen | 16 |
| 3.1. | Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 16 |
| 3.2. | Landes- und Regionalplanung..... | 16 |
| 3.3. | Flächennutzungsplanung | 18 |
| 3.4. | Landschaftsplanung..... | 19 |
| 4. | Planinhalt | 20 |
| 4.1. | Abwägung | 20 |
| 4.2. | Begründung zu den Festsetzungen..... | 22 |
| 4.2.1. | Art der baulichen Nutzung | 22 |
| 4.2.2. | Maß der baulichen Nutzung | 23 |
| 4.3. | Verkehrsflächen | 26 |
| 4.4. | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 26 |
| 4.5. | Örtliche Bauvorschriften | 27 |
| 4.6. | Hinweise..... | 27 |
| 4.7. | Flächenbilanz | 28 |
| 5. | Auswirkungen der Planung | 29 |
| 5.1. | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen..... | 29 |
| 5.2. | Auswirkungen auf den Verkehr | 29 |
| 5.3. | Ver- und Entsorgung | 30 |
| 5.4. | Auswirkungen auf die Umwelt | 30 |
| 5.4.1. | Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)..... | 32 |
| 5.5. | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung..... | 35 |
| 5.6. | Bodenordnende Maßnahmen..... | 35 |
| 6. | Verfahren | 36 |
| 7. | Rechtsgrundlagen | 36 |

1. Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ im Ortsteil Güterfelde beschlossen. Der Beschluss mit der Beschluss-Nummer B-19/009 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 3 vom 29.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Inanspruchnahme der derzeit von einer Erholungs- und Wochenendhausnutzung geprägten Grundstücke „Am Friedhof Nr. 2-4“ für eine (Dauer-) Wohnnutzung.

Neben einem Bestand von Kleingebäuden (Wochenendhäuser) und sonstigen baulichen Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind die Grundstücke des Plangebiets vor allem von Ziergärten geprägt. Ihre Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße *Am Friedhof*.

Unmittelbar nördlich und östlich des Plangebiets schließt der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ in der Fassung der 2. Planänderung vom Dezember 2013 an, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans (Stand September 2019) wurde von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in öffentlicher Sitzung am 28.11.2019 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.01.2020. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslage der Entwurfsfassung in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf und Einstellung auf der Homepage im Zeitraum vom 02.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Am Friedhof“ im Ortsteil Güterfelde wird die in der Randlage des Ortes begonnene städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen, wie bereits durch den Flächennutzungsplan vorbereitet, in verbindliches Planungsrecht überführt.

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Friedhof“ befindet sich im südlichen Teil der bebauten Ortslage des Stahnsdorfer Ortsteils Güterfelde. Es ist von einer für den Ortsteil typischen heterogenen Bebauungsstruktur geprägt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ umfasst die bereits baulich vorgeprägten Flurstücke Nr. 71, 72 und 73 der Flur 6 in der Gemarkung Güterfelde.

Der Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist über die unmittelbar westlich angrenzende und in kommunaler Baulast befindliche unbefestigte Verkehrsfläche *Am Friedhof*, verlaufend auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 68 der Flur 6 in der Gemarkung Güterfelde, gegeben. Die Verkehrsfläche bildet gleichzeitig die westliche Grenze des Plangebietes. Angrenzend daran befindet sich Wald, welcher die natürliche südwestliche Begrenzung des Ortsteils Güterfeldes darstellt.

Die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bildet das Wochenendhausgrundstücks „Am Friedhof Nr. 5“ (Flurstück Nr. 417 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde), die

nördliche Geltungsbereichsgrenze bildet das Wohngrundstücks „Am Friedhof Nr. 1“ (Flurstück Nr. 476 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde).

Im Osten grenzt das Plangebiet an rückwärtige Grün- und Gartenflächen der Wohngrundstücke „Schwarzer Weg 10“ (Flurstück Nr. 77 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde); „Schwarzer Weg 8“ (Flurstück Nr. 78 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde); „Lindenallee 18 D“ (Flurstück Nr. 79 der Flur 6 in der Gemarkung Güterfelde) und „Lindenallee 18 E“ (Flurstück Nr. 80 der Flur 6 in der Gemarkung Güterfelde).

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,39 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

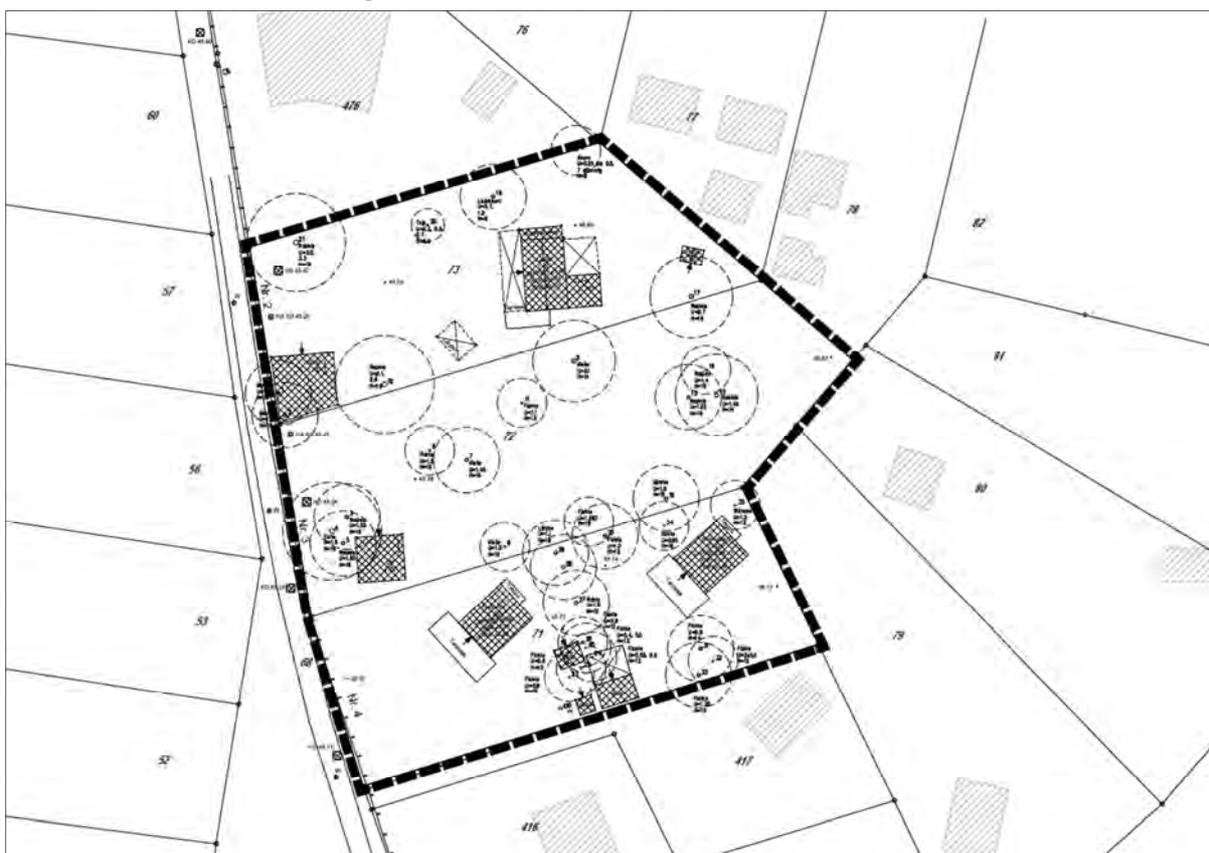


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ (Planunterlage: Bestandslageplan, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp am 24.05.2019)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ ist die gemeindliche Planungsabsicht der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Zuge der Arrondierung bereits erschlossener und baulich vorgeprägter Bereiche in der Ortslage Güterfelde. Grundsätzlich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine (Dauer-) Wohnnutzung auf drei Freizeit- und Wochenendhausgrundstücken im südlichen Bereich des Ortsteils Güterfeldes geschaffen werden. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans orientieren sich an dem städtebaulichen Charakter umliegender Bau- und Siedlungsstrukturen und beachten zugleich die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 11 „Am Friedhof“ (Gleichbehandlungsgebot).

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraum als Reaktion auf den anhaltenden Siedlungsdruck in der Gemeinde Stahnsdorf sowie in den angrenzenden Städten Berlin, Potsdam und Teltow unter Berücksichtigung veränderter Nutzungsansprüche der Bevölkerung schaffen.

Die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens angestrebte Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf und somit den Planungszielen der Gemeinde zur Stärkung der Wohnfunktion im Siedlungsbereich des Ortsteils Güterfelde.

Erforderlichkeit

Nach der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde, 2. Änderung vom 29.03.2019 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ planungsrechtlich im Außenbereich des Ortsteils Güterfelde. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen zählen nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Planungsziele erfordern es, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu lenken. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte Entwicklung.

1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §13b BauGB

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Vorabstimmung zur Wahl des geeigneten Planverfahrens zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Fachbereich Recht, Bauen, Umwelt, Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Als Ergebnis der Abstimmung wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt werden kann.

Im direkten nördlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ in der Fassung der 2. Planänderung vom Dezember 2013. Somit ist ein Anschluss des Plangebiets an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Güterfelde in nördlicher Richtung gegeben.

Der in § 13b Satz 1 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit 1.161 m² - resultierend aus einer Größe des festgesetzten Baugebietes WA von 3.871 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,3 - deutlich unterschritten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Am Friedhof“ soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Gemäß der bislang vorherrschenden Rechtsauffassung kommt für die Anwendung des § 13b BauGB die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der BauNVO in Betracht, welche die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Wohnen beinhalten. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO kommt bei der vorliegenden

Planung nicht im Betracht, da in Ortslagen mit einer Nutzungsmischung keine völlig ungestörten Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen. Die einstufige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die einstufige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Lage

Die Gemeinde Stahnsdorf entstand im Jahr 2001 durch die Zusammenlegung der vier zuvor selbstständigen Gemeinden Güterfelde, Schenkenhorst, Sputendorf und Stahnsdorf und befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Das Gemeindegebiet befindet sich zwischen der Landeshauptstadt Potsdam im Westen, der Stadt Teltow und der Gemeinde Kleinmachnow im Norden, der Gemeinde Großbeeren im Osten, der Stadt Ludwigfelde im Süden und der Gemeinde Nuthetal im Südwesten. Im Nordwesten grenzt das Gemeindegebiet teilweise an die Bundeshauptstadt Berlin.

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Friedhof“ befindet sich im Ortsteil Güterfelde und somit nahezu zentral innerhalb des Gemeindegebietes. Über die unmittelbar anliegende Gemeindestraße „Am Friedhof“ und den „Schwarzen Weg“ besteht ein Anschluss an die *Landesstraße L 77 (Seestraße)* und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die *L 77* verläuft in einem Abstand von rund 265 m westlich des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Güterfeldes, welche überwiegend von der, für das unmittelbare Berliner Umland charakteristischen Einfamilienhausbebauung geprägt wird. Es ist Bestandteil eines, von einer kleinteiligen Wohn- und Wochenendhausbebauung geprägten Bereiches, welcher durch den *Schwarzen Weg* im Norden, die *Lindenallee* im Osten und die Straße *Am Friedhof* im Westen erschlossen wird. Der Bereich bildet den südlichsten Ausläufer des Ortsteils Güterfelde.

Siedlungsstrukturell wird der nördliche Teil dieses Bereiches von traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße orientierten Einfamilienhäusern geprägt, die nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ errichtet wurden. Es herrschen geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) vor. Straßenabgewandte, rückwärt-

Das Plangebiet besteht aus drei Grundstücken. Auf dem nördlich gelegenen Grundstück „Am Friedhof Nr. 2“ befindet sich ein rückwärtig gelegener Bungalow mit überdachter Terrasse sowie zwei, an der südlichen Grundstücksgrenze errichtete Nebengebäude (Schuppen und Carport). Die derzeit nicht bebauten Grundstücksflächen sind überwiegend mit Zier- und Scherrasen bewachsen. In den randlichen Grundstücksteilen prägen Laub- und Nadelgehölze das Grundstück.

Das zentral im Plangebiet gelegene Grundstück „Am Friedhof Nr. 3“ ist derzeit mit Ausnahme eines Garagengebäudes an der südlichen Grundstücksgrenze unbebaut und ist durch seinen Baumbestand geprägt.

Auf dem südlich anschließenden Grundstück „Am Friedhof Nr. 4“ bestehen insgesamt zwei zweigeschossige, reetgedeckte Finnhütten mit jeweils einer vorgelagerten Terrasse. Randlich des Grundstücks stehen weitere Nebenanlagen (Schuppen und Garagengebäude). Beide Feriehäuser sind durch eine, über die gesamte Grundstücksbreite (rund 30 m parallel zu der Straße *Am Friedhof*) verlaufenden Einfriedung aus Holzelementen vollständig voneinander separiert. Die Einfriedung hat aufgrund ihrer Höhe von rund 1,8 m eine Sichtschutzwirkung. Das Grundstück ist auch im Hinblick auf die gärtnerisch angelegten Freiflächen mit Zierpflanzen und -gehölzen als überwiegend anthropogen überformt zu charakterisieren.



Abb. 3: Übersichtskarte zur Nutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2019, GB-W 19/17)

Unmittelbar westlich der Erschließungsstraße *Am Friedhof* schließen flächige Gehölzbestände aus mehreren Laubholzarten an. Konkret weist die Forstgrundkarte den südwestlich an das Plangebiet anschließenden Bereich als Teilfläche des Brandenburger Waldgebiets *Parforceheide, Abteilung 7627* aus. Die zuständige Oberförsterei des Reviers Güterfelde ist die Ober-

försterei Potsdam. Für die an das Plangebiet anschließenden Waldflächen wurden gemäß Informationslage aus dem Geoportal folgende Waldfunktionen festgesetzt:

- Lokaler Klimaschutzwald und
- Erholungswald, Stufe 2.

Die örtlich zuständige Oberförsterei Potsdam wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung zu einer möglichen Betroffenheit von Waldflächen gebeten. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 09.01.2020 sind die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flurstücke nur vereinzelt mit Bäumen bewachsen, ein direkter Anschluss an umliegende Waldflächen besteht nicht. Im Plangebiet sind somit keine Waldflächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vorhanden.

Die drei im Plangebiet gelegenen Ferien- und Wochenendhausgrundstücke sind eingefriedet und somit baulich von den umliegenden Nutzungen getrennt.

Die natürlichen Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen rund 45,47 m (Kanaldeckel im nördlichen Bereich des Grundstücks „Am Friedhof Nr. 2“) und 46,69 m im rückwärtigen Bereich des gleichen Grundstücks über NHN im Höhensystem DHHN 2016. Das Geländenniveau ist somit relativ eben.

2.3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Ferien- und Wochenendhausgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ besitzen mit der unmittelbar südwestlich anschließenden kommunalen Verkehrsfläche *Am Friedhof* bereits im Vorfeld der Planung einen **direkten Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz**. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vollständig über diese Straße, welche zugleich eine Anbindung des Plangebiets an den nördlich verlaufenden *Schwarzen Weg* und die (süd-) östlich verlaufende *Lindenallee* darstellt.

Die Straßen *Am Friedhof* und *Lindenallee* bilden gemeinsam mit der Straße *Schwarzer Weg* eine Ring-Erschließung für die eingeschlossenen Wohn- und Wochenendhausgrundstücke.

Über die genannten Straßen besitzt das Plangebiet einen mittelbaren Anschluss an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. In einer Entfernung von rund 350 m bindet der *Schwarze Weg* an die überregional bedeutende *Landesstraße L 77 (Seestraße)* an. Die *Seestraße* verläuft als bedeutende Nord-Süd-Achse zwischen der südlich gelegenen Autobahn *A 10* über die Ortslagen Stahnsdorf und Kleinmachnow bis in das Stadtgebiet der Bundeshauptstadt Berlin. Zusätzlich besteht über die *Seestraße* eine mittelbare Anbindung an die nördlich gelegene *Landesstraße L 40 (Entfernung von rund 1,4 Kilometern)*. Diese fungiert als bedeutende Ost-West-Achse und als Zubringer zu der rund 4,6 Kilometern entfernt liegenden Autobahn *BAB 115* (Zubringer vom Berliner Stadtring zum Berliner Ring) und zu der überregional bedeutenden *Bundesstraße 101* (Berlin-Aue).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachte der Landesbetrieb Straßenwesen mit Schreiben vom 11.02.2020 keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung vor. Er wies darauf hin, dass im Bereich der Einmündung des *Schwarzen Weges* in die *L 77* derzeit kein Linksabbiegestreifen im Bereich der Landesstraße vorhanden ist. Sofern es hier zu verkehrsgefährdenden Situationen oder zu Ver-

kehrsunfällen kommt behält sich der Landesbetrieb Straßenwesen vor, das Linksabbiegen von der L 77 durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung und Markierung) zu untersagen. Der Linksabbieger von der L 77 in den *Schwarzen Weg* müsse dann über den Kreisverkehr L 77 / K 6902 fahren.

Der Landesbetrieb für Bauen und Verkehr (LBV) wies mit Schreiben vom 24.02.2020 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwendungen gegen die Planung bestehen.

Über die Bushaltestelle „Güterfelde / Kirchplatz“ als Haltestelle der Buslinien 619, 624 und 627 im Ortskern Güterfeldes (Entfernung von ca. 700 m in nördliche Richtung) ist das Plangebiet in das Liniennetz des *Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg* eingebunden. Die Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof Großbeeren beträgt rund 8,3 km, die Entfernung zum Bahnhof Potsdam-Rehbrücke beträgt rund 8,6 km.

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

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Trink- und Schmutzwasser

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Der WAZV ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Gemeinde Stahnsdorf. Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH (MWA). Gemäß § 50 Abs. 1 WHG ist die öffentliche Wasserversorgung eine Aufgabe der Daseinsvorsorge und stellt nach § 59 BbgWG eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde dar.

Gemäß der am 28.02.2020 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme stimmte der MWA dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Friedhof“ grundsätzlich zu. Der grundstücksbezogene Anschluss des Plangebiets an das Trinkwasserversorgungsnetz und an das Schmutzwasserentsorgungsnetz ist bereits erfolgt. Der Anlagenbetreiber verwies auf die vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen innerhalb der Verkehrsfläche „Am Friedhof“ (Flurstück Nr. 68 der Flur 6 in der Gemarkung Güterfelde). Je nach künftigem Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall ist zu prüfen, ob der Leitungsbestand ausreichend ist oder ob Auswechselungen und Neuverlegungen von Trink- und Schmutzwasserleitungen erforderlich werden. Der MWA wies ferner darauf hin, dass der Feuerlöschgrundbedarf erneut zu prüfen und zu ermitteln ist.

Grundsätzlich muss die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserentsorgung jederzeit gewährleistet bleiben. Die Anlagen des WAZV dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden und sind vor Beschädigungen zu schützen. Die bestehenden Leitungen müssen in frostfreien Verlegetiefen verbleiben (Trinkwasserleitungen mit einer Überdeckungshöhe von 1,5 m). Beim Muldenbau ist zu beachten, dass die Mulde bei querenden Trinkwasserhausanschlüssen unterbrochen wird. Es ist darauf zu achten, dass ein Arbeits- und Schutzstreifen nach der Technischen Regel Arbeitsblatt DVGW W 400-1 A zu den Leitungen vorhanden bleibt. Ebenso ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) einzuhalten.

Gemäß § 56 WHG i. V. m. § 66 BbgWG ist die Gemeinde zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Abweichungen bzgl. der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers können sich gemäß § 66 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG ergeben. Gemäß Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Im Ortsteil Güterfelde wird eine Trennkanalisation betrieben, sodass die Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht gestattet ist.

Am 4. Mai 2019 ist die brandenburgische Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung – BbgVersFreiV) in Kraft getreten und bei der Bauplanung entsprechend anzuwenden. Nach § 5 BbgVersFreiV ist durch den bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser im Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren zu erklären, dass die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit gegeben sind. Ist dies nicht der Fall, so ist mit dem Bauantrag zugleich auch ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Im Rahmen der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 27. Januar 2020 wies der Fachdienst Gesundheit des Landkreises Potsdam-Mittelmark darauf hin, dass die Versorgung mit Trinkwasser den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10.03.2016 (BGBl. I Nr. 12 S. 459) entsprechen muss.

Hochwasser und Wasserschutzgebiet

Gemäß Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung befindet sich das Plangebiet außerhalb von festgesetzten, vorläufig sichergestellten und geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb eines Gebietes, in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

Elektroenergie und Erdgas

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

Mit seiner Stellungnahme vom 08.01.2020 im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung teilte der Energieversorger mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Ferner erfolgte ein Hinweis auf den im Plangebiet gelegenen Leitung- und Anlagenbestand des Unternehmens, sodass im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen Rücksprachen erforderlich sind.

Das Unternehmen wies weiterhin darauf hin, dass die Voraussetzungen zur elektrotechnischen Erschließung des Plangebiets durch die Errichtung einer Trafostation am Sportplatz (nördlich des Plangebiets) bereits geschaffen wurden. Ein Ausbau des Niederspannungsnetzes durch einen Ringschluss sei dennoch erforderlich. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten sind die Leitungstrassen des Unternehmens von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist daher eine Abstimmung mit der *E.DIS AG* durchzuführen. Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind zudem die Abstände nach der

DIN VDE 0100 und der DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)*. Gemäß Stellungnahmen der *Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh* vom 07.01.2020 ist im unmittelbaren Bereich von Leitungen des Unternehmens auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Ferner sei der, aus den beigefügten Planunterlagen ersichtliche Anlagenbestand, in Bezug auf die seine Lage und Verlegungstiefe unverbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf von Leitungen sind von den ausführenden Firmen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Plangebiets grundsätzlich durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen ist.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die *Telekom Deutschland GmbH* wurde als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Unternehmens vom 10.01.2020 befinden sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Daher ist vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien eine Planauskunft über die genaue Lage von Anlagen einzuholen. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Schäden die „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH“ zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die *Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH (APM)*. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 27. Januar 2020 stellte sie fest, dass der Planung derzeit keine abfallrechtlichen Belange entgegenstehen.

Abfälle, die nicht vermieden werden können, sind gemäß §§ 7 ff des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen – Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden.

Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn. Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der UAWB auf Verlangen einzureichen.

2.4. Natur, Landschaft, Umwelt

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

Gemäß der Bodenübersichtskarte Brandenburg (BÜK 300) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Braunerden, teilweise lessivierte oder podsolige Braunerden sowie Fahlerde-Braunerden die aus glazialen Sedimenten entstanden sind. Westlich des Plangebietes sind überwiegend aus äolischen Sedimenten entstandene Podsol-Braunerden und Braunerde-Podsole sowie podsolige, vergleyte Braunerden, podsolige Gley-Braunerden und gering verbreitet podsolige Regosole und Podsole vertreten. Es besteht keine Grundwasserbeeinflussung.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorwiegend siedlungsgeprägte Gebäude- und Freiflächen vorhanden, die westlich des Plangebiets von dem Waldgebiet „Parforceheide“ begrenzt werden.

Die Flächen im Plangebiet werden vorwiegend dem CIR – Biotoptypen *10111 – Gärten* zugeordnet. Randlich erfolgte die Zuordnung zu dem CIR - Biotoptypen *12261 – Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten*. Die unmittelbar nördlich, südlich und östlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen wurden ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend ebenfalls dem Biotoptypen *12261 - Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten* zugeordnet. Die westlich des Plangebiets angrenzenden Waldflächen wurden hingegen als CIR-Biotoptyp *08380 – Laubholzforste mit sonstigen Laubholzbeständen (inkl. Roteiche)* kartiert. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Aufgrund der Kartierung ist festzustellen, dass durch die Planung kein wertvoller, schützenswerter Freiraum in Anspruch genommen.

Die Bedeutung der Flächen des Plangebiets für besonders geschützte Tierarten wurde im Rahmen einer faunistischen Untersuchung überprüft (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski – Artenschutzsachverständige). Untersucht wurden die Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen als relevante, sog. europäisch geschützte Arten.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 29 Vogelarten erfasst werden. Davon konnten von 20 besonders geschützten Vogelarten Brutreviere im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige Vogelarten im Land Brandenburg. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg aufgeführt. Der Star ist in der aktuellen Roten Liste Deutschlands in der

Kategorie 3 (gefährdet) eingestuft. Neben den ermittelten Brutvogelarten konnten 9 weitere besonders und streng geschützte Vogelarten als Nahrungsgäste erfasst werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Brutplätze von Vögeln ermittelt. Im Plangebiet sind zwei Höhlenbäume (Flurstück 72) vorhanden. Es handelt sich um zwei Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit Spechthöhlen. Eine Robinie steht unmittelbar an der Straße *Am Friedhof*, die andere Robinie befindet sich im hinteren Grundstücksbereich. Im Untersuchungszeitraum konnte nicht festgestellt werden, dass die Baumhöhlen von Vögeln als Brutplatz genutzt wurden. Die Höhlungen stellen potenzielle Nistplatzstandorte für Höhlenbrüter dar. Im Bereich eines Höhlenbaumes konnte das Brutrevier eines Stars (Höhlenbrüter) kartiert werden. Diese Art nutzt ihre Fortpflanzungsstätten (Höhlungen und Nischen an Bäumen bzw. geeignete Strukturen an Gebäuden) in der Regel wiederkehrend in der nächsten Brutperiode. Die Brutreviere von Höhlenbrütern im nahen Umfeld passender Besiedlungsstrukturen (Höhlenbäume) stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Im Bebauungsplangebiet konnten zudem Brutreviere der Höhlenbrüter Blaumeise und Kohlmeise erfasst werden. Diese Arten nutzen ihre Fortpflanzungsstätten (Höhlungen und Nischen an Bäumen bzw. geeignete Strukturen an Gebäuden) ebenfalls in der Regel wiederkehrend in der nächsten Brutperiode. Die nachgewiesenen Brutreviere stellen in Verbindung mit geeigneten Strukturen für eine Nestanlage am umliegenden Baum- und Gebäudebestand ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Innerhalb des Gebäude- und Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten keine anwesenden Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen ermittelt werden. Die zwei im Plangebiet gelegenen Höhlenbäume (Robinien) weisen jedoch ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten an verschiedenen Stellen Fledermäuse im Jagdhabitat und bei Transferflügen im Sommerhalbjahr ermittelt werden. Die Fledermausaktivitäten konzentrierten sich auf die mit Gehölz bestandenen Gebietsabschnitte. Zwischen den Einzelbäumen und Baumgruppen im Bebauungsplangebiet absolvierten die Fledermäuse vorwiegend Jagdflüge. Während der nächtlichen Begehungen konnten fünf streng geschützte Fledermausarten, und zwar die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Die ermittelten Fledermausarten stehen nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste von Deutschland. Der Große Abendsegler ist in der Vorwarnliste aufgeführt, bei der Breitflügelfledermaus besteht eine Gefährdung unbekanntem Ausmaßes und bei der Mückenfledermaus ist die Datenlage für eine Einstufung unzureichend. Die Bestände der Zwerg- und der Wasserfledermaus sind deutschlandweit ungefährdet.

Ein Verlust von Jagdhabitaten im Bebauungsplangebiet stellt für die Fledermausfauna keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die mobilen Tiere können bei Bedarf auf andere, ihnen bekannte, Jagdhabitats ausweichen. Die Jagdhabitats sind keine geschützten Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz.

Aussagen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes sind dem Kapitel 5.4.1 zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Schutzgebiete in der Nähe des Plangebiets sind das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“. Die Schutzgebietsgrenze verläuft westlich der Straße *Am Friedhof* in einer Entfernung von rund 4,5 m vom Plangebiet. Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des Plangebietes keine grundlegende Nutzungsänderung erfahren, wird von keinem Einfluss der Planung auf die Schutzziele des LSG ausgegangen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß eingegangener Stellungnahme vom 27.01.2019 ergaben sich keine Einwendungen, Hinweise oder Anregungen gegen die Planung.

2.5. Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich gemäß Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Karte 3: Klima und Luft) um *gering klimatisch belastete Siedlungsgebiete*. In beachtenswerter Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen.

Aufgrund des relativ hohen Verkehrsaufkommens im Bereich der westlich gelegenen *Landesstraße 77 (Seestraße)* und der südwestlich verlaufenden *Kreisstraße 6902 (Güterfelder Straße)* wurde das Plangebiet überschlüssig auf Vorbelastungen durch Schall überprüft. Die beiden genannten bedeutenden Straßenverkehrsflächen befinden sich rund 250 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Gemäß den Lärmkarten des Jahres 2017 für die Gemeinde Stahnsdorf sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **keine relevanten Immissionsbelastungen** durch Verkehrslärm zu erwarten. Die Kartierung der Immissionswerte für vorhandene Belastungen durch den Verkehrslärm am Tag weist das Plangebiet als vollständig unbelastet aus. Die Kartierung der Immissionswerte durch den Verkehrslärm in der Nacht weist das Plangebiet als (teilweise) belasteten Bereich aus. Im westlichen Bereich des Plangebiets werden Belastungen von 45 - 50 dB(A) kartiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Randbereich des als lärmbelastet kartierten Areals, sodass von vom Einhalten der gängigen Orientierungswerte der **DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau** für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts auszugehen ist.

Die drei Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als Wochenend- und Ferienhausgrundstücke genutzt. Mit der angestrebten Nutzungsänderung zur planungsrechtlichen Legitimation einer dauerhaften Wohnnutzung geht keine grundsätzlich veränderte Immissions-Situation einher, sodass die Gemeinde von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzbedürfnissen umliegender Nutzungen ausgeht.

Das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. In eingegangener Stellungnahme vom 30.01.2020 stellte die Immissionsschutzbehörde fest, dass vom Plangebiet bei üblicher Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine Emissionen ausgehen, die geeignet wären in der Nachbarschaft unzulässige Beeinträchtigungen hervorzurufen. Ebenso sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ersichtlich, die zu einer über das zulässige Maß hin-

ausgehenden Beeinträchtigung im Plangebiet führen könnten. Das LfU stimmte den Regelungsinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans zu.

2.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Die Denkmalfachbehörden wurden im Verfahren an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zu beachtenswerten Belangen des Denkmalschutzes sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für den Bebauungsplan gebeten. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gaben weder das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, noch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Stellungnahme ab. Die Gemeinde Stahnsdorf geht daher davon aus, dass der Planung keine Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen.

2.7. Altlasten

Gemäß Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Rahmen der Trägerbeteiligung vom 27.01.2020 sind im Plangebiet **keine im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registrierten Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen** bekannt.

Die Behörde weist jedoch darauf hin, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.

Des Weiteren ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

2.8. Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ gelegene Flurstück Nr. 71, der Flur 6, Gemarkung Güterfelde befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke Nr. 72 und 73 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde befinden sich im Privateigentum.

3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ grenzt, wie in Abbildung 4 dargestellt, direkt an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ in der Fassung der 2. Änderung vom Dezember 2013 an. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird derzeit nach § 35 BauGB beurteilt, was die Erstellung eines Bebauungsplans erfordert.

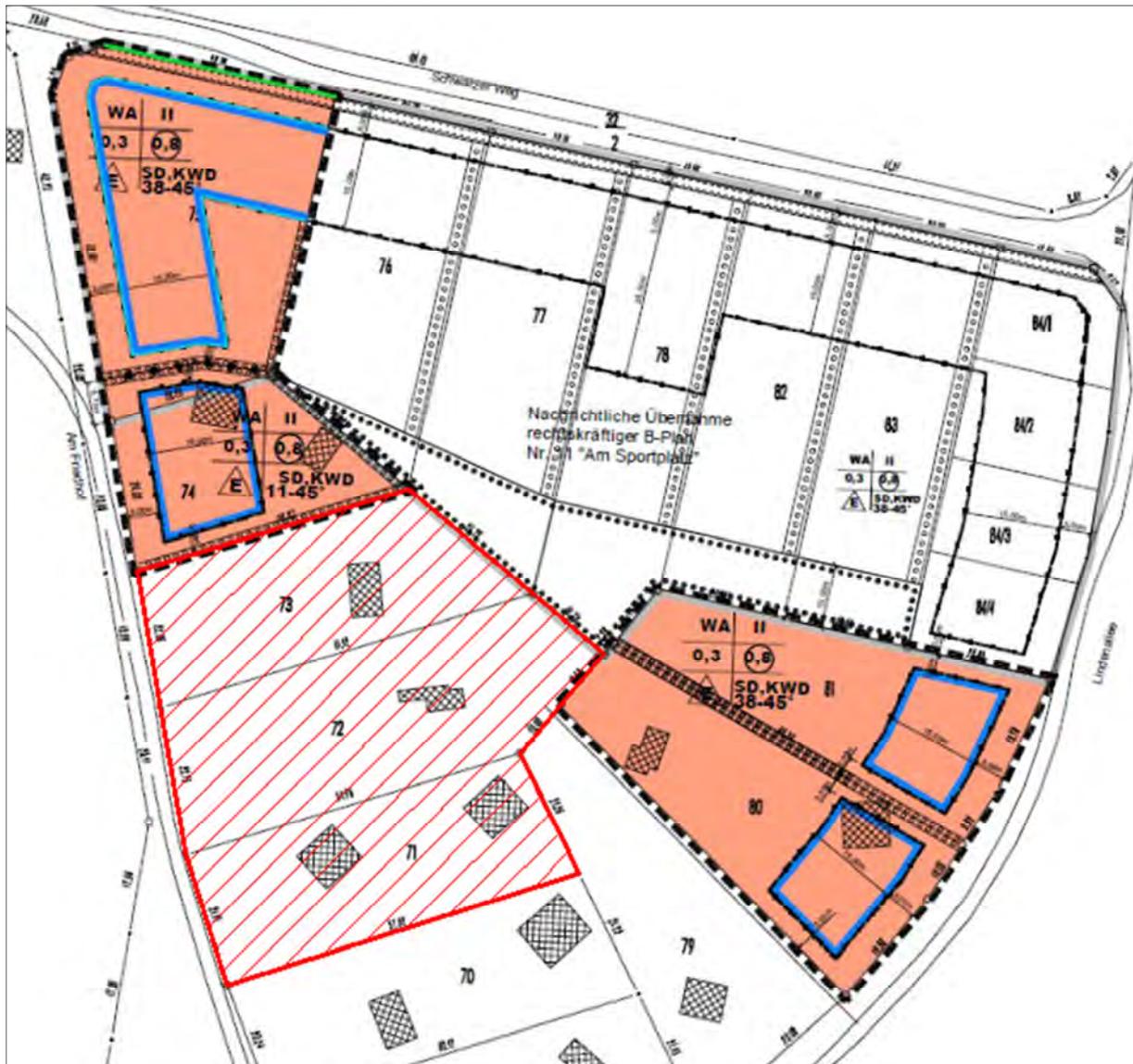


Abb. 4: Lage des Plangebiets mit Darstellung des nördlich angrenzende Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“

3.2. Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Planungsanzeige, zugleich Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nach Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007** (GVBl. I S. 235) und dem **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019** (GVBl. II, Nr. 35).

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

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

Die landesplanerische Bewertung des Plangebiets im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens der Gemeinde Stahnsdorf im Jahr 2009 lautete folgendermaßen:

„Innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 4.5 Abs: 1 Ziffer 4 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche möglich. Die Begründung dieses Ziels konkretisiert u. a. den Begriff der Innenentwicklung. Danach handelt es sich bei den geplanten Wohnbauflächen „Am Friedhof“ und „südlich der Großbeerenstraße“ im Ortsteil Güterfelde um Fälle der Innenentwicklung. [...]“

Im unmittelbaren westlichen Anschluss des Plangebiets und zugleich der Ortslage Güterfelde schließt der raumordnerisch festgelegte Freiraumverbund an.

Für die Bewertung der Planungen sind gemäß aktuellem Planungsstand folgende Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung relevant:

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Grundsatz 6.1 LEP HR soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Die benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ der Gemeinde Stahnsdorf, OT Güterfelde berücksichtigt.

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.12.2019 ist **kein Widerspruch** zwischen den Planungszielen und den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Güterfelde liegt und der Flächennutzungsplan in seiner seit 2012 wirksamen Fassung das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (und damit im Sinne des LEP HR als Wohnsiedlungsfläche) darstellt, sei die Planung ohne Inanspruchnahme der Entwicklungsoption möglich.

Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming basierten bis zum 05.07.2018 auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Havelland-Fläming**. Das Oberverwaltungsgericht Berlin – Brandenburg erklärte den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 jedoch mit acht Urteilen am 05.07.2018 mit dem Tag der Urteilsprechung für unwirksam. Die Entscheidung wurde mit formellen Fehlern bei der Planaufstellung begründet, da die Satzung über den Regionalplan fehlerhaft ausgefertigt und die Öffentlichkeit im Planaufstellungsverfahren unzureichend beteiligt worden sei. Zudem stellte das Gericht Abwägungsfehler fest.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Regionalplanung gebeten. Es wurden keine planungsrelevanten Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

3.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 21.12.2012 wirksam. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ werden in der Planzeichnung zum wirksamen FNP vollständig als Wohnbauflächen dargestellt.

Die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließende Verkehrsfläche *Am Friedhof* wird gemäß Darstellungssystematik der vorbereitenden Bauleitplanung nicht als separate Verkehrsfläche dargestellt, sondern in die dargestellte Wohnbaufläche integriert.

Adäquat zum räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 werden auch die nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet anschließenden Wohn- und Wochenendhausgrundstücke im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung von Wohnbauflächen erfolgt für das gesamte Baufeld zwischen den Erschließungsstraßen *Schwarzer Weg*, *Am Friedhof* und *Lindenallee* und wird in nördliche Richtung fortgeführt.

Westlich der Straße *Am Friedhof* geht der bebaute Bereich der Ortslage Güterfelde in das Waldgebiet „Parforceheide“ über, sodass gemäß der vorherrschenden Nutzung auch die Darstellung als Fläche für Wald erfolgt. Die dargestellte Waldfläche wird westlich des Plangebiets von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ überlagert. Südlich der Wohnbauflächen erfolgt die Darstellung von Grünflächen, wobei für ihren südwestlichen Teilbereich zusätzlich die Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt ist.

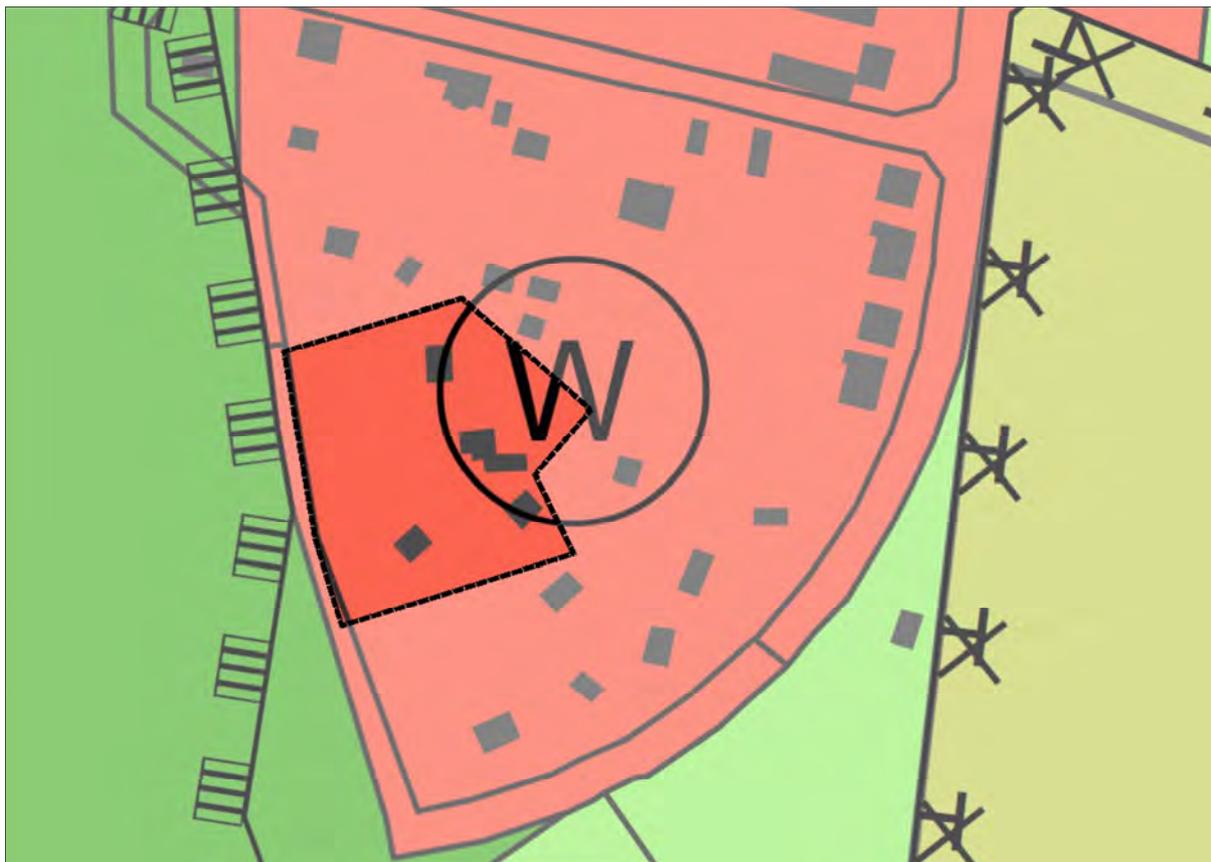


Abb. 5: Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im vorliegenden Fall gegeben, da sich die Planungsziele des Bebauungsplans (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets) mit den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Wohnbauflächen) decken.

3.4. Landschaftsplanung

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand September 2012) stellt für das Plangebiet und die südlich anschließende Flächenkulisse des Baufeldes die Zielstellung *Siedlungsflächen mit Beschränkung der Bautätigkeit auf den Bestandsschutz* dar.

Die nördlich und östlich anschließenden Siedlungsbereiche werden im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans als *Wohnbauflächen (Bestand und Planung durch genehmigte Bauungspläne)* dargestellt. Für die westlich des Plangebiets anschließenden flächigen Gehölzbestände des Waldgebietes „Parforceheide“ ergeht die Zielstellung *Erhalt und Entwicklung naturnaher Laubmischwälder*.

Analog zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans wird die westlich des Plangebiets verlaufende Schutzgebietsgrenze des LSG „Parforceheide“ auch im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans dargestellt. Der südlich gelegene Friedhof wird mit dem Entwicklungsziel *Erhalt, Pflege und Gestaltung von Grünflächen* belegt.

4. Planinhalt

4.1. Abwägung

Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf im Erdgeschoss Raum E 07, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf im Zeitraum vom 02.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020. Die Unterlagen konnten zugleich auf der Homepage der Gemeinde Stahnsdorf eingesehen werden. Es wurden keine Einwendungen, Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht.

Ergebnisse der förmlichen Behördenbeteiligung

Die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.01.2020. Es wurden Hinweise zur Planung und zu den Belangen einzelner Träger abgegeben, die nach Prüfung mit Ausnahme von redaktionellen Änderungen/ Ergänzungen in der Begründung zu **keiner Planänderung** führten.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg** stellte fest, dass die Umsetzung der Planung ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption nach LEP HR erfolgen kann. Ein Widerspruch zwischen der Planung und den Zielen der Raumordnung sei nicht erkennbar. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Seitens der **Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** wurden keine planungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht. Der Regionalplan wurde auf Grundlage der Urteile vom Oberverwaltungsgerichts Berlin Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam, sodass bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung bestehen.

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

Die **untere Wasserbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark verwies auf die Lage des Plangebiets außerhalb von Wasserschutz- und Hochwasserrisikogebieten. Die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung - Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV vom 4. Mai 2019 ist entsprechend anzuwenden. Zusätzlich wies die Behörde darauf hin, dass die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist. Die eingegangenen Hinweise wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Die **untere Abfallwirtschaftsbehörde** äußerte keine Bedenken zur Planung. Die Hinweise zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Abfall wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Die **untere Bodenschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark bestätigte die Feststellung, dass im Plangebiet keine Altlastenflächen/ Altlasten bekannt sind. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

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

Seitens des **Fachdienstes Technische Bauaufsicht** des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Es erfolgte ein redaktioneller Hinweis bezüglich der Übermittlung und Weiterverarbeitung von Zeichnungsunterlagen.

Der **Fachdienst Gesundheit** des Landkreises Potsdam-Mittelmark verwies darauf, dass die Trinkwasserversorgung den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - 2001) entsprechen muss. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Seitens des **Landesbetriebs Straßenwesen** Brandenburg wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Es erging der Hinweis, dass an der Einmündung des *Schwarzen Weges* in die *L 77* ggf. zusätzliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen erforderlich werden. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Der **Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst)** brachte keine Einwände gegen die Planung vor, wies jedoch darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Die **E.DIS AG** wies darauf hin, dass sich im dargestellten Bereich Anlagen und Leitungen des Unternehmens befinden, gegen die Planung jedoch keine Bedenken bestehen. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Seitens der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh** wurde auf den Anlagen- und Leitungsbestand des Unternehmens sowie auf mögliche Lageungenauigkeiten in den Planunterlagen hingewiesen. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Die **Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH** wies darauf hin, dass das Plangebiet trink- und schmutzwassertechnisch bereits erschlossen ist und stimmte der Planung grundsätzlich zu. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Der **Landesbetrieb für Bauen und Verkehr** machte als Verkehrsbehörde des Landes Brandenburg keine Einwände gegen die Planung geltend, da Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche nicht berührt werden. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Die **Telekom Deutschland GmbH** wies auf ihren Anlagen- und Leitungsbestand im Plangebiet hin und gab Hinweise zum ggf. erforderlichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes. Die eingegangenen Hinweise wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** stellte fest, dass im vorliegenden Fall keine Betroffenheit von Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg vorliegt. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

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

4.2. Begründung zu den Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gemeindlichen Willensbekundung zur Entwicklung von Wohnbauflächen unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO wäre im vorliegenden Fall nicht sachgerecht, da diese einen besonderen Schutzanspruch haben. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Auf Grundlage des Gleichbehandlungsgebotes orientieren sich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den Festsetzungen zur Nutzungsart des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Weiterhin sollen auch andere, wohngebietsverträgliche Nutzungen, welche sich in ihrem Nutzungszweck deutlich dem Wohnen unterordnen, zugelassen werden. Einzelne Nutzungen, die der angestrebten Gebietsentwicklung nicht entsprechen, sollen jedoch gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Insbesondere sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als potentiell zusätzlichen Verkehr erzeugende Nutzungen im Wohngebiet nicht zulässig sein. Der Ausschluss erfolgt durch folgende textliche Festsetzung (TF):

TF Nr. 1

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO erfolgt zur Wahrung des Gebietscharakters mit hohem Grünanteil und zurückgenommener Bebauung der Ausschluss von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ferner werden mit der textlichen Festsetzung die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem Einfügungs- und Anpassungsgebot neu entstehender städtebaulicher Strukturen an den ortsbildprägenden Charakter der Umgebung. Er folgt ferner den Zulässigkeiten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ in der Fassung der 2. Planänderung vom Dezember 2013 und beachtet somit das Gleichbehandlungsgebot.

Vor allem die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben stünde im Konflikt zur Hauptnutzung. Aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe im vorliegenden Fall nicht in ein Wohngebiet integrieren.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gehören zu den, in den Baugebieten allgemein zulässigen, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auch solche für die Kleintierhaltung. Aufgrund der ländlichen Prägung des Ortsteils Güterfelde wird die Zulässigkeit solcher Anlagen im Bebauungsplan weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen baulichen Nutzung werden getroffen durch die Festlegungen für:

- die **Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe)** als Höchstmaß gemäß § 18 BauNVO;
- die **Grundflächenzahl (GRZ)** als Höchstmaß gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und
- die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** als Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“, dessen Geltungsbereich unmittelbar an das Plangebiet anschließt. Durch die Angleichung des maximal zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung eines einheitlichen Siedlungsgefüges unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebotes innerhalb der Ortslage. Eine Differenzierung der baulichen Dichte ist im Plangebiet aufgrund der geringen Größe der Baufläche nicht vorgesehen.

Dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll durch die Freihaltung einer „Vorgartenzone“ und der Vermeidung einer baulichen Inanspruchnahme von rückwärtigen Grundstücksbereichen Rechnung getragen werden. Für die Errichtung der im Plangebiet zulässigen, baulichen Anlagen erfolgt daher die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung von **Baufenster (Baugrenzen)**. Die Errichtung der zulässigen baulichen Hauptanlagen (Wohnhäuser) auf planungsrechtlich festgesetzten Flächen soll eine Beeinträchtigung umliegender, sensibler Nutzungen minimieren und eine Zersiedelung des Plangebiets unter Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung garantieren.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit **0,3** festgesetzt, um die vergleichsweise moderate Bebauungsdichte sowie die ortsbildtypischen Freiflächenstrukturen innerhalb der Ortsrandlage Güterfeldes zu erhalten und fortzuführen. Das anvisierte Maß der Nachverdichtung des Siedlungsbestands entspricht dem städtebaulichen Charakter der Ortslage.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,45.

Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird mit der vorliegenden Planung zur Wahrung der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes unterschritten. Die festgesetzte Grundflächenzahl führt zudem die im Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ festgesetzte GRZ von 0,3 fort. Der vorliegende Bebauungsplan trägt der ortsbildtypisch moderaten Bebauungsdichte der Umgebung Rechnung und wahrt gleichzeitig den hohen Landschafts-

und Erholungswert der Ortsrandlage Güterfeldes. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 ermöglicht die von der Gemeinde anvisierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungsflächen unter Beachtung der städtebaulichen Eigenart der Umgebung.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Wohnbebauung auf **zwei Vollgeschosse** festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 alle oberirdischen Geschosse, sobald ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Gemäß § 88 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Diese Festsetzung passt sich in der Höhenentwicklung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes an und entspricht zugleich den maximal zulässigen Vollgeschossen im Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ in der Fassung der 2. Planänderung vom Dezember 2013.

Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH)

Zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung der Baukörper erfolgt zusätzlich zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Festsetzung von Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) für die zu errichtenden Gebäude als Höchstmaß.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebotes erfolgt analog zum Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ in der Fassung der 2. Änderung die Festsetzung einer maximal zulässigen **Firsthöhe (FH) von 8,50 m** und einer maximal zulässigen **Traufhöhe (TH) von 5,50 m**. Als Höhenbezugspunkt fungiert ein Kanaldeckel mit einer Höhe von 45,71 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016. Der Kanaldeckel (Höhenbezugspunkt) befindet sich innerhalb der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche auf Höhe des Grundstücks „Am Friedhof Nr. 4“.

Zur Klarstellung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe) erfolgt mit folgender textlicher Festsetzung (TF) die Festlegung eines Höhenbezugspunktes:

TF Nr. 2

Als Höhenbezugspunkt für die im allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) gilt die Höhe des Kanaldeckels im Bereich des Grundstücks „Am Friedhof Nr. 4“ mit der Bezugshöhe von 45,71 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebotes erfolgt analog zum Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ in der Fassung der 2. Änderung die Festsetzung von Baugrenzen durch drei grundstücksbezogen festgesetzte Baufenster.

Der Abstand der Baugrenzen zu den nördlich und südlich verlaufenden Grundstücksgrenzen beträgt 3,0 m. Der Abstand zu den westlichen Grundstücksgrenzen und zugleich zur anliegenden Erschließung beträgt 5,0 m für die Grundstücke „Am Friedhof Nr. 2 und Nr. 4“. Im Bereich des zentral im Plangebiet gelegenen Grundstücks „Am Friedhof Nr. 3“ beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und westlich anliegender Erschließung unter Berücksichtigung eines ortsbildprägenden Altbaums 10,0 m. Die Abstandserfordernisse gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bleiben davon unberührt.

Durch den Abstand von mindestens 5 Metern zu den anliegenden Erschließungsflächen wird das städtebauliche Gestaltungsprinzip zur Freihaltung einer „Vorgartenzone“ aus dem nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 11 „Am Sportplatz“ fortgeführt. Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Sinne einer positiven Gestaltung des Straßenbildes und zur Vermeidung einer (baulichen) Inanspruchnahme der Vorgartenzone sollen Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, überdachte Stellplätze und Garagen im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und dem jeweiligen Baufenster ausgeschlossen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO ergeht somit folgende textliche Festsetzung:

TF Nr. 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes WA sind überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.

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

Mit den Baufeldfestlegungen wird das Einfügen der Bebauung in die städtebaulichen Strukturen des Umfeldes gewährleistet. Zudem besteht die Möglichkeit des Erhalts von ortsbildprägenden Bäumen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Festsetzung einer offenen Bauweise in Form von **Einzelhäusern**. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Festsetzung erfolgt als zeichnerische Festsetzung durch Einschrieb in der Planzeichnung und wird im Sinne eines einheitlichen Siedlungsgefüges aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ in der Fassung der 2. Änderung übernommen. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Bauformen sichert eine Fortführung der, das Straßenbild prägenden Bauweise für neu entstehende Baukörper und schließt die Entstehung städtebaulicher Missstände durch unverhältnismäßige Bauvorhaben planungsrechtlich aus.

Die, durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmten, Baufenster haben eine Tiefe von mindestens 15,00 m. Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen parallel zur Erschließungs-

straße „Am Friedhof“ und sind aus Sicht des Plangebers für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung ausreichend dimensioniert. Entsprechend des Gleichbehandlungsgebotes folgt ihre Dimensionierung den ausgewiesenen Baufenstern des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans.

Anzahl Wohnungen je Wohngebäude

Zur Gewährleistung einer ortsbildtypischen Bebauung erfolgt eine Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden:

TF Nr. 4

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Festsetzung dient dem Erhalt des städtebaulichen Charakters des Gebietes, der sich durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändern würde.

4.3. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Wohnbauflächen sowie unmittelbar nördlich und südlich angrenzender Siedlungsbereiche ist bereits im Vorfeld der Planung gegeben.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ besitzen mit der unmittelbar südwestlich anschließenden kommunalen Verkehrsfläche *Am Friedhof* bereits im Vorfeld der Planung einen **direkten Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz**. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vollständig über die anliegende, unversiegelte Wohnstraße, welche zugleich eine Anbindung des Plangebiets an den nördlich verlaufenden *Schwarzen Weg* und die (süd-) östlich verlaufende *Lindenallee* darstellt. Die, der allgemeinen Erschließung dienenden, öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt. Da die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche von der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans überlagert wird, ergeht zur Planklarheit eine textliche Festsetzung.

TF Nr. 5

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

Erhaltungsbindungen

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 „Am Friedhof“ im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaums als Teil des ortsbildprägenden Altbaumbestandes. Für die im westlichen Teil des Plangebiets stehende Eiche erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes die zeichnerische Festsetzung einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Der mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB versehene Einzelbaum auf dem Flurstück Nr. 72 der Flur 6 in der Gemarkung Güterfelde ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle nachzupflanzen.

4.5. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 „Am Friedhof“ der Gemeinde Stahnsdorf, OT Güterfelde werden aus Gründen der planerischen Zurückhaltung keine örtlichen Bauvorschriften erlassen. Durch B-Pläne festgeschriebene Gestaltungsfestsetzungen dienen vorrangig der positiven Gestaltung des Ortsbildes bzw. der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Zulässigkeit einer (Dauer-) Wohnnutzung auf baulich geprägten Freizeit- und Wochenendhausgrundstücken geschaffen werden soll, sind zusätzliche Vorschriften zur Gestaltung aus Sicht des Plangebers nicht erforderlich.

4.6. Hinweise

Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Fledermäuse**) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

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

1. Um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden sind Gehölz- und Strauchrodungen sowie Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten sowie außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse **im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar** durchzuführen.
2. Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind bekannte und weitere potentielle Quartierstandorte von Fledermäusen (Bäume) erneut **vor Beginn der Fällungsmaßnahmen** von einem Artenschutzgutachter auf anwesende Fledermäuse zu prüfen.
3. Bei einer Beseitigung von Höhlenbäumen (potentielle Nistplatzstandorte) sowie von Brutrevieren der Höhlen- und Nischenbrüter *Blaumeise*, *Kohlmeise* und *Star* sind geeignete **Ersatzquartiere** an benachbarten Bäumen im Plangebiet oder in der nahen Umgebung zu befestigen. Dazu sind für den Verlust eines jeden Brutreviers von *Blau-* und *Kohlmeise* jeweils 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm (Kohlmeise) bzw. 26 mm (Blaumeise) zu verwenden. Für den *Star* sind je

Brutrevier 2 Starenhöhlen aufzuhängen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 3 m. Die Nistkästen sind nach Osten oder Norden auszurichten.

4. Bei einem Verlust potentieller Quartiersstandorte von Fledermäusen sind im Plangebiet geeignete **Ersatzquartiere** zu schaffen. Je Verlust eines potentiellen Quartiersstandortes sind am verbleibenden Baumbestand mindestens 2 Fledermauskästen (Spalten und Höhlenkästen) anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 4 m. Die Fledermauskästen sind nach Osten oder Süden auszurichten. Bei den Anbringungsorten ist auf einen freien Einflugbereich unterhalb der Fledermauskästen zu achten.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese **vor Beginn der Arbeiten** zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gelten in dessen räumlichem Geltungsbereich die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS).

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

Stellplatzsatzung

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

4.7. Flächenbilanz

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

Tab. 1: Flächenbilanz

| Nutzungsart | Größe in m² | Flächenanteil in % |
|---|-------------------------------|---------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 3.871 | 100 |
| Plangebiet gesamt | 3.871 | 100 |

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ im Ortsteil Güterfelde wird die Wohnfunktion im Siedlungsrandbereich der Ortslage bedarfsgerecht gestärkt und entwickelt. Die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für die Realisierung ortsbildtypischer Einfamilienhausstrukturen ist aus Sicht der Gemeinde elementarer Bestandteil einer zukunftsfähigen Siedlungsstruktur im gesamten Gemeindegebiet. Die betreffenden Flächen werden aktuell von einer Wochenend- und Ferienhausbebauung mit umliegenden Zier- und Nutzgärten geprägt, so dass sich mit Umsetzung der Planung kein grundlegend neuer Gebietscharakter einstellen wird.

Die Festsetzung des Baugebiets erfolgt ausschließlich für drei Grundstücke innerhalb des bereits bestehenden Siedlungsgefüges der Ortslage. Die Flächen befinden sich im strukturellen Übergangsbereich von dem bebauten Teil der Ortslage zu westlich anschließenden Waldflächen. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Mit der vorgesehenen Ausweisung von Wohnbaugrundstücken unter Festsetzung einer ortsbildtypischen Baustruktur und Dichte auf bisherigen Ferien- und Wochenendhausgrundstücken wird dem Leitbild einer nachhaltigen, kompakten Siedlungsstruktur entsprochen.

5.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die anliegende Verkehrsfläche *Am Friedhof* erschlossen und somit in das kommunale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Über die Straße *Am Friedhof* und den nördlich des Plangebiets verlaufenden *Schwarzen Weg* besitzt es weiterhin Anschluss an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz. In einer Entfernung von rund 350 m bindet der *Schwarze Weg* an die überregional bedeutende *Landesstraße L 77 (Seestraße)* an.

Mit Umsetzung der Planung ist nach derzeitiger Einschätzung allenfalls ein moderater Anstieg des motorisierten Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Die bestehende Ferien- und Wochenendhausnutzung weist in Bezug auf die nutzungsbedingt anfallenden Verkehrsmengen eine ähnliche Gebietscharakteristik wie ein Allgemeines Wohngebiet auf. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebiets und der anzunehmenden Errichtung von jeweils einem ortsbildtypischen, freistehenden Einfamilienhaus pro Grundstück werden zusätzliche Erschließungsmaßnahmen aus Sicht des Plangebers nicht notwendig.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachte der Landesbetrieb Straßenwesen mit Schreiben vom 11.02.2020 keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung vor. Die *L 77* wurde im Bereich der Einmündung des *Schwarzen Weges* ohne Linksabbiegestreifen ausgeführt. Daher behält sich der Landesbetrieb im Falle zunehmender Beeinträchtigungen der Verkehrsströme oder von Gefährdungen vor, das Linksabbiegen von der *L 77* in den *Schwarzen Weg* durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung und Markierung) zukünftig zu untersagen. Der Linksabbieger von der *L 77* in den *Schwarzen Weg* müsse dann über den Kreisverkehr *L 77 / K 6902* fahren.

Die großzügigen Grundstücksgrößen erlauben das Abstellen auch von mehreren Kraftfahrzeugen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Es gelten die Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze.

5.3. Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet gelegenen Ferien- und Wochenendhäuser sind bereits im Vorfeld der Planung an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung ist mit Umsetzung der Planung zum Teil dennoch ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Da lediglich eine ortsbildverträgliche Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Nachverdichtung erfolgt und eine bedarfsgerechte Versorgung der Grundstücke bereits anliegt, ist von einem moderaten zusätzlichen Erschließungsaufwand für zuständige Ver- und Entsorgungsträger auszugehen.

5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Friedhof“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB zur zeitlich befristeten Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Schutzgut Boden

Derzeit sind die drei Ferien- und Wochenendhausgrundstücke des Plangebiets in einem üblichen Maß mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut bzw. durch bestehende Erschließungswege versiegelt.

Ein Altlastenverdacht oder Kampfmittelbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Auch das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet bis zu 45 Prozent der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden (inklusive Überschreitung für Nebenanlagen). Damit verbunden ist eine maximale Überbauung bzw. Versiegelung von Boden in Höhe von maximal rund 1.742 m².

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Mit Umsetzung der Planung sind ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet und eine verminderte Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Rückhaltung bzw. die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Karte 3: Klima und Luft) um *gering klimatisch belastete Siedlungsgebiete*. In beachtenswerter Nähe befinden sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Vorbelastungen durch Schall und Luftschadstoffe, verursacht durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf den anliegenden Straßen, sind aufgrund des moderaten Verkehrsaufkommens und der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung für die aktuelle Planung zu vernachlässigen. Weitere eventuell auftretende Vorbelastungen durch Schall durch die nördlich gelegene Sportanlage werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ebenfalls als nicht relevant eingestuft.

Mit Umsetzung der Planung sind ein höherer Überbauungs- und Versiegelungsgrad im Plangebiet sowie Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Luftaustauschs sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets unter Berücksichtigung der überwiegend aufgelockerten Bebauung der Umgebung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich ca. 340 m vom Plangebiet entfernt und ist durch die westlich des Plangebiets anschließenden Waldflächen und die Landesstraße L 77 vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans separiert. Es handelt sich hierbei um das Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Gebiet „Parforceheide“ (DE 3644-303). Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebiets sind aufgrund der relativ großen Entfernung nicht zu erwarten. Die Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Parforceheide“ verläuft westlich der Straße „Am Friedhof“ in einer Entfernung von rund 4,5 m vom Plangebiet. Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des Plangebietes keine grundlegende Nutzungsänderung erfahren, wird von keinem Einfluss der Planung auf die Schutzziele des LSG ausgegangen

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Ferien- und Wochenendhausbebauung mit umliegenden Zier- und Nutzgärten vorzufinden, die westlich des Plangebiets von dem Waldgebiet „Parforceheide“ begrenzt werden. Zusätzlich ist entlang der eingefriedeten Grundstücksgrenzen ein Bestand von Gehölzen aus vorwiegend heimischen Arten zu verzeichnen.

Mit Umsetzung der Planung ist aufgrund der derzeitigen Freizeit- und Wochenendhausnutzung mit entsprechendem Gebäudebestand lediglich ein moderat höherer Überbauungsgrad und der dauerhafte Verlust von privaten Gartenflächen verbunden. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben mindestens 55 Prozent der Bauobjektflächen begrünt. Die Vorgartenzone bleibt unter Berücksichtigung umliegender Baustrukturen dauerhaft begrünt.

5.4.1. Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für die nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) oder von bestandserhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Jagdhabitats sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Die Bedeutung der Flächen des Plangebiets für besonders geschützte Tierarten wurde im Rahmen einer faunistischen Untersuchung überprüft (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski –

Artenschutzsachverständige). Untersucht wurden die Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen als relevante, sog. europäisch geschützte Arten.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 29 Vogelarten erfasst werden. Davon konnten von 20 besonders geschützten Vogelarten Brutreviere im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige Vogelarten im Land Brandenburg. Die Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg aufgeführt. Der Star ist in der aktuellen Roten Liste Deutschlands in der Kategorie 3 (gefährdet) eingestuft. Neben den ermittelten Brutvogelarten konnten 9 weitere besonders und streng geschützte Vogelarten als Nahrungsgäste erfasst werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Brutplätze von Vögeln ermittelt werden. Im Plangebiet sind zwei Höhlenbäume (Flurstück 72) vorhanden. Es handelt sich um zwei Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit Spechthöhlen. Eine Robinie steht unmittelbar an der Straße *Am Friedhof*, die andere Robinie befindet sich im hinteren Flurstücksbereich. Im Untersuchungszeitraum konnte nicht festgestellt werden, dass die Baumhöhlen von Vögeln als Brutplatz genutzt wurden. Die Höhlungen stellen potenzielle Nistplatzstandorte für Höhlenbrüter dar. Im Bereich eines Höhlenbaumes konnte das Brutreviere eines Stars (Höhlenbrüter) kartiert werden. Diese Art nutzt ihre Fortpflanzungsstätten (Höhlungen und Nischen an Bäumen bzw. geeignete Strukturen an Gebäuden) in der Regel wiederkehrend in der nächsten Brutperiode. Die Brutreviere von Höhlenbrütern im nahen Umfeld passender Besiedlungsstrukturen (Höhlenbäume) stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Im Bebauungsplangebiet konnten außerdem Brutreviere der Höhlenbrüter Blaumeise und Kohlmeise erfasst werden. Diese Arten nutzen ihre Fortpflanzungsstätten (Höhlungen und Nischen an Bäumen bzw. geeignete Strukturen an Gebäuden) ebenfalls in der Regel wiederkehrend in der nächsten Brutperiode. Die nachgewiesenen Brutreviere stellen in Verbindung mit geeigneten Strukturen für eine Nestanlage am umliegenden Baum- und Gebäudebestand ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Innerhalb des Gebäude- und Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnten keine anwesenden Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen ermittelt werden. Die zwei im Plangebiet gelegenen Höhlenbäume (Robinien) weisen jedoch ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten an verschiedenen Stellen Fledermäuse im Jagdhabitat und bei Transferflügen im Sommerhalbjahr ermittelt werden. Die Fledermausaktivitäten konzentrierten sich auf die mit Gehölzen bestandenen Gebietsabschnitte. Zwischen den Einzelbäumen und Baumgruppen im Bebauungsplangebiet absolvierten die Fledermäuse vorwiegend die Jagdflüge. Während der nächtlichen Begehungen konnten fünf streng geschützte Fledermausarten, und zwar die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Die ermittelten Fledermausarten stehen nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Deutschlands. Der Große Abendsegler ist in der Vorwarnliste aufgeführt, bei der Breitflügelfledermaus besteht eine Gefährdung unbekanntem Ausmaßes und bei der Mückenfledermaus ist die Datenlage für eine Einstufung unzureichend. Die Bestände der Zwerg- und der Wasserfledermaus sind deutschlandweit ungefährdet. Ein Verlust von Jagdhabitaten im Be-

bauungsplangebiet stellt für die Fledermausfauna keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die mobilen Tiere können bei Bedarf auf andere ihnen bekannte Jagdhabitats ausweichen. Die Jagdhabitats sind keine geschützten Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz.

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

1. Um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden sind Gehölz- und Strauchrodungen sowie Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten sowie außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse **im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar** durchzuführen.
2. Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind bekannte und weitere potentielle Quartiersstandorte von Fledermäusen (Bäume) erneut **vor Beginn der Fällungsmaßnahmen** von einem Artenschutzgutachter auf anwesende Fledermäuse zu prüfen.
3. Bei einer Beseitigung von Höhlenbäumen (potentielle Nistplatzstandorte) sowie von Brutrevieren der Höhlen- und Nischenbrüter *Blaumeise*, *Kohlmeise* und *Star* sind geeignete **Ersatzquartiere** an benachbarten Bäumen im Plangebiet oder in der nahen Umgebung zu befestigen. Dazu sind für den Verlust eines jeden Brutreviers von *Blau-* und *Kohlmeise* jeweils 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm (*Kohlmeise*) bzw. 26 mm (*Blaumeise*) zu verwenden. Für den *Star* sind je Brutrevier 2 Starenhöhlen aufzuhängen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 3 m. Die Nistkästen sind nach Osten oder Norden auszurichten.
4. Bei einem Verlust potentieller Quartiersstandorte von Fledermäusen sind im Plangebiet geeignete **Ersatzquartiere** zu schaffen. Je Verlust eines potentiellen Quartiersstandortes sind am verbleibenden Baumbestand mindestens 2 Fledermauskästen (Spalten und Höhlenkästen) anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 4 m. Die Fledermauskästen sind nach Osten oder Süden auszurichten. Bei den Anbringungsorten ist auf einen freien Einflugbereich unterhalb der Fledermauskästen zu achten.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese **vor Beginn der Arbeiten** zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Ein Vorkommen von europäisch geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Geländere Relief im Plangebiet ist annähernd eben. Aufgrund der Nutzung als Ferien- und Wochenendhausgrundstück mit umliegenden Zier- und Nutzgärten ist im Plangebiet eine

stark anthropogen überformte Geländeoberfläche vorhanden. Durch die bestehenden Ferien- und Wochenendhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen und den angelegten Wege- und Erschließungsflächen sind bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die drei Grundstücke im Plangebiet sind vollständig eingefriedet und somit (baulich) von umliegenden Nutzungen separiert.

Mit Umsetzung der Planung sind ein höherer Überbauungsgrad der Flächen sowie eine höhere Bebauungsdichte verbunden. Das Ortsbild wird im betreffenden Straßenabschnitt durch die geplante Schließung der vorhandenen Baulücke sinnvoll ergänzt. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und der festgesetzten Erhaltungsbindung für eine prägende Eiche ist das Vorhaben als ortsbildverträglich einzustufen.

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

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Friedhof“ entstehen der Gemeinde Stahnsdorf Kosten für die Planaufstellung und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens (anteilig für das gemeindeeigene Grundstück). Notwendige Mittel für die Aufstellung des Bebauungsplans sind im Haushalt der Gemeinde Stahnsdorf bereits eingestellt.

5.6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

6. Verfahren

| Termin | Verfahrensschritte |
|-----------------------------|---|
| 21.02.2019 | Aufstellungsbeschluss (B 19/009) |
| 29.03.2019 | Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf |
| 28.11.2019 | Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| Schreiben vom 02.01.2020 | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB |
| 02.01.2020 - 31.01.2020 | Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| 28.04.2020 | Abwägungs- und Satzungsbeschluss Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf |

7. Rechtsgrundlagen

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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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