

Gemeinde Stahnsdorf  
Ortsteil Güterfelde

Bebauungsplan Nr. 7  
"Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm"

Begründung mit Umweltbericht



Oktober 2020

**Gemeinde Stahnsdorf**  
Ortsteil Güterfelde

**Bebauungsplan Nr. 7**  
„Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“

**Begründung mit Umweltbericht**

Oktober 2020

**Gemeinde:**

**Gemeinde Stahnsdorf**  
Annastraße 3  
14532 Stahnsdorf

**Projektträger:**

**Projekt Potsdamer Damm 1 GmbH**  
Goerzallee 22  
12207 Berlin  
Tel: 030 / 208 98 88 20  
Fax: 030 / 208 98 88 21  
E-Mail: kontakt@pd1.gmbh

**Bebauungsplan:**

**Stadt • Land • Fluss**  
Büro für Städtebau und Stadtplanung  
Mahlower Straße 24  
12049 Berlin  
Tel: 030 / 612 808 48  
Fax: 030 / 612 808 55  
e-mail: info@slf-berlin.de

**Umweltbericht:**

**UBB Umweltvorhaben Berlin - Brandenburg**  
Knesebeckstraße 18  
10623 Berlin  
Tel: 030 / 31 86 13 - 0  
Fax: 030 / 31 86 13 29  
e-mail: info@u-bb.de

Stand: 29.10.2020

	<b>Inhalt</b>
<b>TEIL A Rahmenbedingungen / Situation</b>	<b>7</b>
<b>1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele</b>	<b>7</b>
<b>2 Rechtsgrundlagen</b>	<b>8</b>
<b>3 Plangebiet</b>	<b>9</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2 Lage / Städtebauliche Verflechtung	9
<b>4 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben</b>	<b>10</b>
4.1 Raumordnung und Landesplanung	10
4.2 Regionalplanung	11
4.3 Flächennutzungsplan	12
<b>5 Situationsanalyse</b>	<b>13</b>
<b>6 Planung / Konzept</b>	<b>18</b>
<b>7 Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>8 Zusammenfassung der Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungsverfahren</b>	<b>22</b>
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	22
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22
8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	25
8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25
<b>TEIL B Bebauungsplan</b>	<b>27</b>
<b>9 Begründung der Festsetzungen</b>	<b>27</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	30
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	32
9.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	32
9.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	33
9.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	38
9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	39
9.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	39

9.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	42
9.10	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	42
9.11	Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)	43
9.12	Hinweise	43
<b>TEIL C Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>		<b>47</b>
<b>10</b>	<b>Auswirkungen auf den Verkehr</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung / Haushalt</b>	<b>47</b>
<b>12</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>47</b>
<b>13</b>	<b>Auswirkungen auf Umwelt und Natur</b>	<b>48</b>
<b>14</b>	<b>Auswirkungen auf Kulturgüter</b>	<b>48</b>
<b>TEIL D Umweltbericht</b>		<b>49</b>
<b>15</b>	<b>Einleitung</b>	<b>49</b>
15.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	49
15.2	Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	49
<b>16</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter des derzeitigen Umweltzustands</b>	<b>53</b>
16.1	Abiotische Schutzgüter	53
16.2	Biotische Umweltfaktoren	54
16.3	Landschaft und landschaftsbezogene Erholungsnutzung	61
16.4	Kultur- und Sachgüter	62
16.5	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	66
16.6	Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und -bewertung	68
<b>17</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>69</b>
17.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	69
17.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	70
<b>18</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>71</b>
18.1	Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder verringert werden sollen	71
18.2	Eingriffsregelung	73
18.3	Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Plangebiets)	77
18.4	Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Plangebiets)	78
18.5	Pflanzliste	78

18.6	Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz	80
<b>19</b>	<b>In Betracht kommende anderwärtige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>81</b>
19.1	Verbleibende mögliche Negativauswirkungen	82
<b>20</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>82</b>
20.1	Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	82
20.2	Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten	82
20.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	83
<b>21</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>83</b>
<b>22</b>	<b>Quellen und Rechtsgrundlagen</b>	<b>86</b>
22.1	Spezifische Gutachten zu diesem Bebauungsplan	86
22.2	Sonstige Quellen	86
22.3	Rechtsgrundlagen und Fachgesetze	87
<b>TEIL E Verfahren</b>		<b>89</b>
<b>TEIL F Anlagen</b>		<b>90</b>
1	Textliche Festsetzungen	
2	Planzeichnung Bebauungsplan	

## Abbildungen

Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich	9
Abbildung 2:	Lage im Gemeindegebiet	10
Abbildung 3:	Ausschnitt FNP, mit Geltungsbereich der 6. Änderung	12
Abbildung 4:	Hauptgebäude, ehem. Wirtschaftsgebäude, April 2018	14
Abbildung 5:	Liegehalle, Grundstückszufahrt, April 2018	14
Abbildung 6:	An das Untersuchungsgebiet angrenzender Teil der Parforceheide	15
Abbildung 7:	Funktionsfelder	18
Abbildung 8:	Bebauungsstudie, Axthelm Rolvien Architekten, September 2019	19
Abbildung 9:	beispielhafte Höhenentwicklung, SLF	20
Abbildung 10	Baumbestand im Westteil des Grundstückes von Westen aus gesehen	55
Abbildung 11	Nachweise von Pflanzenarten der Roten Liste Brandenburg.	56
Abbildung 12	Biotoptypenkartierung	57
Abbildung 13:	Potsdamer Damm	61
Abbildung 14:	Sturkturreiche Vegetationsbestände	62
Abbildung 15:	Das leerstehende Hauptgebäude, Blick von SW.	63
Abbildung 16:	Das leerstehende Wirtschaftsgebäude, Blick von SW.	63
Abbildung 17:	Historische Parkanlage südöstlich des Hauptgebäudes.	64
Abbildung 18:	Gebäudebestand (Stadt Land Fluss 2018a)	65
Abbildung 19:	Blick von Süden auf die L 40	67
Abbildung 20:	Satellitenbildaufnahme des Grundstückes	67

## TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION

### 1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Die Projekt Potsdamer Damm 1 GmbH (PD1 GmbH) beabsichtigt, das ehemalige Elisabeth-Sanatorium in der Gemeinde Stahnsdorf, Ortsteil Güterfelde als Mehrgenerationen-Campus und Standort für eine qualitätsvolle medizinische Betreuungseinrichtung zu entwickeln. Auf dem Grundstück sollen Funktionen der medizinischen Betreuung in Verbindung mit betreutem Wohnen und zugehörigen Einrichtungen (u.a. Tagespflege, betreutes Wohnen, Senioren- und Jugendpflege sowie komplexe medizinische Versorgung, Schulung, Forschung und Kinderbetreuung) in einem zusammenhängenden Ensemble angeboten werden. Das ehemalige Heilstättengebäude wird saniert und in die Anlage integriert.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Entwicklungsstudie (Dezember 2018) wurden nach dem Bebauungsplan Vorentwurf durch eine architektonische Bebauungsstudie (September 2019) vertieft. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine anschließende konkrete Gebäudeplanung mit Festlegung der Funktionsverteilung und der Grundrissanordnung geschaffen werden. In diesem Zusammenhang werden auch die interne Erschließung und die Freiraumplanung erstellt. Im laufenden Bebauungsplanverfahren werden die Planungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde, der unteren Forstbehörde und bezogen auf die Immissionsschutzmaßnahmen dem Landesamt für Umwelt abgestimmt. Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung sind die Schallschutzmaßnahmen umzusetzen und nachzuweisen.

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf wurde am 28.06.2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Der Plan wird als Bebauungsplan im umfassenden Verfahren inklusive Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erstellt. Der Umweltbericht wird als selbständiger Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf von 2012 im Bereich der dargestellten Sonderbaufläche und angrenzenden Grün- sowie Waldflächen erforderlich. Die Flächen des Sondergebietes sollen erweitert und die Zweckbestimmung präzisiert werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

## 2 Rechtsgrundlagen

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

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

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

**Waldgesetz** des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 10. Juli 2014 (GVBl. I S. 106, 108)

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft im Norden an der Grenze der Verkehrsfläche des Potsdamer Damms (K6960) und östlich an der Flurstücksgrenze 1108. Im Süden schließen die Verkehrsfläche der L40 an.

Das ca. 3,8 ha große Grundstück umfasst die Flurstücke 124/2, 1100, 1102, 1104, 1106 und 1108 der Flur 10, Gemarkung Güterfelde. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden zusätzlich die Flurstücke 76/4 (teilweise), 22/3, 23/1, 124/1, 125/5, 1101 und 1103 (Verkehrsflächen Potsdamer Damm) einbezogen (siehe Abbildung 1).

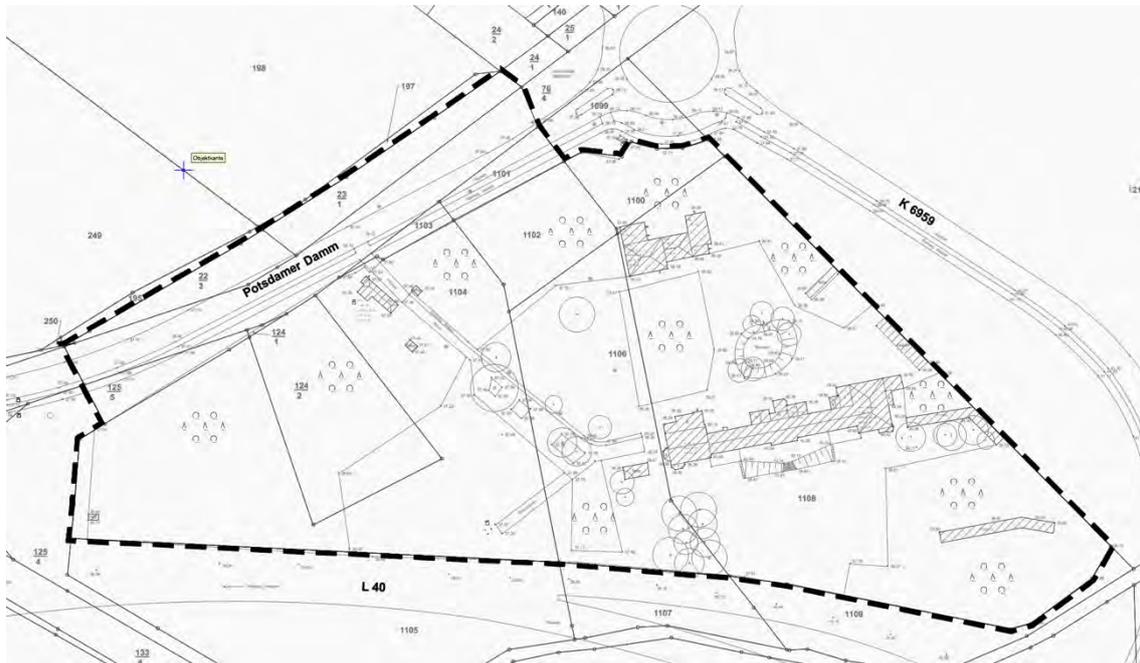


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

#### 3.2 Lage / Städtebauliche Verflechtung

Das am westlichen Rand der Gemeinde Stahnsdorf, Landkreis Potsdam Mittelmark zwischen Waldgebieten der Parforceheide gelegene Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Güterfelde. Die Entfernung zur Gemeindeverwaltung Stahnsdorf beträgt ca. 3,0 km und zum Stadtgebiet Am Stern, Landeshauptstadt Potsdam ca. 2,5 km.

Das seit 1990 nicht mehr genutzte Grundstück ist stark durch Verkehrslärm der ab 2013 errichteten L 40 (36.600 Kfz/24h<sup>1</sup>) mit Zubringer K 6959 (18.800 Kfz/24h) und des Potsdamer Damms (11.600 Kfz/24h) beeinträchtigt.

<sup>1</sup> Angaben vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg. Die Verkehrsbelastungen beziehen sich auf die im Zuge der Straßenplanung erstellten Prognose 2020.



Abbildung 2: Lage im Gemeindegebiet

## 4 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Bei der Erarbeitung der Inhalte und Ausweisungen des Bebauungsplanes sind die raumordnerischen und landesplanerischen Planungsvorgaben zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01. Juli 2019 (GVBl. II Nr. 35)

Folgende für das Planvorhaben relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu nennen:

#### Grundsätze

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet sein.

- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- Grundsatz G 5.10 LEP HR: Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung, insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Grundsatz G 5.10 LEP HR: Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) nicht als Siedlungsgebiet dargestellt. Für eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung sind im Bebauungsplanverfahren Art und Umfang der geplanten Wohnsiedlungsflächen sowie die anzuwendenden Potenziale der zusätzlichen Entwicklungsoption der Gemeinde Stahnsdorf gem. Z. 5.5 zu bestimmen.

In Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung wurde der Umfang an Wohnsiedlungsfläche im Plangebiet bestimmt und der Umfang an Entwicklungsoption gem. Z 5.5 in die Gesamtplanung der Gemeinde Stahnsdorf eingestellt. Gem. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 29. Oktober 2020 ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 4.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Stahnsdorf ist Teil der Region Havelland-Fläming. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Im Rahmen der Planaufstellung sind die im Regionalplan verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung zu beachten. Die Grundsätze der Regionalplanung sind als öffentlicher Belang bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessungsausübung zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ergänzte die landesweiten Festlegungen des LEP B-B bzw. LEP HR im Sinne einer Konkretisierung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb „empfindlicher Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten (G)“ und wird von „Vorranggebieten Freiraum (Z)“ umgeben.

Mit Urteilen vom 5. Juli 2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ insgesamt für unwirksam erklärt. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Da es sich um eine erweiterte Bestandsentwicklung handelt, die in einem erheblich von Verkehrsflächen gestörten Freiraum erfolgt, wird von einer Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen ausgegangen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf (September 2012) stellt das Gebiet des ehemaligen Klinikgebäudes als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Hotel, Bildung + Kultur und medizinische Betreuung sowie als Grünfläche und Wald dar. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich übernommen, sie umfasst die westliche Waldfläche.

Da diese Darstellung nicht dem flächigen und nutzungsstrukturellen Umfang der Planungsziele entspricht, wird der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Darstellungen sollen entsprechend der Inhalte des Bebauungsplanes angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt FNP, mit Geltungsbereich der 6. Änderung

## 5 Situationsanalyse

### Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Stahnsdorf leben einschließlich der Ortsteile 15.557 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 2019)<sup>2</sup>. Damit setzt sich ein seit Jahren bestehender Wachstumstrend fort (im Zeitraum von 2013 bis 2017 ist die Bevölkerung um rd. 6% gewachsen<sup>3</sup>). In dem Zeitraum ist der Anteil der 0 bis 3-jährigen um rund 20 % gestiegen. Das Wanderungsplus in den kita- und schulrelevanten Altersklassen ist vor allem auf den Zuzug junger Familien zurückzuführen, die sich in der Gemeinde Stahnsdorf niederlassen. Da die Kapazitäten in den bestehenden kommunalen Betreuungseinrichtungen in 2017/18 annähernd ausgeschöpft sind, wird in der Bedarfsplanung für die nächsten Jahre ein wachsendes Defizit an Betreuungsplätzen prognostiziert.

Entsprechend der Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 des Landesamtes für Bau und Verkehr (LBV) gehört die Gemeinde Stahnsdorf mit ca. 19,4 Prozent zu den wachstumsstärksten Kommunen des Landes Brandenburg. Für das Jahr 2030 wird vom LBV eine Gesamtbevölkerungszahl von 17.061 prognostiziert. Dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 2.000 Einwohnern.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und der prognostizierten Wachstumszahlen für Berlin ist auch für das Berliner Umland und somit für die Gemeinde Stahnsdorf in den kommenden Jahren von steigenden Bevölkerungszahlen auszugehen. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, mit insgesamt weniger Geburten als Sterbefällen wird sich auch in der Gemeinde Stahnsdorf analog zur landesweiten Tendenz fortsetzen. Die positive Wanderungsbilanz, welche primär aufgrund von Suburbanisierungsgewinnen gegenüber Berlin entsteht, ist jedoch als Hauptursache für die weitere Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Stahnsdorf anzunehmen. Ab 2025 soll laut Prognose auch im so genannten Berliner Umland die Bevölkerungszahl relativ konstant bleiben.

### Bau- und Nutzungsstruktur

Das am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegene drei- bis viergeschossige Hauptgebäude befindet sich durch langjährigen Leerstand in einem schlechten Bauzustand, die Bausubstanz wird jedoch als sanierungsfähig eingeschätzt. Durch ein Sockelgeschoss liegen Eingangsbereiche und Erdgeschoss erhöht.

Das eingeschossige ehemalige Wirtschaftsgebäude ist ruinös, aufgrund der schlechten Nachnutzungsmöglichkeiten ist ein Abriss vorgesehen. Die mit Beton versiegelte Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Nordwesten vom Potsdamer Damm, am Eingang liegt ein barackenartiges Pförtnerhaus.

Das drei- und viergeschossige Hauptgebäude ist teilunterkellert, ein Teil des Dachgeschosses ist ausgebaut. Die reich gegliederte Südfassade, an der die Krankenzimmer, Loggien und Terrassen lagen, öffnet sich zum ehemaligen Park. Die Nordseite ist durch Vorbauten geprägt.

Der heutige Haupteingang liegt an der westlichen Giebelseite, der ehemalige Haupteingang mit Wendeltreppenanlage befand sich in der Gebäudemitte mit Stufenanlage zur

---

<sup>2</sup> Gemeinde Stahnsdorf, zum 31.12.2019

<sup>3</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, statistischer Bericht, 2018

Südseite. Die innere Struktur des Gebäudes ist weitestgehend erhalten, jedoch durch Vandalismus beschädigt.

Durch die Errichtung der L40 unmittelbar neben dem Hauptgebäude (Mindestabstand ca. 41 m) sind im Zuge der neuen Nutzung die Ausrichtung und Funktion der Räume differenziert zu planen.

Die Sicherung und Sanierung des Baudenkmals werden vom Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege begrüßt. Die Sanierung und Planung des Gebäudes sowie die erweiterte Grundstücksbebauung erfolgen in Abstimmung mit der Denkmalpflege. Sicherungsmaßnahmen sowie erste Schritte für eine fachgerechte Bauaufnahme wurden von der Eigentümerin bereits durchgeführt.



Abbildung 4: Hauptgebäude, ehem. Wirtschaftsgebäude, April 2018



Abbildung 5: Liegehalle, Grundstückszufahrt, April 2018

### Denkmalschutz

Die ehemalige Lungenheilstätte, bestehend aus dem Heilstättengebäude, der Rest-Parkanlage und der Liegehalle, steht aufgrund der bau- und medizingeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz<sup>4</sup>. Die Lungenheilstätte wurde 1912-1914 für den Arzt Walter Freimuth und dessen Frau Elisabeth errichtet. Bei einem späteren Umbau wurde u.a. das Dachgeschoss teilweise ausgebaut und der westliche Bauteil aufgestockt. Nach 1945 wurde das Gebäude als Hautklinik des Bezirkskrankenhauses Potsdam genutzt. Seit 1990 stehen die Gebäude leer. Südlich des Heilstättengebäudes erstreckt sich der

---

<sup>4</sup> Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg erfolgte am 31.01.2005

Rest der Parkanlage, von der nur vereinzelte Baumalleen erhalten sind, die durch die Straße L 40 stark reduziert wurden. Östlich befindet sich die offene Holzkonstruktion der eingeschossigen denkmalgeschützten Liegehalle.

### Landschaftsbild

Infolge der neu gebauten Hauptverkehrsstraße L 40 im Süden und deren Zubringer im Osten sowie dem historisch bestehenden Potsdamer Damm im Norden erscheint das Untersuchungsgebiet nicht mehr als Teil der umgebenden Parforceheide, sondern als eigenständiger, isolierter Landschaftsbestandteil, der insbesondere von dem ehemaligen Heilstättengebäude und den Resten der historischen Parkanlage geprägt wird. Die angrenzenden Forstbestände der Parforceheide werden zum Großteil von relativ jungen Kiefermonobeständen geprägt.



Abbildung 6: An das Untersuchungsgebiet angrenzender Teil der Parforceheide

Die landschaftliche Qualität des Untersuchungsgebietes wird wesentlich durch die Strukturvielfalt der unterschiedlichen Gehölzbestände (geschlossene und lockere Parkbaumbestände, Solitärgehölze, Baumreihen u.a.), die offenen Parkrasen und die historische Bausubstanz bestimmt.

### Landschaftsschutzgebiet

Am westlichen Rand des Plangebiets liegt eine ca. 12.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Parforceheide“<sup>5</sup>. Das LSG erstreckt sich überwiegend östlich und südöstlich von Potsdam etwa bis Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf, Güterfelde und beinhaltet einen Teil der Teltower Platte mit ihren Grundmoränenstrukturen. Kern des Schutzgebietes bildet die Parforceheide als ehemaliges Jagdgebiet Friedrich Wilhelm I., es wird somit von Wald- und Forstbiotopen geprägt.

Insbesondere durch den massiven Straßenbau der L 40 ist der Schutzzweck des LSG im Plangebiet nicht mehr umsetzbar bzw. stark eingeschränkt. Die zwischen den Straßen verbliebene Restfläche soll um den Bereich des ehemaligen Hundesportplatzes Bestandteil der nutz- und bebaubaren Grundstückfläche werden. Im Sinne einer gesamtgesellschaftlichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist dies eine wesentliche Voraussetzung für eine denkmalgerechte Nachnutzung und Entwicklung des Standortes.

---

<sup>5</sup> Verordnung vom 12.11.1997

Vom LSG „Parforceheide“ werden die ehemals durch Gebäude und Parkflächen genutzten Flächen bereits ausgespart. Die im Zuge des Gesamtkonzeptes für das Grundstück geplante Schutzgebietsfläche des LSG „Parforceheide“ umfasst die Flurstücke 124/2 und 1104 mit insgesamt 12.129 m<sup>2</sup>. Betroffen sind Waldflächen, die versiegelte Zufahrt mit Aufstellflächen sowie die am südlichen Rand gelegene Fläche des ehemaligen Hundesportplatzes. Der Bereich stellt eine vom übrigen LSG abgetrennte verinselte Teilfläche dar, für die der Schutzgebietszweck durch die 40 bis 90 m breiten Schneisen der Hauptverkehrsstraßen nicht mehr zutreffend ist bzw. erheblich beeinträchtigt wurde.

In Abstimmung mit der Gemeinde Stahnsdorf wurde bei der unteren Naturschutzbehörde eine Überplanung der Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) und eine Befreiung von der Verordnung beantragt. Mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 06.09.2018 liegt für die Bebauungsplanung eine objektive Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG vor. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 6. FNP-Änderung wurde das „Planen in die Befreiungslage“ für zulässig erklärt.

### Immissionsschutz

Wie bereits erläutert ist das Plangebiet durch die umliegenden Straßen einer sehr hohen Immissionsbelastung ausgesetzt. In einer Ersteinschätzung wurde vom Landesamt für Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz 2<sup>6</sup> unter Berücksichtigung der unten angeführten Anforderungen eine bedingte Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben. Eine Konfliktlösung ist möglich, wenn zur L 40 eine ausreichende Lärmschutzwand (LSW) errichtet wird und auf schutzbedürftige Raumnutzungen in verlärmten Bereichen ( $L_{r,n} > 54\text{dB(A)}$ ) verzichtet wird.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>7</sup> durchgeführt und fortgeschrieben. Hierzu wurde unter Berücksichtigung der umliegenden Verkehrsbelastungszahlen eine Prognoseberechnung durchgeführt (siehe Kapitel 9.5). Im Bebauungsplan werden entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das Schallschutzkonzept wurde mit dem Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz abgestimmt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Umsetzung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen und die schallabschirmende Gebäudekonzeption bezogen auf die sensiblen Nutzungen nachzuweisen.

### Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über den Potsdamer Damm erschlossen (Verbindung von Potsdam Babelsberg bis Stahnsdorf). Vor dem Plangebiet befindet sich ein Kreisverkehr.

Direkt angrenzend liegt die ab 2013 errichtete L40 (36.600 Kfz/24h<sup>8</sup>) mit Zubringer K6959 (18.800 Kfz/24h) und der Potsdamer Damm (11.600 Kfz/24h). Von den Hauptverkehrsstraßen gehen erhebliche Lärmbelastungen aus.

### ÖPNV

---

<sup>6</sup> Schreiben vom 20.03.2017

<sup>7</sup> Bebauungsplan Nr. 7, Stahnsdorf: schalltechnische Untersuchung, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Februar 2020

<sup>8</sup> Angaben vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg. Die Verkehrsbelastungen beziehen sich auf die im Zuge der Straßenplanung erstellten Prognose 2020.

Die kürzeste Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Haltestelle Güterfelde Friedenstraße (Buslinien 601, 624, N13 und X1) in ca. 160 m (Richtung Potsdam) bzw. 280 m (Richtung Stahnsdorf) Entfernung. Es bestehen somit Verbindungen Richtung S-Bahnhof Potsdam, Stahnsdorf Ortszentrum und S-Bahnhof Teltow sowie in die Ortsteile von Stahnsdorf.

#### Ver- und Entsorgung

Es besteht ein Anschluss an das Trinkwasser-, Abwasser- und Stromnetz. Am Kreisverkehr liegt außerhalb des Plangebietes ein Trafo.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### Altlasten / Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine eingetragenen Altlasten vor.

Nach Angaben des Zentralsdienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche. Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden im August 2019 Untersuchungen im Plangebiet vorgenommen. Gem. Protokoll vom November 2019 wurde keine Kampfmittelbelastung festgestellt.

#### Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bis auf die Verkehrsflächen des Potsdamer Damms (Flurstücke 76/4 (teilweise), 22/3, 23/1, 124/1, 125/5, 1101 und 1103) alle Teilflächen in privatem Besitz des Vorhabenträgers (PD1 GmbH).

## 6 Planung / Konzept

Im Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm sollen sich Funktionen aus den Bereichen medizinische Betreuung und Pflege (z.B. Tagespflege, Pflegeangebote für Senioren und Jugendliche), betreutes Wohnen sowie Dienstleistungen, Forschung und Bildung (z.B. Gemeinde- und Betriebskindergarten) ergänzen. Damit soll eine große Bandbreite an Nutzungen für das tägliche Leben und die medizinische Betreuung in direkter erforderlicher Nachbarschaft angeboten werden.

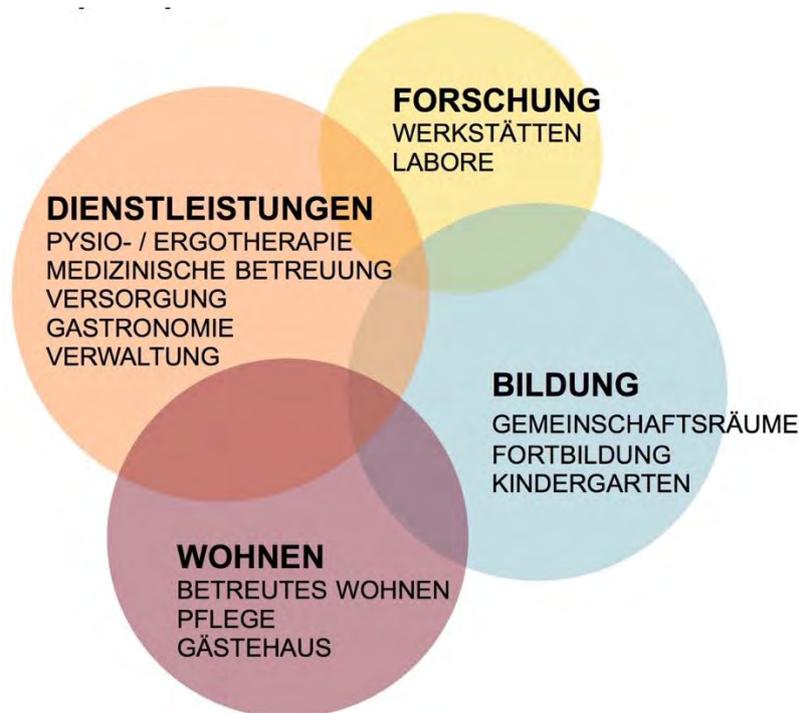


Abbildung 7: Funktionsfelder

Die Nutzungen werden in dem sanierten ehemaligen Heilstättengebäude sowie in Neubauten angeordnet. Vorgesehen sind Gebäudeeinheiten für familiengerechtes, altengerechtes Wohnen mit Übergang zur bedarfsgerechten Pflegeversorgung für Jung und Alt, für medizinische Versorgung (Arztambulanzen), für Ausbildung und Schulung in weit gefasstem medizinischen Sinne, für Teilzeitunterbringung von Auszubildenden, für Versorgung mit den Dienstleistungen des täglichen Lebens, für Kindergartenplätze und auch für Verwaltung usw. zu schaffen. Die Anwendung von Fördermöglichkeiten für die Schaffung von Einrichtungen für die soziale Infrastruktur sowie die Denkmalsanierung sind durch die PD1 GmbH zu prüfen.

Für die zukunftsfähige, nachhaltige Entwicklung wird derzeit von einem Umfang von 150 – 200 Pflegeplätzen (teil-, vollstationär, ambulant) und einem damit verbundenen Flächenbedarf (Bruttogeschossfläche) von 7.500 – 10.000 m<sup>2</sup> ausgegangen. Zusätzlich bestehen Flächenbedarfe für ergänzende Versorgungseinrichtungen (u.a. Therapieräume, Gastronomie, Schulungseinrichtungen) und der Betreuung zugeordneten Wohnnutzung (u.a. Wohnheim, Dauerwohnen).

Die im denkmalgeschützten Hauptgebäude (ehem. Elisabeth-Sanatorium) verfügbare Bruttogeschossfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> kann insbesondere aufgrund der Lärmimmissionen dafür nur eingeschränkt genutzt werden. Hinzu kommen offene Nutzflächen für die Bevölkerung (z.B. gemeindlicher/betrieblicher Kindergarten, Ärztehaus, Gastronomie,

kulturelle Angebote). Somit sind in mehreren Phasen weitere Neubauflächen zu errichten. In einer Bauungsstudie (September 2019) wurde auf Grundlage der städtebaulichen Zielstellungen ein beispielhaftes Konzept der Gebäude- und Freiraumanordnung erstellt. Eine Variante des Bauungskonzeptes sowie eine beispielhafte Nutzungsverteilung sind in der Abbildung 8 dargestellt.

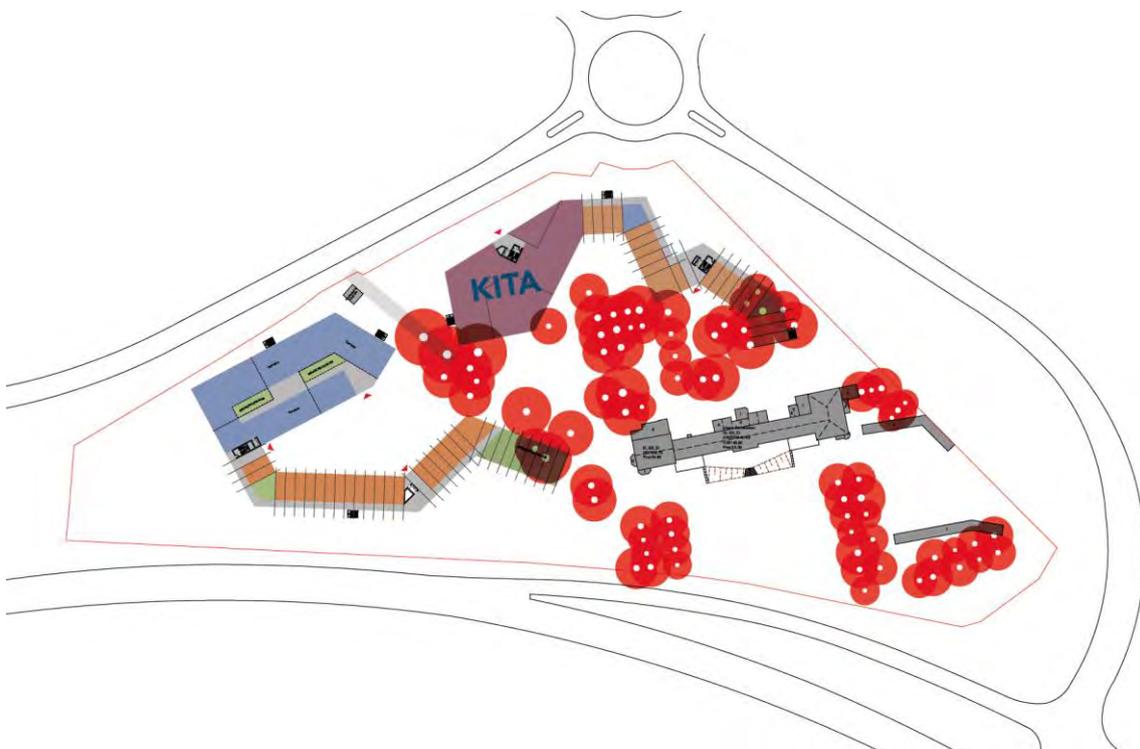


Abbildung 8: Bauungsstudie, Axthelm Rolvien Architekten, September 2019

Die einzelnen Angebote und Einrichtungen sowie die Aufteilung und Verortung der Flächen werden auf der Ebene der Gebäudeplanung und des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Der zentrale und baulich gefasste Grünraum nördlich des Heilstättengebäudes bildet mit dem prägenden Baumbestand eine attraktive und identitätsstiftende Parkfläche. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten. Die angrenzenden Wald-/Parkflächen auf dem Grundstück werden in die Gesamtanlage integriert.

### Städtebauliches Leitbild

Das Entwicklungskonzept sieht eine funktionale und bauliche Weiterentwicklung der Idee der „Heilanstalt“ vor. Das historische, denkmalgeschützte Hauptgebäude und ergänzende modern gestaltete Gebäude bilden ein Gesamtensemble (Campus), das durch einen landschaftlichen und waldgeprägten zentralen Freiraum verbunden wird. Für die Entwicklung werden folgende städtebauliche Grundprinzipien aufgestellt:

- Um das Hauptgebäude wird eine schallabschirmende dreigeschossige Gebäudestruktur angeordnet, wodurch ruhige Innenbereiche für sensible Nutzungen geschaffen werden. Gegenüber den ca. 10,5 – 11,5 m hohen Neubauten bleibt das Hauptgebäude mit einer Firsthöhe von ca. 16,2 m und 12,90 m weiterhin dominierend. Am südlichen Grundstücksrand wird zur L 40 eine 8,0 m hohe begrünte Lärmschutzwand vorgesehen.
- Zum Heilstättengebäude wird der von der Denkmalschutzbehörde geforderte Mindestabstand eingehalten.
- Die Reste der historischen Parkanlage sowie die sonstigen Frei- und Waldflächen sollen zu einer naturnahen Waldparkanlage mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten ausgearbeitet werden.
- Die bestehende Zufahrt vom Potsdamer Damm 1 wird beibehalten. Im Bereich des Pfortnerhauses könnte ein Parkplatz angeordnet werden, insgesamt sollte der innere Bereich autofrei sein und nur für die Andienung angefahren werden. Die an der Hauptzufahrt gelegene Achse / Allee wird beibehalten und führt zur Gesamtanlage und einem Entreebereich. Eine weitere südlich gelegene Zufahrt kann optional in das Erschließungssystem eingebunden werden.

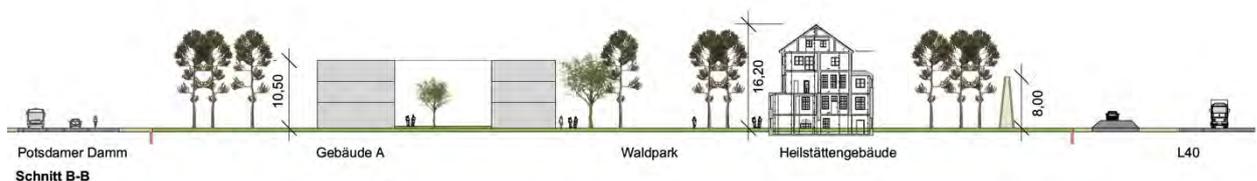


Abbildung 9: beispielhafte Höhenentwicklung, SLF

Die konkrete architektonische Gebäudeplanung und Nutzungsverteilung soll nach Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen im Zuge der Baugenehmigungsplanung erfolgen. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan ein flexibles Grundgerüst für die spätere Ausgestaltung der Planung bieten.

### Kostenübernahme

Für die Planungskosten (Planungskosten für den Bebauungsplan, einschließlich Fachgutachten und Vervielfältigungskosten) wurde bereits eine entsprechende Regelung zur Kostenübernahme getroffen.

## 7 Flächenbilanz

	Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Größe in ha	Anteil in %
	<b>Planungsgebiet gesamt</b>	38.284	3,8	100
	darunter			
<b>1.</b>	<b>Bauland</b>			
	- Sondergebiet 1.1	7.205	0,7	19
	- Sondergebiet 1.2	5.272	0,5	14
	- Sondergebiet 2	2.997	0,3	8
<b>2.</b>	<b>Verkehrsflächen</b>			
	- öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.415	0,5	14
<b>3.</b>	<b>Grünflächen</b>			
	- private Grünfläche Zweckbestimmung na naturnahe Parkanlage	17.395	1,7	45

## 8 Zusammenfassung der Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungsverfahren

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 9. April bis einschließlich 13. Mai 2019 statt. Als Unterlagen lagen die Begründung mit Umweltbericht sowie die Planzeichnung und das Schallschutzgutachten in den Räumen der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf aus. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### 8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Darüber hinaus wurden sie gebeten, Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 5. April 2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 10. Mai 2019 zur Planung Stellung zu nehmen.

Insgesamt wurden von 16 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie von Nachbargemeinden Stellungnahmen eingereicht. 10 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Beteiligten, darunter die Nachbargemeinden, erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt oder haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die abgegebenen relevanten Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes - Entwurf Februar 2020 - und dessen Begründung mit Umweltbericht einbezogen. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammengefasst:

Durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung GL (Gemeinsame Landesplanung) wurde im Rahmen der Planungsanzeige am 19.03.2019 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorentwurf abgegeben. Um die Ziele der Raumordnung gem. LEP HR einzuhalten, ist im Bebauungsplan eine Einschränkung der Ausweisung von Wohnbauflächen vorzunehmen. Diese Anregung wurde aufgenommen und in Abstimmung mit der GL über die zeichnerische und textliche Festsetzung eine Obergrenze des Wohnanteils bestimmt. Da durch das Projekt „Mehrgenerationen-Campus“ eine medizinisch geprägte Nutzungsstruktur gesichert wird, sind Wohnnutzungen nur anteilig anzurechnen. Durch den Bebauungsplan wird eine Wohnsiedlungsfläche von 0,6 ha der Eigenentwicklungsoption nach Z 5.5. Abs. 2 LEP HR in Anspruch genommen.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz verweist in seiner Stellungnahme auf die hohe Verkehrslärmbelastung und die im Bebauungsplan aufgenommenen Schallschutzmaßnahmen. Für eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Grundstücksentwicklung ist die lärmgeschützte Anordnung sensibler Nutzungen und die

Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen gem. Bebauungsplan relevant. Die Zustimmung im konkreten Baugenehmigungsverfahren wird sehr von der Umsetzung der Vorgaben des B-Plans und von der konkreten (erkennbar schallgeschützten) Raumverteilungsplan abhängen. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Ermittlung der Immissionsbelastung und möglicher Schutzmaßnahmen wurde die schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet aktualisiert (Februar 2020). Beispielhaft wurde die im Zuge der architektonischen Bebauungsstudie (September 2019) ermittelte Gebäudeanordnung berechnet. In diesem Konzept führt eine konsequente schallabschirmende Gebäudeform zu größeren beruhigten Innenbereichen, zu denen die sensiblen Nutzungen (z.B. Pflege- und Wohnräume) orientiert sind.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes sieht das im Bebauungsplan umgesetzte Schallschutzkonzept aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor (8 m hohe Lärmschutzwand an der L40, schallabschirmende Lage der Gebäude, Orientierung der schützenswerten Aufenthaltsräume zum Innenbereich – an den lärmbelasteten Gebäudebereichen sind z.B. Nebenräumen und Erschließungsflächen angeordnet, hohes Schalldämmmass der Außenbauteile sowie Anordnung von Balkone, Loggien, Terrassen etc. nur an weniger belasteten Fassadenbereichen). Gemäß Gutachten ist eine Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der vorliegenden Berechnung möglich, wenn die oben genannten Maßnahmen umgesetzt und neben den sensiblen Nutzungen für Pflege/Therapie sowie weiterer Wohnnutzung auch Nicht-Wohnnutzungen mit einem geringeren Schutzanspruch (z.B. Dienstleistungen, Verwaltung, Versorgung) eingemischt werden. Weiterhin werden redaktionelle Hinweise zu den Festsetzungen Nr. 6 – 8 gegeben. Diese wurden im Zuge der Bearbeitung berücksichtigt.

Der Landkreis Potsdam Mittelmark, Fachdienst Umwelt – Untere Naturschutzbehörde verweist auf die Ausgleichsverpflichtungen hin, die auch durch eine vertragliche Regelung über Kompensationsmaßnahmen innerhalb eines der regionalen, teilweise vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zertifizierten Flächenpool abgelöst werden können. Die Anregung wird berücksichtigt, für die Bodenversiegelung wird eine vertraglich gesicherte Kompensation über einen zertifizierten Flächenanbieter (Berlin Stadtgüter GmbH) erfolgen. Weiterhin verweist die Untere Naturschutzbehörde auf die Erforderlichkeit von artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Plangebiet. Die Anregung wurde berücksichtigt, vom Frühjahr bis Oktober 2019 erfolgte eine fachgutachterliche Untersuchung der Fauna (u.a. Fledermäuse, Zauneidechsen). Zum Entwurf des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan und Umweltbericht berücksichtigt.

Durch den Fachdienst Gesundheit wird der Standort für sensible Nutzungen wie Senioren- und Kindereinrichtungen kritisch betrachtet. Es kann der Standort für diese sensiblen Nutzungen nicht ohne Nachweis wirksamer Maßnahmen zu Lärmabschirmung oder Lärminderung akzeptiert werden. Weiterhin wird auf Schadstoffbelastungen durch Verkehr hingewiesen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im B-Plan werden umfassende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch die 8 m hohe Lärmschutzwand und die konsequente schallabschirmende Bebauung werden Freiräume und Innenhofbereiche mit 49 – 54 dB(A) ermöglicht, die für Kinderspiel vorgesehenen Freiräume halten die Immissionshöchstwerte von 55 dB (A) ein. Die nach innen orientierten schutzwürdigen Nutzungen im Freiraum und Gebäuden sind vom direkten Kontakt zu den Verkehrsflächen geschützt, es werden Mindestabstände von ca. 40 m eingehalten. Durch die begrünte Lärmschutzwand, eine umlaufende abschirmende Bebauung und eine umfassende Begrünung der Gesamtanlage sollen Schadstoffe

abgehalten werden und zudem Filterfunktionen von Schadstoffen durch Bepflanzungen genutzt werden. Die Planung mit dem Nutzungs- und Bauungskonzept für den Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm wurde durch eine architektonische Studie vertieft. In diesem Zuge wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und der schallgeschützten Raumverteilungsplanung berücksichtigt. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Umsetzung der Festsetzungen zum Immissionsschutz nachzuweisen.

Durch den Fachdienst Kreisstraßenbetrieb wurde in einer ergänzenden Stellungnahme die Zulässigkeit einer zweiten Zufahrt vom Potsdamer Damm bestätigt. Für beide Zufahrten wird die Anordnung einer Linksabbiegerspur erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, zusätzliche Verkehrsflächenausweisungen sind nicht erforderlich. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung wird die Lage der Zufahrten bestimmt und mit dem FD Kreisstraßenbetrieb abgestimmt

Vom Fachdienst untere Denkmalschutzbehörde wird die Erhöhung des Mindestabstandes vom Heilstättengebäude auf 20,0 m gefordert und der Ausschluss von Solaranlagen auf dem Gebäudedach sowie die transparente Ausführung der Lärmschutzwand im Bereich des Baudenkmales angeregt. Weiterhin wird aus Gründen der frühzeitigen Planungssicherheit für Verfahrensbeteiligte angeregt, für das Gartendenkmal eine gartendenkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten. Die Anregungen werden berücksichtigt, in dem der Mindestabstand zu den Neubauten auf 20,0 m erhöht wurde und für Solaranlagen eine ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmt wurde. Der Hinweis zur Lärmschutzwand wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende Gestaltung im Zuge der Baugenehmigungsplanung geprüft. Weiterhin werden die Überreste der ehemaligen Gartenanlage in das Entwicklungskonzept einbezogen. Die Gesamtplanung wird weiterhin mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Eine eigenständige gartendenkmalpflegerische Zielstellung wird aufgrund der geringen Reste des Gartens für nicht erforderlich erachtet.

Durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wird die Erhöhung des Mindestabstandes vom Heilstättengebäude auf 20,0 m gefordert. Weiterhin sind bei der Planung im Bereich des Gartendenkmals die Auflagen der Gartendenkmalpflege zu beachten. Die Anregungen werden berücksichtigt, in dem der Mindestabstand für Neubauten auf 20,0 m erhöht wurde. Die Gesamtplanung wird weiterhin mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Niederlassung West (LS) weist in seiner Stellungnahme auf die Berücksichtigung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen und die Verwendung der Straßenverkehrsprognose 2030 hin. Zwischen der Lärmschutzwand und dem Böschungsfuß ist ein Wartungsweg zu berücksichtigen. Die Anregungen werden berücksichtigt, in dem die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen in der Planzeichnung dargestellt werden und ein Geh- und Fahrrecht an der Lärmschutzwand festgesetzt wird. Zu den Themen fanden Abstimmung mit dem LS statt, mit dem Ergebnis der Zulässigkeit der Verwendung der Straßenverkehrsprognose 2020, da diese die weiterhin in Abstimmung befindliche Prognose 2030 im Entwurf abbildet.

Vom Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Potsdam wurde auf die erforderliche Waldumwandlung der gesamten Waldflächen im Plangebiet hingewiesen. Im weiteren Verfahren hat man sich mit dem Landesbetrieb Forst darauf verständigt, die notwendige Waldumwandlung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

### 8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum B-Plan Nr. 7 fand in der Zeit vom 10. August bis einschließlich 11. September 2020 statt. Als Unterlagen lagen die Begründung mit Umweltbericht, die Planzeichnung sowie umweltrelevanten Stellungnahmen und die Schallimmissionsprognose Verkehr (Februar 2020) und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Februar 2020) in den Räumen der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf aus. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### 8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29. Juni 2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben bis September 2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

Insgesamt wurden von 9 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von 3 Nachbargemeinden Stellungnahmen eingereicht. 5 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Beteiligten, darunter 3 Nachbargemeinden erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt oder haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die abgegebenen relevanten Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes – Oktober 2020 - und dessen Begründung mit Umweltbericht einbezogen. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammengefasst:

Durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung GL (Gemeinsame Landesplanung) wurde ein Nachweis der bisher durch die Gemeinde Stahnsdorf in Anspruch genommene Entwicklungsoption nach Z 5.5. Abs. 2 LEP HR gefordert. Auf Grundlage der nachträglich bereitgestellten Unterlagen hat die GL in einer ergänzenden Stellungnahme die Übereinstimmung der Planung an die Ziele der Raumordnung bestätigt. Die durch die vorliegende Planung sowie laufende Planungsverfahren im Ortsteil Güterfelde in Anspruch genommene Wohnbaufläche überschreitet nicht den Umfang der gem. LEP HR zulässigen Entwicklungsoption.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz stimmte der Planung unter der Berücksichtigung des Vorschlages aus dem Schallschutzgutachten zur Aufnahme ausreichend bemessener abschirmender Bauwerke (Gebäude, Verbindungsteile, Schallschutzwände), so dass eine Eigenabschirmung vergleichbar der im untersuchten Bebauungskonzept gewährleistet ist. Die Hinweise und Anregung werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanentwurf wurde ein Angebot für eine Bebaubarkeit der Baufensters unter Berücksichtigung der Vorgaben (u.a. Maß der baulichen Nutzung, Schallschutzmaßnahmen, Denkmalschutz) planungsrechtlich gesichert. Da die genaue Gebäudestruktur im nachgeordnetem Baugenehmigungsverfahren ermittelt wird, erfolgen keine vorhabenkonkrete Festsetzungen. Daher können weitere abschirmende Bauwerke nicht bestimmt werden. Die Einhaltung der gemäß der textlichen Festsetzung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im bauaufsichtlichen Verfahren im Zuge eines konkreten Gebäude- und Nutzungsentwurfes nachzuweisen.

Der Landkreis Potsdam Mittelmark, Fachdienst Umwelt – Untere Naturschutzbehörde weist auf die erforderlich vertragliche Regelung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung hin. Die Anregung wurde berücksichtigt. Weiterhin wurde angeregt, im Bebauungsplan einen Hinweis zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange beim Bauantragsverfahren aufzunehmen. Die Anregung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Durch den Fachdienst Gesundheit wurde darauf hingewiesen, dass für konkrete Bauvorhaben einer Kindertagesstätte sowie von Bildungseinrichtungen der Außenlärm bei der Erstellung von Lüftungskonzepten zu berücksichtigen ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und auf das im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzkonzept sowie die Nachweise, die im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sind.

Vom Fachdienst Öffentliches Recht/ Kommunalaufsicht/ Denkmalschutz, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde – Baudenkmalschutz wurde eine vertragliche Regelung zur Sanierung des Baudenkmals, zumindest der baulichen Hülle, vor Entwicklung der Neubauf Flächen angeregt. Weiterhin wurden Solaranlagen auf dem Baudenkmal kritisch gesehen und eine partielle Transparenz der Schallschutzwand angeregt. Die Anregung zur zeitlichen Abfolge der baulichen Entwicklung im SO 2 wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der erforderlichen Gesamtfinanzierung des Vorhabens ist der Eigentümer auf eine Gegenfinanzierung der denkmalgerechten Sanierung des Heilstättengebäudes durch ergänzende Neubauf Flächen im SO 1 als Teil des Gesamtkonzeptes angewiesen. Aufgrund der funktionalen und bauphysikalischen Zusammenhänge von Alt- und Neubau ist daher eine gleichzeitige Fertigstellung der Gebäude erforderlich und vorgesehen. Im Rahmen der B-Planaufstellung liegen naturgemäß noch keine Detailplanungen vor, auf Ebene der Baugenehmigungsplanung wird dann der Bauablauf konkretisiert. Für die Fläche des Heilstättengebäudes (SO 2) werden Solaranlagen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies soll ermöglichen, regenerative Energieträger in eine denkmalgerechte Gestaltung zu integrieren. Hierzu und zu Fragen des Dachausbaus erfolgt auf Ebene der Baugenehmigungsplanung eine Abstimmung zur denkmalgerechten Gebäudesanierung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Entwurfsplanung der Lärmschutzwand erfolgt im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung, in diesem Zusammenhang wird eine transparente Gestaltung von Teilflächen auch unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit geprüft.

Vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Niederlassung West (LS) wurden keine grundlegenden Bedenken geäußert. Zur abschließenden Zustimmung zum vorgelegten Entwurf des B-Plans sind zur Einschätzung der Auswirkungen auf die am Fahrbahnrand der L40 montierten Fahrzeugrückhaltesysteme (FRS) Prinzipdarstellungen bzw. Querschnitte im Bereich der L 40 nachzureichen. Die Anregung wurde berücksichtigt, mit Schreiben vom 11.09.2020 wurde dem LS ein Schemaquerschnitt vom Plangebiet, Teilbereich L 40 zugesendet. In Abstimmung mit dem LS werden die vorhandenen FRS auf Ebene der konkreten Entwurfsplanung der Lärmschutzwand überprüft.

## TEIL B BEBAUUNGSPLAN

### 9 Begründung der Festsetzungen

Auf der Grundlage der städtebaulichen Planung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet. Die Gliederung erfolgt analog zu der des § 9 Abs. 1 BauGB.

#### 9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen:

Das geplante Baugebiet unterscheidet sich wesentlich von den Baugebietstypen nach §§ 2 bis 10 BauNVO und wird deshalb als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die in den Sondergebieten geplanten Nutzungen werden durch Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung des Plangebietes als Mehrgenerationen-Campus, erfolgt für die Neubebauung die Ausweisung einer rund 12.477 m<sup>2</sup> großen Fläche als Sondergebiet SO 1 „Mehrgenerationen-Campus“. Durch die interne Haupterschließungsachse wird das Sondergebiet in die Teilflächen SO 1.1 mit 7.205 m<sup>2</sup> und SO 1.2 mit 5.272 m<sup>2</sup> gegliedert.

Eine weitergehende nähere Bestimmung der innerhalb des Baugebietes zulässigen Nutzungsarten erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 1.

*Textliche Festsetzung Nr. 1*

***Das Sondergebiet 1.1 und 1.2 „Mehrgenerationen-Campus“ dient vorwiegend der Unterbringung von medizinischen Betreuungs-, Pflege- und Wohneinrichtungen sowie den sozialen und kulturellen Folgeeinrichtungen. Zulässig im Rahmen der Zweckbestimmung sind:***

***1.1 Einrichtungen für die medizinische Betreuung, Therapie und Wohnen pflegebedürftiger Personen***

***1.2 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke einschließlich zugehöriger und ergänzender Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Versorgung, Dienstleistungen, Werkstätten, Beherbergung und Gastronomie***

***1.3 Wohnnutzung in Verbindung mit Betreuungseinrichtungen und ergänzende Wohnnutzung für Dauerwohnen bis zu einem Umfang von maximal 15 % der zulässigen Geschossfläche***

***1.4 Räume für Verwaltung und Technik***

***1.5 Stellplätze und Nebenanlagen***

***Ausnahmsweise sind eigenständige Beherbergungsbetriebe zulässig.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 und SO 1.2 zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung konkretisiert. Der Nutzungskanon berücksichtigt

entsprechend des Konzeptes des Mehrgenerationen-Campus sich ergänzende Funktionen aus den Bereichen medizinische Betreuung und Pflege, betreutes Wohnen sowie Dienstleistungen, Forschung, Dauerwohnen und Bildung. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind umsetzbar:

- 1.1 Einrichtungen für die medizinische Betreuung und Pflege (z.B. Räume für medizinische Behandlungen und Untersuchungen, Räume für Tagespflege, Jugend- und Seniorenpflege)
- 1.2 Ergänzende Funktionen für soziale und gesundheitliche Zwecke einschließlich zugehöriger und ergänzender Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Versorgung, Dienstleistungen, Werkstätten, Beherbergung und Gastronomie (z.B. Kindergarten, Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume, Arztpraxen und Therapieräume, Seminarräume und Unterrichtsstätten, Werkstätten, gastronomische Angebote zur Versorgung der Einrichtungen, Labore und Werkstätten für medizinische Materialien)
- 1.3 Wohnnutzungen in Verbindung mit Betreuungseinrichtungen (z.B. temporäres Wohnen für Auszubildende und Pflegepersonal sowie Bereitschaftspersonal) sowie ergänzende Wohnnutzung (z.B. Wohnungen für Angehörige) als Dauerwohnen. Angehörigen von Patienten soll die Möglichkeit gegeben werden innerhalb der Gesamtanlage wohnen zu können. Der Umfang wird bis maximal 15% der im jeweiligen Sondergebiet zulässigen Geschossfläche bestimmt
- 1.4 Erforderliche Räume für Verwaltung und Technik (z.B. Büros, Lager)
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zur Unterbringung erforderlicher Infrastruktur (z.B. Stellplätze, überdachte Wegeverbindungen)

In einer Bauungs- und Projektstudie (September 2019) wurde ein Vorschlag für eine Bauungs- und Nutzungsverteilung erarbeitet. Diese Planung sieht neben Einrichtungen für Bildung, medizinische und soziale Versorgung, Kultur, Technik (ca. 40% der Geschossfläche) folgende beispielhafte Verteilung für den Bereich Pflege / Wohnen (ca. 60% der Geschossfläche) vor:

1.) Tagespflege (medizinische Betreuung ohne Wohnen): ca. 1.250 m<sup>2</sup> BGF entsprechen ca. 9 % der Gesamtfläche Neubau

2.) Pflegeplätze (betreute Wohnräume für Pflegebedürftige, Pflegestation): ca. 6.450 m<sup>2</sup> BGF ca. 49 % der Gesamtfläche Neubau

3.) Wohnnutzung für Auszubildende / Gästewohnungen (temporäres Wohnen für Personal und Auszubildende): in der Projektstudie ist hierfür kein Flächenumfang vorgesehen, aufgrund der angestrebten Nutzungsflexibilität soll jedoch eine Möglichkeit von ca. 100 m<sup>2</sup> berücksichtigt werden. Für Eigentums- / Mietwohnungen (Dauerwohnen): wurden in der Projektstudie ca. 700 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Da die Verortung der Fläche erst im Zuge der späteren Genehmigungsplanung erfolgt, wird in der TF Nr. 1, Punkt 1.3 eine Obergrenze von 15 % der zulässigen Geschossfläche festgesetzt. Somit wird eine Lage im SO 1.1 und/oder SO 1.2 berücksichtigt.

Es ist insgesamt eine dreigeschossige Bebauung um ein denkmalgeschütztes ehemaliges Heilstättengebäude geplant (Campus). Da eine Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude erfolgen wird und die Verteilung noch nicht feststeht (Angebotsbauungsplan), kann kein konkretes Teilgrundstück als Wohnsiedlungsfläche bestimmt werden. Der Campus stellt eine Gesamtanlage dar. Im SO 1.1 und SO 1.2 mit einer Baufeldgröße von insgesamt 12.477 m<sup>2</sup> ist eine maximal Geschossfläche von 16.600 m<sup>2</sup> zulässig.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 mit dem Punkt 1.3 wird nicht medizinisch bedingter Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht. Für die Berücksichtigung dieser Wohnfunktionen wird für die Mischnutzung in der Gesamtanlage mit 1,2 ha ein Anteil von maximal 50 % angesetzt. Entsprechend wird ein Umfang der Wohnsiedlungsfläche von ca. 0,6 ha in Ansatz gebracht.

Durch die Gemeinde Stahnsdorf und den Regelungen für den Ortsteil Güterfelde wird die Größenordnung von 0,6 ha Entwicklungsoption für den Ortsteil Güterfelde berücksichtigt und gesichert.

Durch die Festsetzung Nr. 1, Punkt 1.3 wird der Wohnanteil im Gesamtvorhaben quantifiziert und kann in die für die Gemeinde Stahnsdorf zulässige Entwicklungsoption gem. Z 5.5 Abs. 2 LEP HR eingestellt werden. Mit dem Anteil wird der vielfältigen und ineinander übergehenden Funktionsmischung im Bereich von Pflege und Betreuung Rechnung getragen.

Ausnahmsweise sollen eigenständige Beherbergungsbetriebe, die nicht im Zusammenhang mit den medizinischen Einrichtungen stehen, jedoch in die Campusbebauung integriert werden, realisiert werden können.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 2*

***Das Sondergebiet SO 2 „Mehrgenerationen-Campus Heilstättengebäude“ dient vorwiegend der Unterbringung von medizinischen Betreuungs-, Pflege- und Wohneinrichtungen sowie den sozialen und kulturellen Folgeeinrichtungen. Zulässig im Rahmen der Zweckbestimmung sind:***

***2.1 Einrichtungen für die medizinische Betreuung, Therapie und Wohnen pflegebedürftiger Personen***

***2.2 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke einschließlich zugehöriger und ergänzender Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Versorgung, Dienstleistungen, Werkstätten, Beherbergung und Gastronomie***

***2.3 Wohnnutzung in Verbindung mit Betreuungseinrichtungen und ergänzende Wohnnutzung für Dauerwohnen bis zu einem Umfang von maximal 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche***

***2.4 Räume für Verwaltung und Technik***

***2.5 Stellplätze und Nebenanlagen***

***Ausnahmsweise sind eigenständige Beherbergungsbetriebe zulässig.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Für den denkmalgeschützten Gebäudebestand (Heilstättengebäude und Liegehalle) erfolgt die Ausweisung einer rund 2.997 m<sup>2</sup> großen Fläche als Sondergebiet 2 (SO 2) „Mehrgenerationen-Campus Heilstättengebäude“. Die Nutzungsstruktur entspricht den in SO 1 genannten Inhalten da das Gebäude zentraler Teil der Gesamtanlage ist. Aufgrund der Anforderungen an die denkmalgeschützte Gebäudestruktur wird es eher kleinteilige Funktionseinheiten geben.

Der maximale Umfang an ergänzenden Wohnnutzungen wird mit 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche bestimmt, dies entspricht bei einer Geschossfläche von ca. 3.254 m<sup>2</sup> einem Wert von 15 %.

Auch im SO 2 sollen ausnahmsweise eigenständige Beherbergungsbetriebe, die nicht im Zusammenhang mit den medizinischen Einrichtungen stehen, jedoch in die Campusbebauung integriert werden, realisiert werden können.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zur Bestimmung einer möglichen Ausnutzung des Baugebietes SO 1 die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Geschossfläche (GF) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Für die im SO 2 zu erhaltenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude wird die maximal zulässige Grundfläche von Hauptanlagen durch die von Baugrenzen umschlossene Fläche bestimmt. Die bauliche Höhe wird über die bestehende Vollgeschosszahl geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung sichert die vorgesehene städtebauliche Zielsetzung für die langfristige Entwicklung des Standortes.

### Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

In dem Sondergebiet 1. mit den Teilen SO 1.1 und 1.2 wird eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 6.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,5. Die Werte ermöglichen die angestrebte Umsetzung der Bebauungsstudie. Dabei wird ein Entwicklungsspielraum für die spätere konkrete Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Sondergebiete von GRZ 0,8 wird deutlich unterschritten.

Für die Bestandsbebauung (Heilstättengebäude und Liegehalle) im SO 2 ergibt sich durch die Baukörperausweisung eine Grundfläche von ca. 1.141 m<sup>2</sup>.

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können - unter der Einhaltung des zulässigen Höchstwertes von 0,8 (GRZ) – generell zusätzlich 50 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bzw. Hofflächen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der angestrebten Bauungskonzeption ist keine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsanteile für Nebenanlagen vorgesehen.

### Zulässige Geschossfläche (GF)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Für die Sondergebiete 1.1 und 1.2 wird in Anlehnung an das vorliegende Entwicklungskonzept eine Orientierung zur zulässigen Geschossfläche mit insgesamt 16.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die angestrebte Umsetzung der Bebauungsstudie orientiert sich damit an dem im Bebauungsplan Vorentwurf festgesetztem Nutzungsmaß.

Für die Bestandsbebauung (Heilstättengebäude und Liegehalle) ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 3.254 m<sup>2</sup>.

Aus der gesamten Geschossfläche von 19.854 m<sup>2</sup> leitet sich für die Baufelder SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 eine GFZ von 1,3 ab. Das zulässige Nutzungsmaß nach § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung von GFZ 2,4 für Sondergebiete wird damit deutlich unterschritten.

#### Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß sowie als Mindest- und Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 und § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 wird die Höhe baulicher Anlagen für die Neuplanung über das Mindest- und Höchstmaß der Oberkante (OK) baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN im System DHHN2016) festgesetzt. Durch den Bezug zur NHN wird zur Einfügung gegenüber den Baudenkmalen eine eindeutig maximale Höhenentwicklung bestimmt.

Das Heilstättengebäude weist eine Gebäudehöhe von bis zu 16,2 m auf, die Firsthöhe des mittleren Gebäudeteils liegt bei 12,9 m. Die Neuplanungen orientieren sich mit einer Gebäudehöhe von 10,5 m bis 11,5 m (entspricht 49,5 m ü. NHN) daran. Dies entspricht einer dreigeschossigen Bebauung mit Berücksichtigung höherer Erdgeschossnutzungen.

Um den gegenüber dem Verkehrslärm schallabschirmenden Anforderungen gerecht zu werden, wird im SO 1.1 und SO 1.2 ein Mindest- und Höchstmaß von 48,5 – 49,5 m ü. NHN festgesetzt, um einerseits eine Schallabschirmung zu gewährleisten und gewisse Flexibilität bei der späteren Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Die denkmalgeschützten Gebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Anzahl der Vollgeschosse in ihrem Bestand gesichert.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 3*

**Die im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 festgesetzte maximal Höhe baulicher Anlagen darf für technisch erforderliche Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.**

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die textlichen Festsetzung Nr. 3 sichert eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung erforderlicher untergeordneter technischer Einrichtungen bzw. Aufbauten auf dem Dach.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 4*

**Ausnahmsweise können für Gebäudeteile niedrigere Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn schalltechnische Anforderungen dem nicht entgegenstehen.**

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die textlichen Festsetzung Nr. 4 sichert unter Berücksichtigung der schallschützenden Wirkung der Randbebauung, die durch die festgesetzte Mindesthöhe baulicher Anlagen gesichert ist, die Möglichkeit flachere Gebäudeteile zu errichten. Dies betrifft z.B. zum Innenbereich orientierte flachere Bauteile mit I – II Vollgeschossen.

### 9.3 **Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die im SO 1.1 und SO 1.2 ausgewiesenen Baufelder sehen die Freihaltung des durch Großbaumbestand geprägten inneren Grundstücksbereiches vor und ordnen die Neubauten an den Außenrändern an. Dadurch wird die erforderliche Schallabschirmung gestärkt. Die Ausweisung eines großflächigen Baufensters für den Neubaubereich bietet die für die spätere konkrete Gebäudeplanung der Gesamtanlage erforderliche Flexibilität. Der Innenbereich wird von Bebauung freigehalten und wird als Fläche für Anpflanzungen für eine Begrünung planungsrechtlich gesichert.

Die beiden denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden durch eine Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert.

Als Ergebnis aus Anregungen und Vorschlägen der Träger öffentlicher Belange (z.B. Forderung des Denkmalschutzes 20 m Abstand zum Denkmal) sowie aus neuen Planungserkenntnissen (z.B. möglichen Erhalt des alten Baumbestandes) und Ergebnissen einer Konzeptstudien zur Architektur und Realisierung des Neubaufächenbedarfs werden die im B-Plan Vorentwurf aufgezeigten Baufelder für Neubau aufgelöst und bei Beibehaltung des vorgesehenen Bebauungsumfanges zu zwei Baufeldern zusammengeführt. Die maximal zulässige Geschossfläche für Neubau beträgt wie im Vorentwurf ca. 16.600 m<sup>2</sup> und auch die Geschosshöhe bleibt mit max. 11,5 m erhalten.

Die Zusammenlegung der Baufelder dient ausschließlich der Flexibilität für eine architektonische Lösung, die allen zukünftigen Anforderungen weitestgehend entsprechen kann.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 5*

***In dem Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baugrenze um bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 20% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO)

Die textliche Festsetzung Nr. 5 ermöglicht eine Überschreitung der Baugrenzen für einzelne Gebäudeteile (z.B. Nottreppenhäuser), wenn ein maximaler Anteil von 20 % der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschritten wird. Dadurch soll für nicht schallschutzrelevante Anlagen eine Flexibilität bei der späteren Gebäudeplanung ermöglicht werden.

### 9.4 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfläche des Potsdamer Damm wird im Bebauungsplan entsprechend der bestehenden Situation sowie möglicher Ergänzungen von Linksabbiegerspuren als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aus den Abstimmungen mit dem Kreisstraßenbetrieb wurde für bestehende und ergänzende Grundstückszufahrten die Anordnung von Linksabbiegerspuren gefordert. Eine Umsetzung erfolgt im Zuge konkreter Planungen zur Baugenehmigung.

In der Planzeichnung werden zur ausreichenden Erschließung und Sicherung der Gehölzkulisse zwei Einfahrtsbereiche, die vom Potsdamer Damm ins Plangebiet hineinführen, festgesetzt. Zum einen ist dies die bestehende Zufahrt, die auch weiterhin als Haupteingangsbereich genutzt werden soll. Zum anderen ist 40,0 m westlich davon ein untergeordneter Einfahrtsbereich vorgesehen. Dieser soll zur Erschließung des westlichen Grundstücksbereiches genutzt werden können. Da die genaue Lage erst in der Entwurfsplanung ermittelt werden kann, wird ein Korridor von 40,0 m berücksichtigt. An den übrigen Stellen sind Zufahrten ausgeschlossen.

### **9.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Ermittlung der Immissionsbelastung und möglicher Schutzmaßnahmen erfolgte für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung<sup>9</sup>. Beispielhaft wurde die im Zuge der architektonischen Bauabstudie (September 2019) ermittelte Gebäudeanordnung berechnet. In diesem Konzept führt eine konsequente schallabschirmende Gebäudeform zu größeren beruhigten Innenbereichen, zu denen die sensiblen Nutzungen (z.B. Pflege- und Wohnräume) orientiert sind.

Die der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegende Verkehrsbelastung der angrenzenden Hauptstraßen bezieht sich weiterhin auf die Prognosewerte 2020. Da die Übermittlung der Prognosedaten 2030 sich mehrfach verschoben hat und eine Verfügbarkeit in 2020 nicht absehbar ist, wurde in Abstimmung mit dem Landesstraßenbetrieb Straßenwesen, Planung West, Dienststätte Potsdam vereinbart, dass für die Berechnung die Daten aus der Verkehrsprognose 2020 weiter verwendet werden können. Der Landesstraßenbetrieb Straßenwesen verweist hierbei auf die Vereinbarkeit der Daten mit dem intern vorliegenden 1. Entwurf der Prognose 2030. Im Rahmen des konkreten schalltechnischen Nachweises auf Ebene der Baugenehmigungsplanung sollen die Daten der Straßenverkehrsprognose 2030 berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (OW) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (IGW) für MI-Gebiete sowohl tags als auch nachts größtenteils überschritten werden. Lediglich in den Innenhöfen werden die OW und IGW teilweise eingehalten. Die Berechnung der beispielhaften Projektplanung zeigt weiterhin, dass am Tag auf Höhe des EG und des I. OG in weiten Flächen zwischen den Gebäuden der Tages-Immissionsschutzgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A)) eingehalten werden kann, in geschützten Bereichen wird er insbesondere auf Höhe des EG partiell unterschritten. Auch auf Höhe des II. OG kann im Kernbereich des Plangebietes der Tages-IGW der 16. BImSchV für MI-Gebiete (64 dB(A)) eingehalten werden und an besonders geschützten Gebäudefassaden wird auch der WA-IGW eingehalten.

In Bezug auf Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) lässt sich feststellen, dass an Fassaden, an denen Immissionspegel von weniger als 64 dB(A) ermittelt werden auch für etwaige Außenwohnbereiche von gesunden Wohnverhältnissen

---

<sup>9</sup> Bauabstudie Nr. 7, Stahnsdorf: Schallimmissionsprognose Verkehr, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG Höchberg / Berlin, Februar 2020

ausgegangen werden kann. Da der Tages-IGW für MI-Gebiete auf der Berechnungshöhe von 1,6 m ü. GOK im Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten wird, kann auf diesen ebenerdigen Freiflächen – insbesondere auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie auf den Grünflächen südlich der Gebäude – am Tag von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden (Schallimmissionsprognose, Februar 2020, S. A22). Während der Nacht ist nicht von einem dauerhaften Aufenthalt auf diesen Flächen auszugehen und es besteht kein Schutzbedarf.

Die Schallimmissionsprognose zeigt weiter, dass es tags an den jeweils der nächstgelegenen Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten teilweise zu deutlichen Überschreitungen des MI-IGW der 16. BImSchV kommt und Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für den Nachtzeitraum zeigt die Berechnung, dass vornehmlich auf Höhe des EGs an einigen Fassaden der IGW für WA-Gebiete (49 dB(A)) eingehalten werden kann. In weiten Teilen des Plangebietes kommt es jedoch während der Nacht zu Beurteilungspegeln > 50 dB(A), so dass für den Nachtzeitraum zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind.

An den straßennahen Fassaden im Norden des Baufeldes SO 1.1 wird nachts und an den straßennahen Fassaden im Nordosten des SO 1.2 wird tags und nachts die Schwelle einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm (tags/nachts 70/60 dB(A)) erreicht.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes sieht das im Bebauungsplan umgesetzte Schallschutzkonzept folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor:

- 8 m hohe Lärmschutzwand an der L40,
- konsequente schallabschirmende Lage der Gebäude,
- Orientierung der schützenswerten Aufenthaltsräume zum Innenbereich – an den lärmbelasteten Gebäudebereichen sind z.B. Nebenräumen und Erschließungsflächen angeordnet,
- hohes Schalldämmmass der Außenbauteile,
- Anordnung von Balkonen, Loggien, Terrassen etc. nur an weniger belasteten Fassadenbereichen.

Werden schutzbedürftige Räume an lärmzugewandte Seiten angeordnet, sind hier Schutzmaßnahmen (z.B. Festverglasung, vorgehängte Fassaden) vorzusehen. Die Frischluftzufuhr etwaiger Räume muss dann über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen, die motorisch betrieben eine kontinuierliche Frischluftzufuhr gewährleisten.

Gem. Gutachten ist eine Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der vorliegenden Berechnung möglich, wenn die oben genannten Maßnahmen umgesetzt und neben den sensiblen Nutzungen für Pflege/Therapie sowie weiterer Wohnnutzung auch Nicht-Wohnnutzungen mit einem geringeren Schutzanspruch (z.B. Dienstleistungen, Verwaltung, Versorgung) eingemischt werden.

### **Trenngrundsatz und aktiver Lärmschutz**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.V.m. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Schallkonflikte durch ausreichende Abstände geplanter Wohnbebauung zu Schallquellen zu vermeiden. Da das Grundstück allseitig von Hauptverkehrsstraßen umgeben ist, kann keine weitere

Verlagerung der Bauflächen erfolgen. Dies würde jedoch nicht dem Planungsziel zur Schaffung eines umfassenden medizinischen und sozialen Betreuungsangebotes unter Einbeziehung der Gebäudesanierung des ehemaligen Heilstättengebäudes entsprechen.

Daher ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes und/oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung eine Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und eine Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden können.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 8,0 m Höhe entlang der Grundstücksgrenze zu L 40 festgesetzt (siehe TF Nr. 6). Die Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme kann eine wesentliche Reduzierung der Lärmbelastung auf dem Grundstück erfolgen. Zur besseren Einbindung in den Freiraum erfolgt eine beidseitige Begrünung.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 6*

***Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit rankenden und schlingenden Pflanzen (gemäß Pflanzliste Nr. 1) in einer Dichte von mindestens 1 Pflanzen je 2,0 m Wandlänge zu bepflanzen.***

***Die Lärmschutzwand ist vor Aufnahme der in den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 zulässigen Nutzungen zu erstellen.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Für die Neubebauung im SO 1.1 und SO 1.2 wird eine Gebäudehöhe mit Mindestmaß von 10,5 m (dreigeschossige Gebäude) festgesetzt. Durch diese Maßnahme werden ruhige Innenbereiche geschaffen, die eine Ausrichtung der Aufenthalts- und insbesondere der Schlafräume ermöglichen. Die Freiflächen können ebenfalls für sensiblere Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, Therapiehof) genutzt werden. Die für Kinderspiel vorgesehenen Freiräume im Innenbereich halten die Immissionshöchstwerte von 55 dB (A) ein.

Für aktive Schallschutzmaßnahme an der Quelle, d.h. an der Straße wurde der Einsatz von geräuschkindernden Fahrbahnbelägen, Geschwindigkeitsbegrenzungen und die Nutzung leiserer Fahrzeuge untersucht. Der Einsatz von geräuschkindernden Fahrbahnbelägen und eine Geschwindigkeitsbegrenzung stellen Empfehlungen dar, deren Umsetzung perspektivisch vom Landesbetrieb Straßenwesen im Rahmen zukünftiger Straßenerneuerungsmaßnahmen erwogen werden sollte. Der Abwägungsprozess muss jedoch im übergeordneten Rahmen stattfinden und kann nicht im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der L 40, K 6959 bzw. des Potsdamer Damms bedarf der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an eine solche Anordnung stellt. Aufgrund der örtlichen Situation kann davon ausgegangen werden, dass diese Anforderungen nicht erfüllbar sind und somit die Maßnahme nicht umsetzbar ist. Die Kosten für den Einsatz von lärmarmen Asphalt auf den Verkehrsflächen wären ebenfalls sehr hoch.

Im Ergebnis stehen die aufgeführten Maßnahmen nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind zudem nicht mit dem Bebauungsplan regelbar. Da über die lärmabschirmende Bebauung sowie der Lärmschutzwand am südlichen Rand des Plangebietes hinaus keine Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen bestehen, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung notwendig.

Für eine Schallschutzkonzeption wurden daher zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden untersucht und folgende Maßnahmen festgesetzt:

### **Passiver Lärmschutz**

#### Grundrissgestaltung:

#### *Textliche Festsetzung Nr. 7*

**Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden in den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von folgenden Abschnitten abgewandt sein:**

- **SO 1.1 und SO 1.2: entlang der Linie zwischen den Punkten A´-A-B-C-D-E-E´-F-F´-G-H-I-J-J´**
- **SO 2: entlang der Linie zwischen den Punkten K-L-M-N**

**Wenn diese Vorgaben nicht oder (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) nicht vollständig erfüllt werden können, sind zum Schutz vor Lärm zusätzliche Maßnahmen in Form von**

- **baulich geschlossenen, belüftbaren Außenwohnbereichen (gekoppelte Maßnahmen, z. B. baulich geschlossene Loggia mit offenbaren Bauteilen in der äußeren Schale) und/oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art und/oder**
- **besonderen Fensterkonstruktionen**

**erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Wirksamkeit der Maßnahmen nachzuweisen.**

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachtruhe für das betreute Wohnen sind die direkt zu den Hauptverkehrsstraßen orientierten Wohnungsgrundrisse gem. textlicher Festsetzung Nr. 7 so zu planen, dass geschützte Aufenthaltsbereiche (insbesondere Schlaf-, und Kinderzimmer) von der Lärmquelle abgewandt ausgerichtet werden. Demnach ist mindestens ein schutzwürdiger Aufenthaltsraum mit den Fenstern von der Lärmquelle weg in den ruhigeren Innenbereich hin zu orientieren. Bei größeren Wohnungen müssen mindestens zwei Räume diese Bedingungen erfüllen. Dadurch soll das durch die Rechtsprechung bestätigte Kriterium „Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster“ ermöglicht und gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen werden.

Wenn diese Maßnahmen nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können, ist die Umsetzung von anderen wirksamen Maßnahmen möglich. Durch diese Regelung sollen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung ermöglicht werden und

besonderen baulichen Anforderungen Rechnung getragen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Wirksamkeit der Maßnahmen nachzuweisen.

Passiver Schallschutz nach DIN 4109:

*Textliche Festsetzung Nr. 8*

**Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Sondergebiet SO 1.1 und 1.2 sowie SO 2, bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung**

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 25 dB für Bettenräume, 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Räumen für Pflege und Beherbergung sowie 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

**Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmtem Lüftern, die eine kontinuierliche Frischluftzufuhr gewährleisten, in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln >50 dB(A) für Räume, die nicht ausschließlich tags genutzt werden, zu berücksichtigen. Dies betrifft folgende Abschnitte:**

- SO 1.1 und 1.2: entlang der Linie zwischen den Punkten A`-A-B-C-D-E-E`-F-F`-G-H-I-J-J`
- SO 2: entlang der Linie zwischen den Punkten K-L-M-N

**Der Nachweis der Erfüllung der festgesetzten Anforderungen und der schallgeschützten Raumverteilungsplanung zum Schutz sensibler Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.**

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch eine entsprechende Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden sollen die Innenräume vor Verkehrslärm geschützt werden. Mit der Anwendung der neuen DIN 4109-1;2018 entfallen die bislang ausgewiesenen Lärmpegelbereiche, auf deren Grundlage die erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  ermittelt und in den entsprechenden Planungsunterlagen als Festsetzung zum Immissionsschutz dokumentiert wurden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden sind unter Anwendung der neuen Regelungen nach DIN 4109-1;2018 zu berechnen. Da diese Berechnungen an das spätere konkrete Bauvorhaben geknüpft sind, werden diese Schalldämm-Maße nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt, sondern nur die methodische Vorgehensweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Wegen der hohen Nacht-Beurteilungspegel sind die erforderlichen Fassaden-Schalldämmmaß auf der Grundlage der Neufassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der Nacht-Pegel zu bestimmen.

Die Einhaltung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu berechnenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### Außenwohnbereiche:

##### *Textliche Festsetzung Nr. 9*

#### **Zum Schutz vor Lärm sind an den folgenden Abschnitten**

- **SO 1.1 und 1.2 (Erdgeschoss und I. Obergeschoss): entlang der Linie zwischen den Punkten D-E-E'-F-F-G-H-I-J und**
- **SO 1.1 und 1.2 (II. Obergeschoss): entlang der Linie zwischen den Punkten A'-A-B-C-D-E-E'-F-F'-G-H-I-J-J und orientierte**

**baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone, Loggien nur in baulich geschlossenen Ausführungen (Verglasung) zulässig.**

**Wird im Baugenehmigungsverfahren die Unterschreitung eines Tageszeit-Bewertungspegels von 64 dB(A) an der Fassade nachgewiesen, sind offene Außenwohnbereiche an den oben genannten Abschnitten zulässig.**

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die direkt an den Hauptverkehrsstraßen L40, K 6959 und Potsdamer Damm gelegenen Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) sind in den Abschnitten zwischen den genannten Linien tagsüber Beurteilungspegeln von über 64 dB(A) ausgesetzt. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind zu den in der textlichen Festsetzung Nr. 9 genannten Abschnitten bezogen auf das Erd- und I. Obergeschoss sowie bezogen auf das II. Obergeschoss eine Verglasung vorzusehen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren durch die konkrete Projektplanung die Unterschreitung eines Tageszeit-Bewertungspegels von 64 dB(A) an der Fassade nachgewiesen, sind offene Außenwohnbereiche an den oben genannten Abschnitten zulässig.

## **9.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Durch die die Sondergebiete umgebenden privaten Grünflächen wird eine Durchgrünung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert. Der bestehende prägende Baumbestand wird in die Gesamtgestaltung aufgenommen. Um eine untergeordnete Nutzung durch Nebenanlagen zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

##### *Textliche Festsetzung Nr. 10*

**Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind Versiegelungen für Zufahrten, Wege und Anlagen für therapeutische Zwecke zulässig.**

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für das SO 1.1 ist eine zusätzliche Zufahrt vom Potsdamer Damm geplant. Innerhalb des Grundstückes und der Parkanlage soll ein attraktives Fußwegenetz erstellt werden. Weiterhin sind Flächen für therapeutische Einrichtungen (z.B. Streichelzoo) geplant. Die

hierfür erforderliche Versiegelung kann erst im Zuge der konkreten Projektplanung bestimmt werden.

### **9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in Abhängigkeit vom Eingriff definiert und festgesetzt. Es werden geeignete Maßnahmen für die Kompensation von Bodenversiegelungen benannt. Da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes voraussichtlich nicht möglich ist, werden Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Die für Kompensationszwecke erforderlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs werden über entsprechende rechtliche Vereinbarungen gesichert.

Mittels Durchgrünung sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt und die Wohnqualität erhöht werden. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes getroffen:

#### Maßnahmen zum Boden und Gewässerschutz

##### *Textliche Festsetzung Nr. 11*

***Auf dem Baugrundstück ist eine Befestigung von Stellplätzen sowie Feuerwehrzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Befestigung von Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten und Fußwegen auf dem Baugrundstück nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgt. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert.

### **9.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die folgenden Festsetzungen dienen einer Durchgrünung des Plangebietes und sollen Lebensräume für die heimische Fauna sicherstellen. Die Pflanzungen werden sich positiv auf den Bodenhaushalt, Biotop- und Artenschutz sowie auf das Landschaftsbild auswirken.

##### *Textliche Festsetzung Nr. 12*

***Auf der Fläche a mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf 50 % der Fläche die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegene Teilfläche ist von der Forstbehörde als Waldfläche eingestuft worden. Um zur Umsetzung des Planungskonzeptes eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Nutzung sowie der Nebenanlagen (z.B. Zufahrten, Stellplatzflächen) und Freiraumnutzungen (z.B. Streichelzoo, Therapiegarten) zu haben, wird eine partielle Inanspruchnahme der Gehölzflächen ermöglicht. Durch die Erhaltung von mindestens 50% der Gehölzbestände soll eine Erhaltung des Waldcharakters und Eingrünung erhalten bleiben.

### **Mindestbegrünung**

*Textliche Festsetzung Nr. 13*

***Im Sondergebiet 1.1 und 1.2 ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bzw. zwei kleinkronige Laub- oder hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 und 1.2 sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt werden. Die Verpflichtung, je 400 m<sup>2</sup> einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine hohe Durchgrünung der betreffenden Baugebiete entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und auch einen funktionalen Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellt.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Die aus dieser Festsetzung resultierenden Baumneupflanzungen dürfen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch auf den für genehmigungspflichtige Fällungen geschützter Bäume erforderlichen Ersatz angerechnet werden. Die Maßnahme dient somit auch der Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laub- und Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Wohngebiete zu erreichen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

### **Dachbegrünung**

*Textliche Festsetzung Nr. 14*

***Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind die Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Dachterrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Dachterrassen darf höchstens 40 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur klimatischen Entlastung für das Vorhaben wird für das Plangebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung. Erhöhte Baukosten werden durch einen verringerten Betrag für die Einleitung des Niederschlagswassers mit zunehmender Zeit kompensiert. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Eine Substratschicht von 10 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden.

Da für die Dachflächen die erforderlichen technischen Einrichtungen zu berücksichtigen sind (z.B. Dachterrassen, Aufbauten, Technikflächen), erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 14 die planungsrechtliche Sicherung eines Umfangs von mindestens 60 % der Dachflächen.

### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

*Textliche Festsetzung Nr. 15*

***Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mindestens vier zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Nr. 2 zu verwenden.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese Festsetzung dient der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichert einen Mindestanteil an optisch wirksamem Großgrün, gleichzeitig mildert eine Begrünung befestigter Flächen extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können.

### **Tiefgaragenbegrünung**

*Textliche Festsetzung Nr. 16*

***In dem Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielflächen, Fahrradabstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird die Begrünung von Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Begrünung von Tiefgaragenflächen besitzt neben den gestalterischen Aspekten zusätzlich auch die positiven Auswirkungen auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Für die Tiefgaragenabdeckung sind Aufbauten von mindestens 0,60 m vorzusehen. Mit dieser Substratstärke ist das Pflanzen von Sträuchern, Hecken und Kleinbäumen fachlich sinnvoll möglich. Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft.

### **Pflanzliste**

Die Beschränkung der Gehölze auf standortgerechte und gebietstypische Arten (vgl. Pflanzliste) soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen. Die Pflanzungen werden sich positiv auf den Bodenhaushalt, Biotop- und Artenschutz sowie auf das Landschaftsbild auswirken.

### **9.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Am südlichen Rand des Plangebietes wird auf einer ca. 420 m<sup>2</sup> großen Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg festgesetzt.  
*Textliche Festsetzung Nr. 17*

***Die Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu belasten.***

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Wartung des nördlichen Böschungsbereiches an der L40 wird nach Angaben des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg ein Fahrweg in einer Breite von 3,5 m ab Böschungsfuß benötigt. In Abstimmung zwischen dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg und dem Grundstückseigentümer, PD1 GmbH wird für die innerhalb des Plangebietes gelegen Teilfläche (ca. 500 m<sup>2</sup>) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg bestimmt. Weitergehende Inhalte werden privatrechtlich vertraglich geregelt.

### **9.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Die Grundstücke 22/3, 23/1, 76/4, 124/1, 125/5 (Verkehrsflächen Potsdamer Damm) sowie 124/2 und 1104 der Flur 10, Gemarkung Güterfelde liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“ (Verordnung vom 12. November 1997, zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 29. Januar 2014). Für die Bebauungsplanung liegt eine Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG vor. Ein Antrag auf Befreiung ist auf der Ebene der Vorhabenzulassung (z.B. Baugenehmigung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## 9.11 **Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**

Zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes im Plangebiet erfolgt die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan. Darin werden die in dem Bebauungskonzept entwickelten Gestaltungselemente umgesetzt. Darüber hinaus sollen durch örtliche Bauvorschriften Störungen des Siedlungsbildes durch verunstaltende Gestaltung von Gebäuden verhindert werden.

Bei den Vorschriften wird eine gewisse Gestaltungsfreiheit des Bauherren als auch ein Mindestmaß an Regelungen für ein angestrebtes einheitliches Siedlungsbild berücksichtigt. Durch die Vorschriften soll weiterhin den Belangen der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB) Rechnung getragen werden.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Stahnsdorf für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 2 BbgBO.

### 1. **Dacheindeckung**

***Glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind unzulässig. Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind Anlagen zur solaren Energienutzung generell und im Sondergebiet SO 2 ausnahmsweise zulässig.***

Der festgelegte abgestimmte Material- und Farbkanon innerhalb der Dachdeckung soll ein harmonisches Siedlungsbild ermöglichen. Zur Förderung regenerativer Energieträger sind Anlagen zur solaren Energienutzung in den Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 generell zulässig. Für die Fläche des Heilstättengebäudes (SO 2) werden Solaranlagen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies soll im Zuge einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine Integration regenerativer Energieträger in eine denkmalgerechte Gestaltung ermöglichen.

### 2. **Werbeanlagen**

***2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.***

***2.2 Wechselnd beleuchtete und wechselnd selbstleuchtende Werbeanlagen (Blinklicht, Wechselwerbung, Laufwerbung u.Ä.) sind ausgeschlossen.***

Um Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des Baudenkmals Heilstättengebäude durch Werbeanlagen zu verringern, werden diese hinsichtlich des Standortes und der Ausgestaltung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingeschränkt. In diesem Sinne erfolgt ein Ausschluss sich bewegender und wechselnd leuchtender Werbeanlagen.

## 9.12 **Hinweise**

Zum Bebauungsplan und der Umsetzung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

### 1. **Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone (L40 und K6960)**

Südlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans grenzt die Hauptverkehrsstraße L 40n und im Norden die Kreisstraße 6960 Potsdamer Damm an. Die betreffenden Abschnitte der Landes- und Kreisstraße befindet sich außerhalb von Ortsdurchfahrten und sind freie Strecke. Hier gelten für Hochbauten und bauliche Anlagen neben der Landes- und Kreisstraße die straßenrechtlichen Bestimmungen der §§ 22 und 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG). Gemäß den Festlegungen des § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, untersagt. Die Errichtung, die erhebliche Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, ist zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkung). Anbauverbotszonen werden vor allem aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

Bauliche Anlagen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abzustimmen.

## 2. Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (vom 9. März 2006).

## 3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BdgDSchG). Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BdgDSchG). Die entdeckten Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BdgDSchG).

## 4. Denkmale

Denkmale sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Veränderungen am Denkmal und dessen Nähe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

#### 5. Niederschlagswasser

Für die Einleitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Bauwerke in das Grundwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz benötigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

#### 6. Besonderer Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass infolge von Handlungen aufgrund des B-Plans einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Haufwerken oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden. Vor der Beseitigung von Strukturen oder dem Freiräumen von Flächen sind diese auf Vorkommen (einschließlich Nester, Quartiere etc.) besonders oder streng geschützter Arten zu überprüfen. Ggf. sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ebenfalls sind ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und im Vorfeld der Beseitigung von Strukturen durchzuführen.

### Pflanzliste

#### **Pflanzliste 1: Begrünung Lärmschutzwand**

<b>Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte:</b>	<b>Hinweis für Verwendung</b>
Amerikanische Klettertrompete ( <i>Campsis radicans</i> )	Gerüstkletterpflanze (Südseite)
Blauregen ( <i>Wisteria</i> )	Gerüstkletterpflanze (Südseite)
Efeu ( <i>Hedera helix</i> )	Selbstklimmer (Nordseite)
Gewöhnliche Waldrebe ( <i>Clematis vitalba</i> )	Gerüstkletterpflanze (Nordseite)
Kletter-Hortensie ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )	Gerüstkletterpflanze (Nord- und Südseite)
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> )	Selbstklimmer (Südseite)

#### **Pflanzliste 2: Bäume (entsprechend Baumschutzverordnung Potsdam-Mittelmark)**

<b>Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte:</b>	<b>Hinweis für Verwendung</b>
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	besonders geeignet für naturnahe Gehölzbestände
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage

Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage
Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	
Wildbirne ( <i>Pyrus pyraster</i> )	
Wildkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	

### **Pflanzliste 3: Sträucher (entsprechend Baumschutzverordnung Potsdam-Mittelmark)**

#### **Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte:**

- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Filz-Rose (*Rosa tomentosa* agg.)
- Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Weißdorn (Artengruppe) (*Crataegus monogyna* agg.)

## TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 10 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist über den Potsdamer Damm verkehrlich erschlossen und an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Die baulichen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden nur zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes führen. Es wird kein Erfordernis für Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen innerhalb des örtlichen Straßen- und Verkehrsnetzes ausgelöst. In Abstimmung mit dem Kreisstraßenbetrieb ist für Grundstückszufahrten die Anordnung von Linksabbiegerspuren vom Potsdamer Damm zu prüfen.

### 11 Bodenordnung / Haushalt

Haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Gemeinde Stahnsdorf sind nicht zu erwarten. Öffentliche Maßnahmen werden durch die Planung nicht verursacht. Die mit der Durchführung des Planverfahrens entstehenden Kosten (Planungsleistungen) werden durch den Vorhabenträger abgedeckt, eine vertragliche Regelung wurde hierzu mit dem Grundstückseigentümer getroffen.

### 12 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorbereitete Flächenvorsorge für eine Sondernutzung am Standort des ehemaligen Elisabeth-Sanatoriums wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eine Flächenerweiterung und Nutzungspräzisierung umgesetzt. Durch die Planung soll ein umfassendes Angebot an medizinischen Betreuungseinrichtungen in Verbindung mit betreuten Wohnangeboten, Kinderbetreuung sowie ergänzenden Nutzungen geschaffen werden. Das Angebot soll sich an den Bedarf der Gemeinde Stahnsdorf sowie dessen Umgebung (u.a. Potsdam-Babelsberg, Südwestraum von Berlin) richten. Weiterhin werden zusätzliche Arbeitsplätze und Ausbildungsangebote geschaffen.

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine anschließende konkrete Gebäudeplanung mit Festlegung der Funktionsverteilung und der Grundrißanordnung erfolgen. In diesem Zusammenhang werden auch die interne Erschließung und die Freiraumplanung erstellt. Die Planungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde und bezogen auf die Immissionsschutzmaßnahmen dem Landesamt für Umwelt abzustimmen.

Durch den Straßenverkehrslärm treten im gesamten Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN1805 an den, den Lärmquellen zugewandten Fassaden der Gebäude auf. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl aktive als passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen verbindlich gesichert werden können.

Einschränkungen benachbarter Siedlungsstrukturen werden durch den Planvollzug nicht hervorgerufen. Arbeitsplätze werden nicht gefährdet. Durch das Vorhaben werden an dem Standort neue Arbeitsplätze geschaffen.

### **13 Auswirkungen auf Umwelt und Natur**

Die planungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt und die Natur sowie die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind im beigefügten Umweltbericht (Teil D der Begründung) erläutert. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sollen die Eingriffe ermittelt und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde interne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen bestimmt werden. Ein separater Artenschutzfachbeitrag wurde erarbeitet.

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen sollen durch Aufforstungsflächen im Plangebiet sowie externe Aufforstungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Die Waldumwandlung mit einem Umfang von 13.100 m<sup>2</sup> und die erforderliche Ersatzpflanzung bzw. vertraglich gebundene Erstaufforstung auf einer Ersatzfläche werden im Planungsverfahren mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Es wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erarbeitet (Kap. 18.2.4).

### **14 Auswirkungen auf Kulturgüter**

Das Planungskonzept sieht eine Sanierung und Erhalt des denkmalgeschützten Hauptgebäudes und der Liegehalle vor. Weiterhin wird das südlich angrenzende Gartendenkmal in das Gesamtkonzept eingebunden. Die Planungen sind mit der unteren Denkmal-schutzbehörde und bezogen auf die Immissionsschutzmaßnahmen dem Landesamt für Umwelt abzustimmen.

## TEIL D UMWELTBERICHT

### 15 Einleitung

Die Gemeinde Stahnsdorf hat am 28.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“, im Ortsteil Güterfelde gefasst. Paralel zum Bebauungsplan soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend angepasst werden.

Entsprechend des § 2a BauGB (Baugesetzbuch) muss im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit dem gesonderten Teil des Umweltberichtes beigefügt werden. Der Umweltbericht dient entsprechend der vorgegebenen Inhaltspunkte der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

#### 15.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Stahnsdorf und der Grundstückseigentümer, die Projekt Potsdamer Damm 1 GmbH, möchten das etwa 3,3 ha große Grundstück des ehemaligen Elisabeth-Sanatoriums am Potsdamer Damm 1 einer neuen Nutzung zuführen, nachdem die Nutzung der Klinik im Jahre 1990 aufgegeben wurde.

Vorgesehen ist die Sanierung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes und die Entwicklung eines Mehrgenerationen-Campus mit den Funktionen Tagespflege, betreutes Wohnen, Seniorenpflege, Jugendpflege, komplexe medizinische Versorgung, Schulung, Forschung und Kindergarten (Gemeinde- und Betriebskindergarten) in einer offenen Anlage. Vorgesehen ist neben dem Erhalt und der Wiederbelebung des ehemaligen Klinikgebäudes und der Parkanlage, die Errichtung von Erweiterungsbauten, die die oben genannten Funktionen ermöglichen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das genannte Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück und der im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegenen Teilfläche zu ermöglichen.

#### 15.2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

##### Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der Regionalplan wurde mit einem Urteil des Obergerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 als unwirksam erklärt. Die Regionalversammlung hat auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Im Regionalplan sind die Teile des Grundstücks Potsdamer Damm 1, die innerhalb des LSG „Parforceheide“ liegen als empfindlicher Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten für die Freiraumsicherung bezeichnet. Die Vorhabenplanung steht den Zielen und Inhalten des Regionalplans nicht entgegen.

### **Flächennutzungsplan Stahnsdorf**

Der Bebauungsplan orientiert sich an dem zurzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2012 der Gemeinde Stahnsdorf), der das Gebiet des ehemaligen Elisabeth-Sanatoriums als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel, Bildung + Kultur und medizinische Betreuung sowie als Grünfläche und Wald ausweist.

Die Sonderbaufläche des aktuellen Flächennutzungsplans muss entsprechend des Bebauungsplanes erweitert werden, um die Umsetzung des Konzeptes Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm zu ermöglichen.

### **Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark 2006**

Im Landschaftsrahmenplan werden u.a. die Entwicklung naturnaher Laub-, Laubmisch- und Kiefernwälder in der Parforceheide und die Förderung des Biotopverbunds als Zielstellung formuliert (LRP 2006). Konkret wird die südwestliche Ecke des Grundstücks Potsdamer Damm 1 als Fläche für die vorrangige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern ausgewiesen (LRP 2006, Karte 1). Die offene Fläche (ehemalige Hundenauslauffläche) im Süden des Grundstücks ist als Fläche für die nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland verzeichnet (LRP 2006, Karte 1). Als Entwicklungsziel für den Norden und Osten des Grundstücks wird die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt (LRP 2006, Karte 1). Das in den Karten eingezeichnete, vor Ort jedoch nicht vorgefundene (verrohrte?) Fließgewässer im Süden entlang der L40 soll ebenfalls aufgewertet werden (LRP 2006, Karte 1). Aus den Bestandskarten des LRP wurden als relevante Planungshinweise die Belastung des Vorhabengebiets mit verkehrsbedingten Emissionen und das Vorhandensein weitgehend naturnaher Böden im Bereich alter Waldstandorte entnommen (LRP 2006, Karten 7, 8).

Im LRP, Band 1 (2006) werden das Große Mausohr, die Bechsteinfledermaus und die Mopsfledermaus als Zielarten des Fledermausschutzes im Landkreis Potsdam-Mittelmark benannt. Die Sommer- und Winterquartiere der Fledermausarten sind zu erhalten und zu schützen, insbesondere wenn Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden vorgenommen werden. Zur Förderung der Fledermausarten sollen vielfältige, strukturreiche Nahrungshabitate im Umfeld bekannter Sommerquartiere etabliert werden. Ebenfalls als Zielart wird die Zauneidechse genannt. Maßnahmen für diese Art sind die Offenhaltung von Habitaten, die Vermeidung von Insektizidanwendungen und die Entwicklung von Säumen zur Vernetzung isolierter Populationen.

Als weiteres Ziel wird im LRP (2006) der Erhalt und die Aufwertung von Laubgebüsch, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen genannt. Maßnahmen hierfür sind u.a. der Erhalt alter, höhlen- und totholzreicher Bäume, die Entnahme nicht heimischer Gehölzarten und Nachpflanzungen heimischer Arten, die Entwicklung vorgelagerter Krautsäume sowie die Heckenpflege durch Rückschnitt (LRP 2006, Band 1).

### **Landschaftsplan Stahnsdorf, Entwurf**

Der Bebauungsplan steht den im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (PAN 2012b, Karte 9) genannten Entwicklungszielen nicht entgegen. Der östliche Grundstücksteil Potsdamer Damm 1 soll dem Erhalt, der Pflege und der Gestaltung von Grünflächen dienen. Der Waldbestand im westlichen Teil des Grundstückes soll weitestgehend erhalten und zu einem naturnahen Laubmischwald entwickelt und die Wiese im

Süden des Grundstückes durch ordnungsgemäße Grünlandnutzung gepflegt werden. Mit dem Bebauungsplan werden Teilflächen des Grundstücks einer Nutzungsänderung zugeführt. Der Hauptcharakter des Grundstücks mit Grünflächen, Wald- und Wiesenflächen bleibt erhalten. Wald und Grünflächen werden durch Neupflanzungen und Pflege aufgewertet.

Das im Süden entlang der L 40 verlaufende (temporäre) Fließgewässer (Graben) soll laut Landschaftsplan aufgewertet werden (PAN 2012b, Karte 9). Das Fließgewässer ist nicht Teil des Grundstückes Potsdamer Damm 1 und wird somit nicht vom Bebauungsplan tangiert.

### **Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“**

Das etwa 2.395 ha große LSG Parforceheide wird hauptsächlich von Wald- und Forstbiotopen geprägt. Das Grundstück Potsdamer Damm 1 liegt mit einer Teilfläche von einer Größe von etwa 12.000 m<sup>2</sup> innerhalb des LSG. Schutzzweck bzw. Ziele des LSG, die für den Bebauungsplan relevant sind, sind die Erhaltung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Schutz vor Überbauung, Verdichtung etc.) und der Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Forst-, Park- und Alleenanlagen (§ 3 Schutzgebiets-VO).

Bei Einhaltung bestimmter Bedingungen wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde das Vorliegen einer objektiven landschaftsschutzrechtlichen Befreiungslage bestätigt. Das Aufstellen des Bebauungsplans ist somit zulässig. Das MLUL hat die Befreiungslage-Erklärung gebilligt (UNB 2019, Stellungnahme vom 07.05.2019 zum Vorwurf des B-Plans).

### **Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG**

In § 1 des BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt, die die Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Sicherung von Vielfalt, Eigenart, Schönheit, und Erholungswert von Natur und Landschaft beinhalten.

In der Bauleitplanung müssen insbesondere der § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt werden.

Der § 44 BNatSchG beinhaltet Vorschriften zum besonderen Artenschutz. Nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG gelten bestimmte Zugriffsverbote für besonders geschützte Arten. Es ist verboten, diese Arten und ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Die streng geschützten Tierarten und die europäischen Vogelarten dürfen zusätzlich nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt finden durch einen naturschutzrechtlichen Fachbeitrag (GRABOWSKI et al. 2018), eine umfangreiche Kartierung geschützter Tierarten (BUBO 2019) und eine entsprechende Ausführung der Planung Berücksichtigung.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Laut § 50 sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sonstige schutzbedürftige Gebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden. Der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität ist im Abwägungsprozess von Planungen zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der bestehenden Straßen (L 40, K 6959 und Potsdamer Damm) auf die geplanten Gebäude wurden vom Gutachterbüro Wölfel Engineering (2018) entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV ermittelt und bewertet – eine fortlaufende Berechnung und Berücksichtigung der Geräuschimmissionen findet im Planungsprozess statt. Nach DIN 18005/4 liegen die **Orientierungswerte** für Verkehrslärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten (WA) bei:

Tags (06:00 - 22:00 Uhr)	WA: 55 dB(A)	MI: 60 dB(A)
Nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	WA: 45 dB(A)	MI: 50 dB(A)

Nach der 16. BImSchV liegen die **Immissionsgrenzwerte** für regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse in allgemeinen Wohngebieten (WA) und Misch- und Dorfgebieten (MI) bei:

Tags (06:00 - 22:00 Uhr)	WA: 59 dB(A)	MI: 64 dB(A)
Nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	WA: 49 dB(A)	MI: 54 dB (A)

Kindertagesstätten sind gegenüber Lärm besonders zu schützen. Für sie orientieren sich die Schallwerte an denen für Kleingarten- und Parkanlagen von tags 55 dB(A). Schulungsräume, Unterrichtsräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume sowie Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten sind besonders schutzbedürftige Räume gegenüber Lärm. Für die Altenpflege, bei der das Wohnen im Vordergrund steht, sind die Grenzwerte des allgemeinen Wohnens (WA) heranzuziehen.

Die 39. BImSchV benennt in den §§ 2 - 10 Grenzwerte für verschiedene Luftschadstoffe zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

### **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)**

Entsprechend des § 1 BbgDSchG sind Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Das ehemalige Elisabeth-Sanatorium, bestehend aus dem Heilstättengebäude, der Rest-Parkanlage und der Liegehalle, steht aufgrund der bau- und medizingeschichtlichen Bedeutung seit dem 31.01.2005 unter Denkmalschutz. Die Vorhabenplanung schließt die Sanierung der Anlagen ein und erfolgt in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege.

### **Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)**

Der § 1 des LWaldG enthält das Gebot der Walderhaltung und ggf. Waldmehrung aufgrund der Bedeutung des Waldes für die „dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das

Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion)“.

Mit dem Bebauungsplan soll eine Waldumwandlung beantragt werden. Die Waldflächen werden im Bebauungsplan zu einem Teil als „Sondergebiet mit Zweckbindung für Medizinische Betreuung und Betreutes Wohnen“ und zu einem Teil als „Private Grünfläche mit Zweckbindung Naturnahe Parkanlage“ ausgewiesen. Der Waldbestand soll jedoch nicht komplett gerodet, sondern die Planung von Gebäuden und infrastrukturellen Einrichtungen in den Wald integriert werden.

## **16 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter des derzeitigen Umweltzustands**

### **16.1 Abiotische Schutzgüter**

#### **16.1.1 Boden**

Das Grundstück Potsdamer Damm 1 liegt in einer schwach ausgebildeten Senke der hier flachen Grundmoräne der Teltower Platte. Der Untergrund besteht aus Ablagerungen von Niederungs- und Talsanden (LBRG o.J.-a). Darüber haben sich Gley-Braunerden als mittelgründige, gut durchwurzelbare Böden mit geringem Nährstoffvorrat und geringer Speicherkapazität entwickelt (PAN 2012b).

Der Boden wird mit einem geringen Grundwasserrückhaltevermögen (Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal 1 Jahr) ausgewiesen (LBRG o.J.-b).

Im Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor (UBodB 2019, Stellungnahme vom 07.05.2019 zum Vorentwurf des B-Plans).

#### **16.1.2 Wasser**

Im Gebiet des Grundstücks Potsdamer Damm 1 liegt der unbedeckte Grundwasserleiterkomplex 1 bei 34 bis 34,5 m DHHN2016 (LBRG Brandenburg). Das Gelände steigt von Südwest nach Nordost leicht an. Im Westen des Grundstückes liegt die GOK (Geländeoberkante) bei 36,7 bis 36,8 m DHHN2016. Im Nordosten ergeben sich etwa 39,5 m DHHN2016. Die Grundwasserflurabstände betragen demnach 2 bis 5 m.

Das Grundstück Potsdamer Damm 1 liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Gebieten, in denen ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren zu erwarten ist (entsprechend § 74 WHG) (UWB 2019).

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

Aufgrund der Lage des Grundstückes, umgeben vom Potsdamer Damm, der L 40 und dem L 40-Zubringer besteht das Potential hohen Luftschadstoffaufkommens.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) von Brandenburg betreibt Messstationen zu Luftschadstoffen an verschiedenen Standorten, die im städtischen und ländlichen Umfeld

verkehrsnahe oder verkehrsfertig aufgestellt wurden. Wichtige Parameter sind dabei Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon für die in der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen), der RL-Luft (Richtlinie 2008/50/EG) und der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) Grenzwerte festgelegt sind.

Entsprechend der BImSchV/RL-Luft/TA Luft darf der Tagesmittelwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für den Parameter PM<sub>10</sub> (Feinstaub) nicht häufiger als an 35 Tagen im Jahr überschritten werden. Für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) darf der Mittelwert über 1 Stunde von  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  nicht öfter als 18-mal im Jahr überschritten werden. Im Jahr 2017 konnten diese Ziele an allen Messstationen in Brandenburg eingehalten werden.

Für Ozon darf entsprechend der BImSchV/RL-Luft/TA Luft der höchste 8-Stunden-Mittelwert eines Tages von  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$  nicht öfter als an 25 Tagen im Jahr überschritten werden. Dies kann nicht an allen Messstandorten garantiert werden. Anhand des Jahres 2017 ist erkennbar, dass gerade in den warmen Monaten Mai bis August Überschreitungen auftreten.

Das unmittelbare und weitere Umfeld des Grundstückes ist von Wald / Forst bestimmt, dem als Frischluftlieferant und Immissionsschutz (Luftschadstoffe) eine wichtige Rolle zukommt.

Mit der vorliegenden Hauptwindrichtung West werden bei entsprechender Windstärke die Schadstoffe der am stärksten befahrenen L 40 vom Grundstück Potsdamer Damm 1 weggeführt.

## 16.2 Biotische Umweltfaktoren

### 16.2.1 Biotoptypen

Der westliche und nordwestliche Teil des Grundstückes sind von einem Laubholz-mischbestand (Biotoptyp: 08588) aus Kiefer (*Pinus sylvestris*), Roteiche (*Quercus rubra*), Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides* und *Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Ulme (*Ulmus*) eingenommen (Abb. 10). Der Bestand liegt teilweise innerhalb des LSG Parforceheide. Anders als die Waldbestände des LSG nördlich des Potsdamer Damms, die von relativ jungen Kiefermonobeständen geprägt sind, ist der Waldbestand auf dem Grundstück älter. Der Bestand verjüngt sich und wird in seiner Strauchschicht durch Eibe, Schneebeere, Brombeere, Kastanie und Späte Traubenkirsche ergänzt. Der Eindruck der Zugehörigkeit zur historischen Parkanlage wird neben der Altersstruktur der Bäume durch stellenweises Auftreten von Efeu hervorgerufen.



Abbildung 10 Baumbestand im Westteil des Grundstückes von Westen aus gesehen

Im Südwesten werden die sich auf dem ehemaligen Hundeübungsplatz angesiedelten Vegetationsbestände dem Biotoptyp 03200 der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren zugeordnet. Das Spektrum reicht von lückigen Anuellenfluren, über ruderale Halbtrockenrasen, kurz- und langlebigen Staudenfluren, bis zu ruderalen Wiesenbeständen.

Bei den Vegetationsbeständen zwischen und neben den bestehenden Gebäuden und Verkehrsflächen handelt es sich um

- Gehölzgruppen wie z.B. Eichengehölz, Bergahorngehölz und Zierstrauchbestände
- lockere Kiefernbestände,
- linienförmige Anpflanzungen von Linde, Kastanie, Ahorn und nicht indigenen Koniferen,
- trockene Parkrasenbrache (Biotoptyp 051331) mit Begleitbiotopen der Staudenflur (05142), des Trittrasens (05170) und der ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen (03229) sowie
- Schwingel-Trockenrasen (051212) am Südrand der Parkrasenbrache.

### 16.2.2 Geschützte Biotope

Es liegen keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans vor. Die Biotopflächen des nur fragmentarisch ausgebildeten Trockenrasens sind kleiner als 250 m<sup>2</sup> und fallen damit nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz.

### 16.2.3 Geschützte Pflanzenarten und geschützte Bäume

In den kleinen Flächen des Schwingel-Trockenrasens (051212, s. Abb. 12) tritt die gesetzlich geschützte Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*) auf. Weiterhin wurde die geschützte Heidenelke (*Dianthus deltoides*) nördlich und südlich des Hauptgebäudes kartiert (Abb. 11).

Im Bereich der Parkanlage wurden nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde Stahnsdorf geschützte Bäume außerhalb geschlossener Gehölzbestände

aufgenommen (Stammumfang über 60 cm). Die Bestände wurden nicht eingemessen, sondern nur grob verortet (Abb. 12). Erfasst wurden Ahorn (Ah), Birke (Bi), Blutbuche (Bb), Eiche (Ei), Kastanie (Ka), nicht indigene Koniferen (Ko), Kiefer (Ki), Linde (Li) und Roteiche (Re).

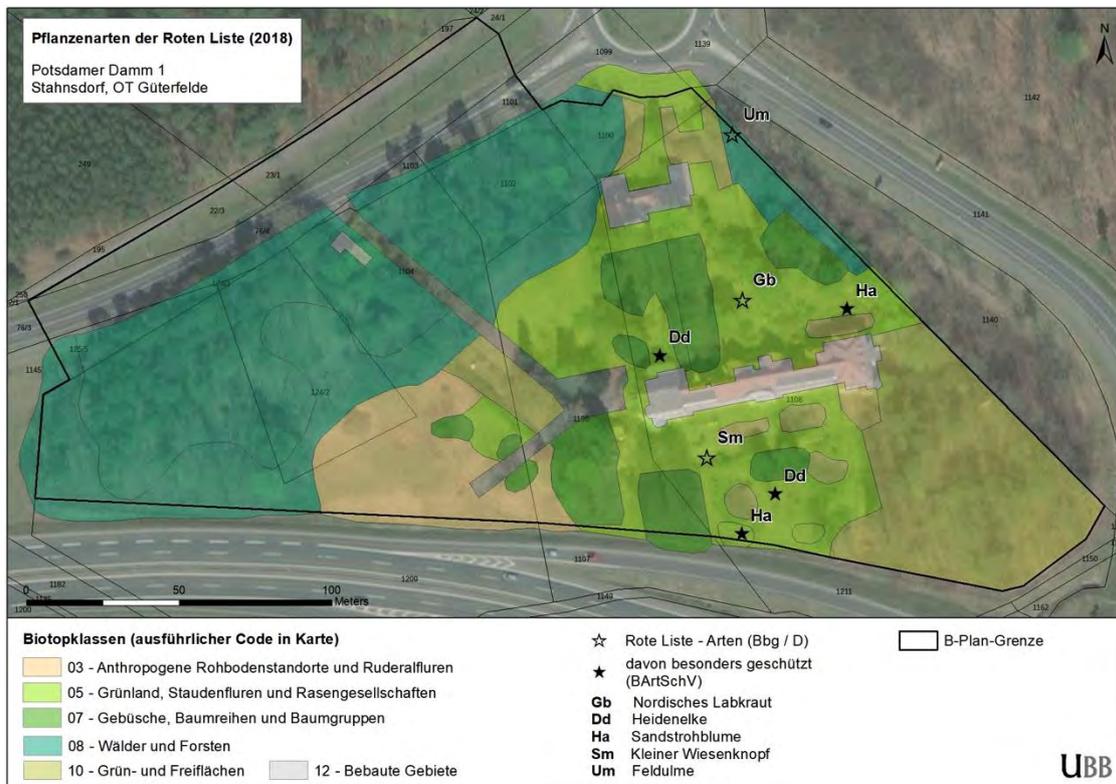


Abbildung 11 Nachweise von Pflanzenarten der Roten Liste Brandenburg.



Abbildung 12 Biotoptypenkartierung

## 16.2.4 Geschützte Tierarten

Im Jahr 2019 fanden mit der UNB Potsdam-Mittelmark abgestimmte faunistische Kartierungen durch BUBO (2019) zu folgenden Arten- / Artengruppen statt:

- Fledermäuse,
- Zauneidechse,
- Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer,
- Brutvögel und
- Eremit und Heldbock.

Neben den aktuellen Kartierungen 2019 wurden von BUBO (2019) Altdaten ausgewertet und Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten wie Baumhöhlen /-spalten und Lebensstätten an und in Gebäuden überprüft. Auf Grundlage der Kartierungsergebnisse erfolgte die Erstellung eines separaten Artenschutzfachbeitrags. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrages dargestellt.

### Fledermausarten

Nachgewiesen wurden vier Fledermausarten (Tab. 2-1), die das Gebiet als Jagdgebiet nutzen. Tages- und Einzelquartiere an den Gebäuden können nicht ausgeschlossen werden. Die Keller sind strukturell und klimatisch nicht als Fledermausquartier geeignet. Der Dachstuhl des Hauptgebäudes dient temporär als Unterschlupf für die Zwergfledermaus und das Braune Langohr (BUBO 2019).

Die Fledermausarten sind streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet.

Tab. 2-1: Nachgewiesene Fledermausarten auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1 (BUBO 2019: 14)

Art	Rote Liste		FFH-RL	Schutz	Vorkommen im UG	potentielle Konflikte
	BB	D				
Braunes Langohr	3	V	IV	s	Temporär genutzte Schlafplätze im Hauptgebäude	Quartierverlust, geringer Jagdgebietsverlust
Breitflügel-Fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	IV	s	Selten, Durchflüge von Einzeltieren, Tagesquartiere von Einzeltieren im Plangebiet sind möglich	Quartierverlust, geringer Jagdgebietsverlust
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	3	V	IV	s	Jagd einzelner Tiere in großer Höhe, vereinzelte Überflüge	kein Konfliktpotential
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	4	*	IV	s	Einzelquartiere können an Bestandsgebäuden existieren regelmäßige Jagd	Quartierverlust, Zerschneidung von Flugrouten, Jagdgebietsverlust

---

Legende:

3	gefährdet
4	potentiell gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
V	Art der Vorwarnliste
*	ungefährdet
IV	Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie
s	streng geschützte Art (BNatSchG)

---

### Zauneidechse

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnte auf 6 Begehungen von Mai bis September 2019 mit insgesamt 3 Exemplaren (adulte Weibchen) auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1 nachgewiesen werden (BUBO 2019). Vorsichtige Schätzungen des Gesamtbestandes ergeben das Vorkommen von 20 Alttieren auf dem Grundstück (BUBO, mdl. Mitt. 10.10.2019). Eine Vernetzung mit benachbarten Zauneidechsenpopulationen ist wahrscheinlich.

### Insektenarten

Die europarechtlich geschützten Schmetterlingsarten **Großer Feuerfalter** (*Lycaena dispar*) und **Nachtkerzenschwärmer** (*Proserpinus proserpina*) konnten nicht nachgewiesen werden. Das Angebot an Nahrungspflanzen zur Eiablage ist gegeben. Das Vorkommen der Falter ist jedoch als unwahrscheinlich anzusehen (BUBO 2019).

Bei den Kartierungen wurden Zufallsbeobachtungen von **Tagfalterarten** gemacht. Gesichtet werden konnten vier besonders geschützte Tagfalterarten werden:

- Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*)
- Brauner Feuerfalter (*Lycaena tityrus*)
- Faulbaum-Bläuling (*Celastrina argiolus*)
- Sonnenröschen-Bläuling (*Aricia agestis*).

Nördlich des Hauptgebäudes konnte eine kleine Population der **Blauflügeligen Ödland-schrecke** (*Oedipoda caerulescens*) in einer vegetationsarmen Fläche erfasst werden. Die Heuschreckenart ist besonders geschützt.

Auf dem Grundstück wurden zwei genutzte **Ameisennester** gefunden (südlich des Hauptgebäudes und im Sondergebiet 1.2) (BUBO 2019). Die Arten wurden nicht näher bestimmt. Nach BNatSchG sind Hügel bauende Waldameisen (*Formica*) besonders geschützt.

Das Vorkommen der xylobionten Käferarten **Eremit** (*Osmoderma eremita*) und **Heldbock** (*Cerambyx cerdo*) sowie weiterer xylobionter Arten ist auszuschließen, da keine geeigneten Brutbäume vorhanden sind (BUBO 2019).

## Brutvogelarten

Die Brutvogelerfassung fand mit 6 Begehungen von März bis Juni 2019 statt. Es wurden 18 Arten (Tab. 2-2) mit 35 Revieren nachgewiesen. Vogelarten brüten in den Bäumen und nachweislich am Hauptgebäude (BUBO 2019). Alle der kartierten Arten sind besonders geschützt, keine ist streng geschützt. Von 7 Arten sind die Nistplätze dauerhaft geschützt und müssen bei Verlust kompensiert werden (rote Markierung in Tab. 2-2 unter Brutökologie).

Tab. 2-2: Nachgewiesene Brutvogelarten auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1 (BUBO 2019, S.14)

Art	Rote Liste		VS-RL	Schutz	Status	Brutökologie
	BB	D				
Blaumeise BM - <i>Parus caeruleus</i>	–	*	–	b	4 BP	BH
Buchfink B - <i>Fringilla coelebs</i>	–	*	–	b	3 BP	Ba
Buntspecht BS - <i>Dendrocopus major</i>	–	*	–	b	1 BP	BH
Gartenbaumläufer GB - <i>Certhia brachydactyla</i>	–	*	–	b	1 BP	BS
Gartenrotschwanz GR - <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	V	–	b	1 BP	BH
Grauschnäpper GS - <i>Muscicapa striata</i>	–	V	–	b	1 BP	BH
Grünfink GF - <i>Carduelis chloris</i>	–	*	–	b	2 BP	F, Ba
Goldammer GO - <i>Emberiza citrinella</i>	–	V	–	b	1 BP	Bo, F
Hausrotschwanz HR - <i>Phoenicurus ochruros</i>	–	*	–	b	2 BP	Gb
Kohlmeise KM - <i>Parus major</i>	–	*	–	b	4 BP	BH
Mönchsgrasmücke MG - <i>Sylvia atricapilla</i>	–	*	–	b	3 BP	G
Nachtigall N - <i>Luscinia megarhynchos</i>	–	*	–	b	3 BP	G
Ringeltaube RT - <i>Columba palumbus</i>	–	*	–	b	1 BP	F, Ba
Rotkehlchen RK - <i>Erithacus rubecula</i>	–	*	–	b	4 BP	Bo, G
Singdrossel SD - <i>Turdus philomelos</i>	–	*	–	b	1 BP	F, Ba
Sommergoldhähnchen SG - <i>Regulus ignicapilla</i>	–	*	–	b	1 BP	
Stieglitz ST - <i>Carduelis carduelis</i>	–	*	–	b	2 BP	Ba, G

Legende:

V Art der Vorwarnliste

\* ungefährdet

Ba Baum

BH Baumhöhle

Bo Boden

BS Baumspalte

b	besonders geschützte Art (BNatSchG)	F	Freibrüter
s	streng geschützte Art (BNatSchG)	G	Gebüsch
BP	Brutpaar(e) / Revier(e)	Gb	Gebäudebrüter
rot	dauerhaft geschützte Nistplätze	HH	Halbhöhle

### 16.3 Landschaft und landschaftsbezogene Erholungsnutzung

Das LSG „Parforceheide“ umfasst im Gemeindegebiet eine Fläche von ca. 1.600 ha. Etwa 1,2 ha des LSG liegen auf dem Grundstück Potsdamer Damm (Flurstücke 124/2 und 1104 der Flur 10, Gemarkung Güterfelde). Etwa die Hälfte davon ist als Sondergebiet des Vorentwurfs des Bebauungsplans vorgesehen.

Infolge des Neubaus der Straßen L 40 im Süden und L 40-Zubringer (K6959) im Osten sowie des historisch bestehenden Potsdamer Damms im Norden erscheint das Untersuchungsgebiet nicht mehr als Teil der umgebenden Parforceheide (Abb. 13), sondern als eigenständiger, isolierter Landschaftsbestandteil, der insbesondere von dem ehemaligen Heilstättengebäude und den Resten der historischen Parkanlage geprägt wird. Der im Westen des Untersuchungsgebietes im LSG gelegene Restbestand der Parforceheide erscheint heute aufgrund seiner relativ alten Gehölzbestände eher als Teil der historischen Parkanlage. Die angrenzenden Forstbestände der Parforceheide werden zum Großteil von relativ jungen Kiefermonobeständen geprägt.



Abbildung 13: Potsdamer Damm (links: Waldgebiet Parforceheide, rechts: Grundstück Potsdamer Damm 1).



Abbildung 14: Sturkturreiche Vegetationsbestände auf dem Grundstück vor dem Hauptgebäude.

Die landschaftliche Qualität des Grundstückes wird wesentlich durch die Strukturvielfalt der unterschiedlichen Gehölzbestände (geschlossene und lockere Parkbaumbestände, Solitärgehölze, Baumreihen u.a.), die offenen Parkrasen und die historische Bausubstanz bestimmt (Abb. 14).

Eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung findet auf dem Gelände des ehemaligen Sanatoriums nicht statt. Das Gelände ist eingezäunt und für die Allgemeinheit nicht zugänglich.

#### **Erholungswald im Umfeld des Grundstückes**

Die westlich des Potsdamer Damms und südlich der L 40 gelegenen Wald- und Forstflächen sind als Erholungswald (WF 8102) der Stufe 2 (ohne besondere Rechtsbindung) ausgewiesen (LFB 2018). Die Stufe 2 bezeichnet Wald in unmittelbarer Siedlungsnähe (hier Potsdam Babelsberg) mit einer über die Wege hinausgehenden Beanspruchung (MLUV 2007).

### **16.4 Kultur- und Sachgüter**

Das ehemalige Elisabeth-Sanatorium, bestehend aus dem Heilstättengebäude (Hauptgebäude), der Rest-Parkanlage und der Liegehalle (Verortung s. Abb. 18), steht aufgrund der bau- und medizingeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz.

Das Elisabeth-Sanatorium wurde 1912-1914 für den Arzt Walter Freimuth und dessen Frau Elisabeth als Lungenheilstätte errichtet. Später erfolgte der Umbau, in dessen Zuge das Dachgeschoss teilausgebaut und der westliche Bauteil aufgestockt wurden. Nach 1945 nutzte das Bezirkskrankenhaus Potsdam die Gebäude als Hautklinik. 1994 erfolgte die Nutzungsaufgabe.

Das Hauptgebäude (Abb. 15) verfügt über zwei Geschosse und ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut. Die reich gegliederte Südfassade, an der die Krankenzimmer, Loggien und Terrassen lagen, öffnet sich zum ehemaligen Park. Die Nordseite ist durch Vorbauten geprägt. Der heutige Haupteingang liegt an der westlichen

Giebelseite, der ehemalige Haupteingang mit Wendeltreppenanlage befand sich in der Gebäudemitte.

Die Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg erfolgte am 31.01.2005. Die Vorhabenplanung schließt die Sanierung der Anlagen ein und erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege. Das Wirtschaftsgebäude und das Pförtnerhaus stehen nicht unter Denkmalschutz.



Abbildung 15: Das leerstehende Hauptgebäude, Blick von SW.

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude ist aufgrund des langjährigen Leerstandes in einem schlechten Bauzustand. Die innere Gebäudestruktur ist weitestgehend erhalten. Das Wirtschaftsgebäude (vgl. Abb. 16) ist ruinös und soll im Zuge der Vorhabenumsetzung abgerissen werden. Von der Parkanlage sind nur vereinzelte Baumalleen erhalten (Abb. 17). Insgesamt ist die Anlage von fortschreitender Sukzession geprägt, nur die Wiesenflächen werden offengehalten.



Abbildung 16: Das leerstehende Wirtschaftsgebäude, Blick von SW.



Abbildung 17: Historische Parkanlage südöstlich des Hauptgebäudes.

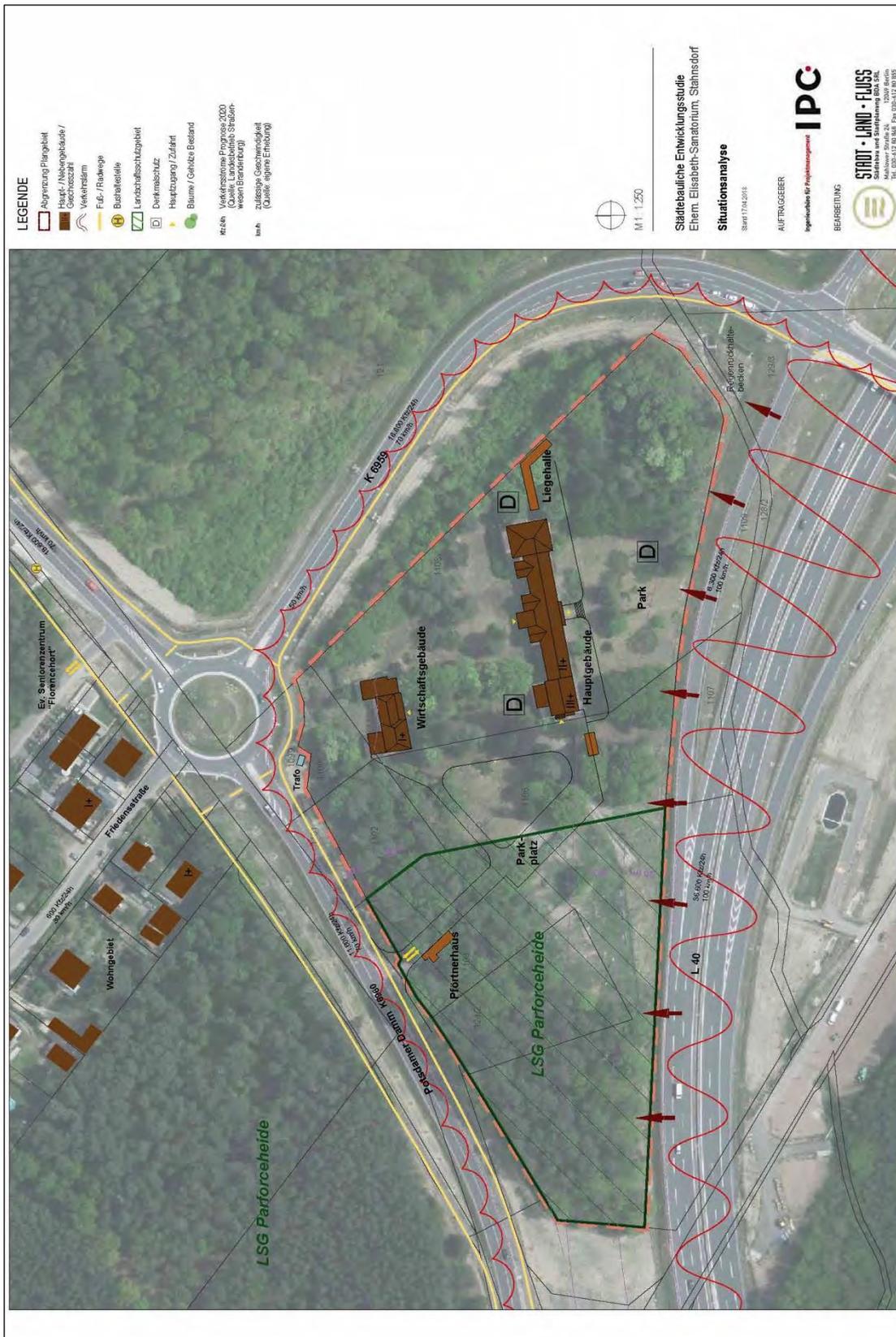


Abbildung 18: Gebäudebestand (Stadt Land Fluss 2018a)

## **16.5 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

### **16.5.1 Anbindung und Infrastruktur**

Das Grundstück Potsdamer Damm 1 ist im Norden (Kreisverkehr Potsdamer Damm / Friedensstraße) nicht nur über die Kfz-Straße, sondern ebenfalls über Fußgänger- und Radwege erschlossen. Der Radweg verläuft entlang der Nordwest- und Nordostflanke des Grundstückes. Für die Fußgänger sind Mittelinseln zur besseren Überquerung des Potsdamer Damms und des L 40-Zubringers eingerichtet. Die nächste Siedlung Kienwerder des Stahnsdorfer Ortsteils Güterfelde liegt unmittelbar im Norden am Kreisverkehr. Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle (150 m Fußweg vom Grundstück Potsdamer Damm 1) der Buslinien 601, 624, N13 und X1 nach Stahnsdorf, S Teltow Stadt und Potsdam Hauptbahnhof mit einer Häufigkeit von 12 Bussen pro Stunde. In der nahe gelegenen Siedlung sind eine Allgemeinarztpraxis und ein evangelisches Seniorenzentrum vorhanden.

Dem Potsdamer Damm / der Potsdamer Allee nach Nordosten folgend kommt zunächst die Siedlung Kienwerder. Nach etwa 2 km erreicht man Stahnsdorf Ort mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auf der gesamten Strecke existieren Fuß- und Radweg. Ausgehend vom Grundstück Potsdamer Damm 1 erreicht man auf der Großbeerenstraße Richtung Nordwesten, begleitet von einem Radweg, Potsdam Babelsberg. Die Autobahn A115 liegt ebenfalls im Westen in etwa 1 km Luftlinie Entfernung des Grundstückes. Dazwischen besteht Wald / Forst, der an der Autobahn als Lärmschutzwald ausgewiesen ist (LFB 2018). Über einen Radweg nach Südosten erreicht man parallel zur L 40 vom Grundstück aus die in Luftlinie etwa 2 km entfernt liegende Ortsmitte von Güterfelde. Die L 40 ist eine 4-spurige Verbindung zwischen Potsdam und Großbeeren mit Anschluss an die A 115 Berlin Charlottenburg / A 100 und A 10 südlicher Berliner Ring.

Das Grundstück Potsdamer Damm 1 ist gut an die bestehende Infrastruktur Richtung Stahnsdorf, Potsdam und Güterfelde Ortsmitte angebunden und bietet alle Fortbewegungsmöglichkeiten (öffentliche Verkehrsmittel, Rad- und Fußwege sowie Kfz-Straßen). Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in etwa 2 km Entfernung zu erreichen. Für den Anschluss an die Trinkwasser- und Abwasserinfrastruktur kann der Bestand nördlich des Grundstückes genutzt werden.

### **16.5.2 Lärm- und Schadstoffbelastung**

Das Grundstück Potsdamer Damm 1 liegt umgeben von den Verkehrsstrassen der L 40 (Abb. 19), dem Zubringer der L 40 (K6959) und dem Potsdamer Damm innerhalb eines Wald- bzw. Forstgebietes bei Güterfelde. Die Verkehrsbelastung wird im Jahr 2020 für die L 40 mit 36.600 Kfz/24 h, für den L 40-Zubringer K 6959 mit 18.800 Kfz/24 h und für den Potsdamer Damm mit 11.600 Kfz/24 h prognostiziert (Stadt Land Fluss 2018a).

Das Verkehrsaufkommen ist Quelle von Luftschadstoffen und Lärm. Der Lärmschutz findet in der Vorhabenplanung große Berücksichtigung (Kap. 9.5).



Abbildung 19: Blick von Süden auf die L 40 und das im Hintergrund gelegene ehemalige Sanatorium

### 16.5.3 Klimaschutz- und Lärmschutzwald

Die westlich des Potsdamer Damms und östlich des L 40-Zubringers (K6959) gelegenen Wald- / Forstflächen sind als Lokaler Klimaschutzwald (WF 3100) ausgewiesen (LFB 2018). Diesen Flächen kommt der Schutz von Wohnstätten, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen sowie Erholungsbereichen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Sonderkulturen vor Kaltluftschäden und nachteiligen Windeinwirkungen zu. Ebenfalls werden Temperatur- und Feuchtigkeitsextrema ausgeglichen.

Entlang der L 40 und im südwestlichen Teil des Grundstückes Potsdamer Damm sind die Wald- / Forstflächen als Lärmschutzwald (WF 3300) ausgewiesen (LFB 2018). Die lärmindernde Wirkung der auf dem Grundstück befindlichen Gehölzbestände gegenüber der L 40, dem L 40-Zubringer und dem Potsdamer Damm strebt jedoch gegen Null. Der Wald westlich des Grundstückes mindert den Lärm von der etwa 1 km entfernt verlaufenden Autobahn A 115 (Abb. 20).



Abbildung 20: Satellitenbildaufnahme des Grundstückes mit waldreicher Umgebung, Juni 2016 (Google Earth)

Die umfangreichen Waldgebiete zu allen Seiten des Grundstückes Potsdamer Damm 1 bieten wohnortnahe Erholung als Erholungswald (vgl. Kap. 16.3).

## 16.6 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und -bewertung

Wesentliches Merkmal des Grundstückes Potsdamer Damm 1 ist seine Lage inmitten der Verkehrsstrassen der stark befahrenen L 40, dem L 40-Zubringer und dem Potsdamer Damm. Über die vorhandene Infrastruktur (Kfz-Straßen, öffentlicher Nahverkehr, Radfahrwege und Fußwege) ist das Grundstück gut erschlossen. Die unmittelbare und weitere Umgebung des Standortes ist von Forst und Wald geprägt. Die Vorhabenplanung bestimmender Faktor ist der Lärmschutz. Dieser findet in Form einer Lärmschutzwand und der Anordnung sowie Ausführung der Gebäude des Konzepts für den Mehrgenerationen-Campus Berücksichtigung.

Ein weiterer bedeutungsvoller Faktor ist der Denkmalschutz, da das Hauptgebäude, die Liegehalle und die ehemalige Parkanlage unter Denkmalschutz stehen. Die Abstimmungen zur Planung werden mit dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege im weiteren Verfahren fortgeführt. Die denkmalgeschützten Gebäude und die Parkanlage bleiben erhalten und werden in das Konzept des Mehrgenerationen-Campus einbezogen.

Der Standort ist teils von einem sich verjüngenden Baumbestand innerhalb des LSG Parforceheide (westlicher Teil), teils von der ehemaligen Parkanlage und den Gebäuden des ehemaligen Elisabeth-Sanatoriums geprägt. Es bestehen einige geschützte Bäume und jeweils zwei Fundorte der geschützten Heidenelke (*Dianthus deltoides*) und der geschützten Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*) in den offenen Flächen nördlich und südlich des Hauptgebäudes. Gefährdete Pflanzenarten nach Roter Liste Brandenburg sind das Nordische Labkraut (*Galium borale*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*) und die Feldulme (*Ulmus minor*) (GRABWOSKI et al. 2018). Der Vegetationsbestand auf dem Grundstück ist strukturell sehr vielfältig und beinhaltet geschlossene Gehölzbestände, lockere Parkbaumbestände, Solitärgehölze und offene Parkrasen.

In den Gebäudebeständen konnten keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Eine temporäre Nutzung des Dachstuhls des Hauptgebäudes als Unterschlupf durch die Zwergfledermaus und das Braune Langohr kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Quartiere und Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse und Brutvögel finden sich außerdem an den Gebäudefassaden. Vier Fledermausarten nutzen das Grundstück als Jagdgebiet. In den Baumbeständen auf dem Grundstück befanden sich 2019 14 geschützte Nistplätze von sieben Brutvogelarten. Insgesamt konnten 18 Brutvogelarten mit 35 Revieren nachgewiesen werden. Die Zauneidechse wurde mit 3 adulten Weibchen nachgewiesen. Es wird von einer kleinen Population ausgegangen. Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) und Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) haben kein Vorkommen auf dem Grundstück (BUBO 2019). Eine kleine Population der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) wurde nördlich des Hauptgebäudes nachgewiesen. Vier besonders geschützte Tagfalterarten wurden gesichtet und zwei geschützte Ameisennester befinden sich auf dem Grundstück (südlich des Hauptgebäudes und im SO 1.2).

## **17 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **17.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **17.1.1 Abiotische Schutzgüter**

Durch den Neubau von Gebäuden und der Errichtung von PKW-Stellplätzen kommt es zur Bodenversiegelung. Dadurch werden Bodenfunktionen wie Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Die Bilanzierung der Bodenversiegelung findet in Kap. 18.2 statt.

Die Vorhabenplanung hat keine nennenswerte Wirkung auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft.

#### **17.1.2 LSG Parforceheide und Vegetationsbestände**

Die etwa 12.000 m<sup>2</sup> große LSG-Restfläche soll im Zuge des Vorhabens in das Bauungskonzept für den Campus einbezogen werden. Die beanspruchten Flächen sind im Bebauungsplan konkretisiert. Durch partielle Auflichtung der Forst- / Waldbestände, bereichsweise Neuanlage von Gehölzbeständen und Erweiterung offener Parkrasenbereiche kann die LSG-Restfläche zu einem integralen Bestandteil der projektierten Waldparkanlage weiterentwickelt und damit aufgewertet werden (GRAOWSKI et al. 2018).

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Wege muss der Gehölzbestand auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1 teilweise gerodet werden. Über die Kompensation der Verluste werden neue Gehölze auf dem Grundstück gepflanzt. Offene Flächen können durch eine extensive Pflege für geschützte Pflanzenarten des Offenlandes erhalten bleiben.

Der Gesamtcharakter eines grünen, strukturreichen Grundstückes bleibt im Wesentlichen erhalten und wird durch einen Gebäudebestand mit grünen Innenhöfen und Gebäuden von niedriger Geschosshöhe (2- bis 3-geschossig) nicht gestört.

#### **17.1.3 Kultur- und Sachgüter**

Die Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude und denkmalgeschützten Parkanlage unter Abstimmung mit dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege führt zu deren Erhalt und Wiederbelebung.

#### **17.1.4 Mensch und menschliche Gesundheit**

Mit dem Angebot des Mehrgenerationen-Campus entsteht eine große Bandbreite der generationsübergreifenden Betreuung unterschiedlichen medizinischen Bedarfs. Der Standort würde durch die Einrichtung einer Kindertagesstätte, ambulanter und stationärer Pflegeplätze, temporärem und betreutem Wohnen wiederbelebt werden. Dadurch

könnte der Standort regionale bis überregionale Bedeutung in diesem Dienstleistungssektor erlangen. Es werden bis zu 200 Arbeitsplätze geschaffen.

Wölfel Engineering (2020) ermittelte für das Vorhaben mit Planungsstand Dezember 2019, für die Umsetzung des Vorhabens, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV (vgl. Kap. 15.2) im Plangebiet tags und nachts größtenteils deutlich überschritten werden. Im Kernbereich werden diese jedoch größtenteils eingehalten. Für eine Realisierung des Vorhabens sind bestimmte Maßnahmen durchzuführen: Errichtung einer Lärmschutzwand, Nutzung lärmärmerer Fassaden, Durchmischung von Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung, Anordnung von Schlaf- und sensiblen Aufenthalts- oder Behandlungsräumen in lärmberuhigten Gebäudeteilen. Die Erarbeitung des Bebauungskonzepts wird von schalltechnischen Berechnungen begleitet. Die schalltechnische Studie wird fortlaufend angepasst / überarbeitet.

## **17.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Durchführung der Planung ist ein Wechsel der Eigentümer des Grundstückes wahrscheinlich. Zurzeit erfolgt durch den aktuellen Eigentümer, der Projekt Potsdamer Damm 1 GmbH, eine Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude, eine Bewachung des Grundstückes durch einen Pförtner und eine grundlegende Pflege der Vegetationsbestände. Dies würde potentiell bei einem Eigentümerwechsel entfallen.

Folge der Nichtdurchführung der Planung wäre somit der weitere Verfall des Gebäudebestandes. Der Erhalt und eine mögliche Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude wird mit zunehmendem Leerstand unwahrscheinlicher. Dies liegt am fortschreitenden Verfall der Bausubstanz und an potentiell auftretendem Vandalismus.

Ohne Nutzung / Pflege des Grundstückes wird auch die Sukzession fortschreiten. Dies bedingt den Verlust der denkmalgeschützten Parkanlage und der Strukturvielfalt aus offenen, halboffenen und geschlossenen Vegetationsbeständen, die für die Vielfalt an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und daraus resultierend der Artenvielfalt von großer Bedeutung sind. Offene Lebensräume wie Trockenrasen gehen verloren und mit ihnen auch die dort lebenden Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage der Fledermäuse und Vögel sind.

Für den Artenschutz sind positive Aspekte der Nichtdurchführung des Vorhabens / Nichtnutzung des Grundstückes mit dem Leerstand der Gebäude und der Kellerräume verbunden. Der Gebäudebestand könnte weiterhin durch Gebäudebrüter und Fledermausarten genutzt werden. Da die Keller strukturell und klimatisch für Fledermausarten nicht geeignet sind bliebe als potentielles Winterquartier nur der Dachstuhl des Hauptgebäudes. Hier konnten im Jahr 2019 jedoch nur marginal Kotspuren des Braunen Langohrs und der Zwergfledermaus gefunden werden. Ohne Eingriffe des Menschen könnte eine ungestörte, natürliche Waldentwicklung inklusive der Besiedlung mit verschiedensten Tierarten stattfinden. Ohne Durchführung des Vorhabens würden keine Waldflächen vernichtet werden.

## **18 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **18.1 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder verringert werden sollen**

#### **M1 – Verringerung Flächenversiegelung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf dem Baugrundstück eine Befestigung von Stellplätzen und Feuerwehzufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die Umsetzung dieser Vorgaben vermindert die negative Wirkung von Flächenversiegelung auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Einrichtung von Materiallagern und Baueinrichtungsflächen sollte nur innerhalb der Baufelder geschehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort kann z. B. über Rigolen, Sickerschächte erhöht werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorzugsweise schadlos am Ort des Anfalls zu versickern. Für die Einleitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Bauwerke in das Grundwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz benötigt, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark einzuholen ist.

#### **M2 – Maßnahmen für den Bodenschutz**

Bei unvermeidbarer Bodenverdichtung sind im Anschluss an die Arbeiten Bodenlockerungsmaßnahmen durchzuführen. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden. Vorsorge ist zu betreiben.

#### **M3 – Maßnahmen für das Landschaftsbild**

Die zu errichtende Lärmschutzwand wird entsprechend der Pflanzliste 1 (Kap. 18.5) für die optische Integration in die Landschaft begrünt. Weitere Vorteil einer Begrünung der Lärmschutzwand ist die Filterwirkung der Pflanzen für Feinstaub aus den umliegenden Verkehrsstrassen.

#### **M4 – Maßnahmenpaket Natur- und Artenschutz**

Es erfolgt eine Darstellung mit Kurzbeschreibung der Vermeidungsmaßnahmen (V1-9), die notwendig sind um Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu unterbinden. Dem separaten Artenschutzfachgutachten kann die ausführliche Herleitung entnommen werden.

V1 Reptilienschutzzaun

Zum Schutz der 2019 nachgewiesenen Zauneidechsen (BUBO 2019) sind die Baufelder einschließlich der Zuwegungen Anfang März des Vorjahres der Baumaßnahmen mit Reptilienschutzzaunen einzuzäunen. Die Zauneidechsen sind in ihrem Aktivitätszeitraum ab ca. Anfang April bis Ende Oktober innerhalb der Baufelder mit geeigneter Methode einzufangen und umzusiedeln. Das Ersatzhabitat darf dabei noch nicht von Zauneidechsen besiedelt sein und sollte mindestens genauso groß sein wie die Verlustfläche. Die Aufwertung angrenzender Flächen als Zauneidechsenhabitat ist zu prüfen. Der Reptilienschutzzaun ist über den gesamten Bauzeitraum funktionsfähig zu halten, um eine Einwanderung von Zauneidechsen in die Baufelder zu verhindern. Die Maßnahme ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Bauvorbereitende Maßnahmen innerhalb der Baufelder dürfen erst nach Abschluss der Umsiedlung der Zauneidechsen begonnen werden. Das Ersatzhabitat muss vorab rechtlich gesichert und ggf. optimiert werden.

V2 Überprüfung von Bäumen und Gebäuden unmittelbar vor Baumaßnahmen auf Vorkommen von Tierarten

Vor Beginn möglicher Sanierungsmaßnahmen im Dachstuhl des Hauptgebäudes ist dieses auf Vorkommen von Fledermäusen hin zu prüfen. Sind keine Fledermäuse vorhanden, sollte die Sanierung des Dachstuhls zeitnah im Anschluss an die Kontrolle beginnen oder der Dachstuhl verschlossen werden, sodass keine Fledermäuse hinein gelangen.

Vor Fällungen von Bäumen, Abriss- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden und Entfernung von Biotopstrukturen wie Hecken, Sträucher und Totholz-/ Steinhauften sind diese auf Vorkommen von Brutvögeln, ihr Besiedlungspotential und weiterer Artengruppen zu überprüfen.

V3 Baufeldfreimachung im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar

Die Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss und Entfernen von Vegetationsbestand) sollte außerhalb der Setz- und Brutzeit und der Vegetationsperiode, das heißt im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar, stattfinden. Zu entfernende Nester und Bruthöhlen sind zu kompensieren. Vor Baufeldfreimachung sind diese auf Vorkommen von Arten zu überprüfen.

V4 Neuschaffung von Fledermausersatzquartieren

Neuschaffung von Ersatzquartieren für Gebäude bewohnende Fledermausarten mit geeigneten, künstlichen Fledermausquartieren. Die Ersatzquartiere müssen bereits im Vorfeld des Beginns der Baumaßnahmen funktionstüchtig sein.

Erhalt / Schaffung insektenreicher Jagdgebiete in Form von Hecken mit heimischen Arten wie Schlehe und Weißdorn.

V5 Anbringen von Nistkästen für Brutvögel an Bäumen und Neubauten

Da nicht alle Ersatznistplätze von den Vögeln angenommen werden, sollte ein Schlüssel von mindestens 1:1,5 (vernichtetem Brutplatz zu Ersatznistplatz) Anwendung finden. Es sind Nistplätze verschiedener Gestaltung zu verwenden. Empfohlen werden 10 Nistplätze für Gebäudebrüter und 20 Brutplätze für

Höhlenbrüter sowie 3 Nisthilfen für den Gartenbaumläufer. Die Nistkästen müssen bereits im Vorfeld des Beginns der Baumaßnahmen bzw. vor den Baumfällungen funktionstüchtig sein.

V6 Umsetzen von Ameisennestern

Fachgerechtes Umsetzen vorhandener Ameisennester aus dem Baufeld heraus im Frühjahr bis spätestens Ende April an einen geeigneten, ungestörten Standort.

V7 Vergrämungsmahd

Offenflächen, die während der Bautätigkeit genutzt werden sollen, sind vorab einer Vergrämungsmahd zu unterziehen. Diese sollte von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite sowie zeitlich gestaffelt geschehen, damit die Tiere flüchten können.

V8 Erhalt oder Ersatz trockenwarmer Offenlandbiotope (Trockenrasen) als Insektenlebensraum und Standort geschützter Pflanzenarten

In weniger intensiv genutzten und sonnenexponierten Bereichen des Grundstückes sollte vor Beginn der Baumaßnahmen und der Umgestaltung des Grundstückes eine geeignete Fläche als Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke und Pflanzenarten wie Heidennelke und Sandstrohlume, hergerichtet werden (vorgezogene Maßnahme: CEF-Maßnahme). Die Fläche sollte etwa eine Größe von 700 m<sup>2</sup> aufweisen und extensiv gepflegt werden. Möglich wäre z.B. das Schaffen einer Lichtung in der Parkanlage im Südosten (außerhalb des Schattenwurfes der Lärmschutzwand) oder eine Fläche zwischen den Gebäuden, die nicht häufig begangen wird. Alternativ kann auch eine bestehende trockenwarme Offenfläche erhalten und zukünftig extensiv gepflegt werden. Wichtig ist der Fortbestand eines solchen Lebensraums auf dem Grundstück für den Erhalt der an ihn angepassten Flora und Fauna.

V9 Begleitung der Bauarbeiten durch ökologische Bauüberwachung

Die ökologische Bauüberwachung begleitet die Bauvorhaben im Vorfeld, während der Durchführung und bei der Nachbereitung, um Verstöße gegen das Artenschutzrecht zu verhindern und der Vorhabenumsetzung bei Umweltfragen beratend zur Seite zu stehen.

## 18.2 Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG erfüllen. Die nachfolgende Betrachtung überprüft, ob für die relevanten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Eine detaillierte Eingriffsbewertung sollte im Vorfeld der Umsetzung des Vorhabens einhergehen, wenn die Gebäudeanordnung im Detail feststeht.

Tab. 1 gibt eine Übersicht über die Eingriffe und die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

### 18.2.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Flächenversiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar. Bedingt durch die Abdeckung des Bodens wird die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Puffer- und Filterfunktion des Bodens unterbunden. Die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die Stoffumwandlungseigenschaften des Bodens werden eingeschränkt.

Insgesamt sollen 11.022 m<sup>2</sup> neuversiegelt werden. 1.600 m<sup>2</sup> können auf dem Grundstück entsiegelt werden. Somit beträgt die Versiegelungsbilanz noch 9.422 m<sup>2</sup>, die zu kompensieren sind. Da im Umfeld der Baufelder ausreichend unversiegelte Flächen bestehen, ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich. Einrichtungen zum Umgang mit Niederschlagswasser wie z.B. Rigolen und Sickerschächte werden für eine Versickerung vor Ort empfohlen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorzugsweise schadlos am Ort des Anfalls zu versickern. Für die Einleitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Bauwerke in das Grundwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz benötigt, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark einzuholen ist.

Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden muss kompensiert werden. Es erfolgt eine vertraglich geregelte Kompensationsleistung über einen zertifizierten Flächenanbieter in Brandenburg (Berliner Stadtgüter GmbH). Als einzuzahlende und vertraglich festgesetzte Summe sollten 10 € / versiegelten m<sup>2</sup> entsprechend der Empfehlung der HVE (2009) angesetzt werden. Boden, der während der Bautätigkeit verändert wird (Bodenabtrag, Aufschieben von Oberboden) muss im Anschluss durch Bodenlockerungsmaßnahmen und Wiederbegrünung wieder hergerichtet werden.

### 18.2.2 Schutzgut Klima / Luft

Die Bauleitplanung hat keine nennenswerte Wirkung auf das lokale Klima und die Luftqualität.

### 18.2.3 Arten der Fauna und Flora

Insbesondere durch die Bautätigkeit bei Umsetzung des Vorhabens entstehen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna. Auswirkungen auf Tierarten sind die Vergrämung durch Baulärm, Licht- und Vibrationsemission sowie die Tötung durch Überfahren und die Zerstörung von Lebensräumen und Niststätten.

Am Standort sind aufgrund der vorhandenen großen Verkehrsstrassen keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten. Eine Prüfung der Gebäude und Baumbestände auf Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten, der Bäume auf holzbewohnende Käferarten sowie der Fläche insgesamt auf die Zauneidechse wurde im Jahr 2019 durchgeführt (BUBO 2019). Eine Biotoptypenkartierung einschließlich der Kartierung geschützter Pflanzenarten fand im Jahr 2018 durch GRABOWKI statt. Die Ergebnisse führten zur Erarbeitung umfassender Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (vgl. Kap. 18.1) und sind in einem separaten Artenschutzfachbeitrag ausführlich dargestellt. Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Maßnahmenpaket M4 mit den Maßnahmen V1-V9 (Kap. 18.1) ist zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen und Verstößen gegen das Artenschutzrecht umzusetzen.

#### **18.2.4 Biototypen**

Durch die Bautätigkeit und die zu bebauenden Flächen werden Biotope zerstört. Das Ausmaß des Biotopverlustes muss im Vorfeld der Vorhabenumsetzung in einem Eingriffs- und Ausgleichsgutachten zur Einhaltung der §§ 14, 15 BNatSchG ermittelt werden. Durch eine Wiederherstellung zerstörter Biotopflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück und Schutz der Trockenrasenflächen mit Vorkommen geschützter Arten über eine extensive Pflege kann der Biotopverlust vollständig kompensiert werden.

#### **(Gewidmeter) Wald**

Für die gewidmeten Waldflächen wird eine Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde beantragt. Der vom Vorhaben betroffene Wald soll nicht vollständig gerodet werden. Es werden nur Teilflächen für den Bau von Einzelgebäuden und infrastrukturellen Einrichtungen wie Parkplätzen und Wege gerodet. Der Umfang der Rodungsflächen muss in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden. Die Waldumwandlung wird forstrechtlich über eine Erstaufforstung kompensiert (Kap. 18.4). Neben der forstrechtlichen Verpflichtung zur Erstaufforstung ist die Änderung der Nutzungsart über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG zu betrachten. Der Umfang der naturschutzrechtlichen Kompensation ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zu beachten ist die UVP-Pflicht nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) für „Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart von 1 ha bis weniger als 5 ha Wald“ und für die Erstaufforstung. In einer separaten Unterlage wurde untersucht, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist (Umweltverträglichkeitsvorprüfung). Das Gutachten zur Vorprüfung kommt unter Berücksichtigung des forstlichen Ausgleichs zu der Einschätzung, dass das Vorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Das Vorhaben ist somit als unerheblich einzustufen, sodass auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG verzichtet werden kann.

#### **18.2.5 Landschaftsbild**

Die geplante Bebauung passt sich aufgrund der niedrigen Geschosshöhe, der lockeren Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und der vorgesehenen Begrünung der Zwischenräume in das bestehende Landschaftsbild ein. Die zu errichtende Lärmschutzwand verläuft unmittelbar entlang der L 40. Als technisches Bauwerk kann sie direkt der Straße zugeordnet werden. Die beidseitige Begrünung der 8 m hohen Lärmschutzwand integriert die Wand in den grünen Hintergrund des Grundstückes und mildert die visuelle Störung der L 40 für die Anwohner und Nutzer des Grundstückes ab.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die Begrünung der Lärmschutzwand ausreichend verringert werden.

Tab. 1: Schutzgutbezogene Darstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	Vermeidung / Verminderung (M - Maßnahmen mit Nr., vgl. Kap. 4.1)	Eingriff	Ausgleich	Fazit
Boden	Verringerung der Flächenversiegelung auf notwendiges Maß, wasser- und luftdurchlässige Bauweise von Wegen / Stellplätzen (M1), Vermeidung schädlicher Bodenveränderung, Bodenlockerung im Anschluss (M2)	Flächenversiegelung von 11.022 m <sup>2</sup>	Entsiegelung von 1.600 m <sup>2</sup> Einzahlung in einen zertifizierten Flächenpool /-anbieter in Brandenburg im selben Naturraum (Mittlere Mark)	Der Eingriff kann ausgeglichen werden.
Wasser	Verringerung der Flächenversiegelung auf notwendiges Maß, wasser- und luftdurchlässige Bauweise von Wegen / Stellplätzen (M1); Einsatz von Rigolen / Sickerschächten	siehe Boden	Mit Ausgleich für das Schutzgut Boden ausgeglichen	In der Umgebung bestehen ausreichend Freiflächen für die Grundwasserneubildung. Es treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.
Klima / Luft	Der Bauleitplan und die Umsetzung des Vorhabens haben keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.	-	-	Es findet kein Eingriff statt.
Arten der Flora und Fauna	Das Maßnahmenpaket M4 mit den Maßnahmen V1 bis V9 (Kap. 18.1) ist anzuwenden: - Reptilienschutzzaun, Überprüfung Bäume / Gebäude / Baufelder auf Artenvorkommen, Baufeldfreimachung vom 01.10.-28.02., Neuschaffung Fledermausquartiere und Brutvogelniststätten, Umsetzung Ameisennester, Vergrümmungsmahd auf beanspruchten Offenflächen, Erhalt oder Entwicklung trockenwarmer Offenlandbiotope (Trockenrasen, Insektenlebensraum, geschützte Pflanzenarten), Begleitung durch ökologische Bauüberwachung	Potentiell sind verschiedene Eingriffe gemäß § 44 BNatSchG möglich. Für die Baufeldfreimachung müssen mehrere geschützte Bäume gefällt werden.	Entsprechend des festzustellenden Ausmaßes des Eingriffs Entsprechend der Gemeinde Stahnsdorf sind Ersatzbäume in noch zu ermittelnder Anzahl zu pflanzen oder eine entsprechende Ersatzzahlung vorzunehmen.	Eine detaillierte Eingriffsbegutachtung ist bei Umsetzung des Vorhabens durchzuführen, um Verstöße gegen den Artenschutz auszuschließen und die Kompensationsleistung zu bemessen. Der Eingriff kann ausgeglichen werden.
Biotoptypen	Verringerung der Flächenversiegelung auf notwendiges Maß (M1)	Zerstörung von Biotopen	Wiederherstellung und Aufwertung der Biotope auf dem Grundstück Walderstaufforstung außerhalb des Grundstückes (E1)	Der genaue Verlust an Biotopflächen ist bei Umsetzung (Feststehen der Bebauungsvariante) zu ermitteln. Der Eingriff kann ausgeglichen werden.
Landschaftsbild	Entsprechende Pflanzliste 1 wird die zu errichtende Lärmschutzwand begrünt (M3).	Einbringen einer 8 m hohen Lärmschutzwand auf einer Länge von etwa 300 m an der L40	Begrünung der Lärmschutzwand entsprechend der Pflanzliste 1.	Der Eingriff kann ausgeglichen werden.

## 18.3 Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Plangebiets)

### A1 – Ersatzpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (BaumSchS). Diese ist bzgl. des Kompensationsumfanges für gefällte Bäume anzuwenden. Für zu fällende Bäume, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes innerhalb der als Wald gewidmeten Flächen befunden haben und die im Zuge der Waldumwandlung waldderechtlich über eine Erstaufforstung kompensiert wurden, ist der naturschutzrechtliche Kompensationsumfang mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgegenstand der Baumschutzsatzung Stahnsdorf sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (Stammdurchmesser von 19 cm) und Bäume, die als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden (§ 2 BaumSchS). Ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs und weitere Bäume nach § 3 (4) BaumSchS.

Pro gefällten Baum sind entsprechend des Stammumfanges in 1,30 m Höhe eine vorgegebene Anzahl von Ersatzbäumen zu pflanzen (Tab. 4-2). Ersatzbäume müssen einen Stammumfang von 12 - 14 cm und Baumschulqualität aufweisen. Anlage 10 der BaumSchS enthält eine Liste mit möglichen Baumarten.

Tab. 4.2: Ermittlung der Anzahl der Ersatzpflanzungen (Baumschutzverordnung Potsdam-Mittelmark)

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume
60 – 100	1
101 – 1040	2
141 – 180	3
181 – 220	4
mehr als 220	5

Gemäß BaumSchS kann die Anzahl der Ersatzbäume für zu fällende Bäume mit erheblichen Vitalitätsschäden auf die Hälfte verringert werden – ein Ersatzbaum ist jedoch in jedem Fall zu pflanzen. Weiterhin können bestehende vitale Bäume ab 12 cm Stammumfang als Ersatzbaum geltend gemacht werden. Feldgehölze, die beseitigt werden, ergeben pro m<sup>2</sup> ein Ersatzgehölz - wobei Ersatzsträucher mindestens 100 cm Höhe aufweisen müssen (§ 7 (2) BaumSchS).

Der Pflanzliste 2 (Kap. 18.5) können die als Ersatzpflanzung möglichen Baum- und Straucharten laut BaumSchS entnommen werden, die für den Standort Potsdamer Damm 1 aufgrund der abiotischen Gegebenheiten geeignet erscheinen.

## A2 – Entsiegelung und Einzahlung in einen Flächenpool / -anbieter

Eine Entsiegelung von 1.600 m<sup>2</sup> Fläche ist auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1 als Teilausgleich für die Neuversiegelung vorgesehen. In der Gesamtbilanz verbleiben damit noch 9.422 m<sup>2</sup> Neuversiegelung.

Entsprechend der HVE (2009) werden als Kompensation 10 € je versiegeltem m<sup>2</sup> empfohlen. Bei 9.422 € ergibt sich somit eine Summe von 94.220 €. Hierzu erfolgt eine vertragliche Regelung mit den Berliner Stadtgütern GmbH, der Vertrag wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die Höhe der Zahlung wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt.

## 18.4 Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Plangebiets)

### E1 – Erstaufforstung

Mit dem Bebauungsplan sollen gewidmete Waldflächen mit einem Flächenumfang von insgesamt 13.100 m<sup>2</sup> einer anderen Nutzungsart zugeführt werden. Die betroffenen Flächen sind waldderechtlich zu kompensieren. Da auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1 nicht ausreichend Fläche für eine Erstaufforstung zur Verfügung steht, wird über einen Flächenanbieter eine Fläche möglichst in der Umgebung der umzuwandelnden Waldfläche gesucht und vertraglich für eine Erstaufforstung gebunden. Nach Stellungnahme der Oberförsterei Potsdam soll die Fläche in den zur Gemeinde Stahnsdorf angehörenden Gemarkungen liegen. Falls keine solche Fläche gefunden werden kann, sollte die Erstaufforstung innerhalb desselben Naturraums „Mittlere Mark“ und falls dort nicht möglich im benachbarten Naturraum „Fläming“ vorgenommen werden.

Der Waldumwandlungsantrag ist Bestandteil der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Art und Umfang der waldderechtlichen Kompensation werden im Zuge dessen noch festgelegt.

## 18.5 Pflanzliste

### Pflanzliste 1: Begrünung Lärmschutzwand

Tab. 4-3: Pflanzliste Begrünung Lärmschutzwand

Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte:	Hinweis für Verwendung
Amerikanische Klettertrompete ( <i>Campsis radicans</i> )	Gerüstkletterpflanze (Südseite)
Blauregen ( <i>Wisteria</i> )	Gerüstkletterpflanze (Südseite)
Efeu ( <i>Hedera helix</i> )	Selbstklimmer (Nordseite)
Gewöhnliche Waldrebe ( <i>Clematis vitalba</i> )	Gerüstkletterpflanze (Nordseite)
Kletter-Hortensie ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )	Gerüstkletterpflanze (Nord- und Südseite)
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> )	Selbstklimmer (Südseite)

**Pflanzliste 2: Bäume (entsprechend Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf)**

Tab. 4-4: Pflanzliste Bäume

<b>Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte:</b>	<b>Hinweis für Verwendung</b>
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	besonders geeignet für naturnahe Gehölzbestände
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage
Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	
Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )	
Wildkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	

**Pflanzliste 3: Sträucher (entsprechend Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf)**

Tab. 4-5: Pflanzliste Bäume

<b>Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte:</b>
Besenginster ( <i>Cytisus scoparius</i> )
Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )
Purgier-Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Filz-Rose ( <i>Rosa tomentosa</i> agg.)
Hecken-Rose ( <i>Rosa corymbifera</i> )
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Wein-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Gewöhnliche Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Weißdorn (Artengruppe) ( <i>Crataegus monogyna</i> agg.)

## 18.6 Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz

Entsprechend des § 44 BNatSchG ist der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Gegenstände sind:

- die nach Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten;
- die nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) besonders geschützten Vogelarten;
- die in der Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung genannten besonders geschützten Arten;
- die in der Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung genannten streng geschützten Arten.
- Die Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten wurden im Zuge der Biotoptypenkartierung im Jahr 2018 (GRABWOSKI et al. 2018), die Vorkommen prüfrelevanter Tierarten im Zuge der Erfassungen im Jahr 2019 (BUBO 2019) überprüft.

Auf Grundlage umfassender Kartierungen zum Artenbestand von Flora und Fauna wurden Vermeidungsmaßnahmen in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachgutachten erarbeitet, die einen Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG garantieren sollen. Diese Maßnahmen sollten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden. Die Maßnahmen werden in Kap. 18.1 unter M4 genannt.

### 18.6.1 Fledermausarten

Die vier nachgewiesenen Fledermausarten, die das Grundstück als Jagdgebiet nutzen (Kap. 18.2.3) können Quartier- und Versteckmöglichkeiten an den Gebäuden finden. Eine Nutzung des Dachstuhl des Hauptgebäudes als Unterschlupf der Zwergfledermaus und des Braunen Langohrs kann nicht ausgeschlossen werden. Die Keller sind aus strukturellen und klimatischen Gründen als Fledermausquartier ungeeignet. Vor Baubeginn sind die Gebäude auf versteckte Tiere hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Werden keine Tiere gefunden, so sollten die Baumaßnahmen zeitnah beginnen oder der Dachstuhl für Fledermausarten versiegelt werden. Anpflanzungen von Hecken aus einheimischen Arten wie Schlehe und Weißdorn fördern insektenreiche Jagdgebiete. An Ziergehölzen leben kaum Insekten – die Anpflanzung wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht empfohlen (BUBO 2019). Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Artenrecht ist das Maßnahmenpaket M4 (Kap. 18.1) umzusetzen.

### 18.6.2 Amphibien- und Reptilienarten

Das Grundstück ist aufgrund fehlender Wasserflächen kein Lebensraum der geschützten Amphibienarten. Die Zauneidechse konnte im Jahr 2019 nur mit 3 Exemplaren (adulte Weibchen) nachgewiesen werden. Vorsichtige Schätzungen des Gesamtbestandes ergeben das Vorkommen von 20 Alttieren auf dem Grundstück (KALLASCH, mdl. Mitt. 10.10.2019). Es ist davon auszugehen, dass der Bestand trotz umgebener Straßen mit seiner Umgebung vernetzt ist. Die beiden nördlichen Straßen können bei entsprechend geeigneter Witterung von agilen Tieren überquert werden. Zur Vermeidung von

Verstößen gegen das Artenrecht ist das Maßnahmenpaket M4 (Kap. 18.1), welches das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes und das Abfangen der Zauneidechse innerhalb der Baufelder beinhaltet, in jedem Fall umzusetzen und durch die ÖBB zu begleiten. Inwiefern die gefangenen Exemplare der Zauneidechse außerhalb der Baufelder auf dem Grundstück ausgesetzt werden können oder noch weiter entfernt ausgesetzt werden müssen, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **18.6.3 Brutvogelarten**

Von den 18 Brutvogelarten, die auf dem Grundstück 2019 nachgewiesen wurden, sind die 14 Reviere oder Nistplätze von sieben der Brutvogelarten als dauerhaft geschützt zu bewerten (BUBO 2019). Bei Verlust sind die Nistplätze zu kompensieren. Vor Baumfällungen und Arbeiten an den Gebäuden müssen diese auf Niststätten hin untersucht werden. Das Maßnahmenpaket M4 (Kap. 18.1) ist umzusetzen.

### **18.6.4 Insektenarten**

Insbesondere die offenen Flächen des Trockenrasens bieten Nahrungsquelle und Lebensraum für Insektenarten. Die Strukturvielfalt auf dem Grundstück bietet diverse Nischen unterschiedlicher Insektenarten. Die FFH-Anhang IV -Arten Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer konnten trotz Auffindens der Entwicklungspflanzen nicht nachgewiesen werden. Bei den Kartierungen wurden 4 besonders geschützte Tagfalterarten gesichtet. Im Jahr 2018 lag ein Ameisennest innerhalb des Baufeldes von Sondergebiet 1.2. Dieses und ggf. weitere Nester werden bei Vorhabenumsetzung zerstört, wenn sie nicht zuvor umgesetzt werden. Auf einer Fläche nördlich des Hauptgebäudes besteht eine kleine Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke, die ebenfalls besonders geschützt ist. Ein Vorkommen von Eremit und Heldbock sowie weiteren xylobionten Insektenarten kann ausgeschlossen werden (BUBO 2019).

Warme, trockene Offenlandhabitats mit lückiger Bodenvegetation oder Kahlstellen, die von Insektenarten wie der Blauflügeligen Ödlandschrecke besiedelt sind, werden wahrscheinlich im Zuge der Grünflächen- und Parkgestaltung bzw. -pflege in dem Maße verändert, dass sie nicht mehr den Lebensraumsansprüchen dieser Arten entsprechen. Der Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschreckenpopulation nördlich des Hauptgebäudes (BUBO 2019) könnte verloren gehen.

Das Durchführen der Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 18.1) führt zum Erhalt der Population der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke und weiterer Insektenarten trockenwarmer Standorte.

## **19 In Betracht kommende anderwärtige Planungsmöglichkeiten**

Für den Standort des Potsdamer Damms ist laut FNP die Sondernutzung mit Zweckbindung für Hotel, Bildung + Kultur, medizinische Betreuung sowie Grünfläche und Wald vorgesehen. Der Bebauungsplan entspricht diesen Bestimmungen.

Der sensible Faktor für die Umsetzung des Vorhabens ist die bestehende Lärmsituation durch die das Grundstück umschließenden Verkehrsstraßen. Anderwärtige Planungsmöglichkeiten beziehen sich aufgrund dessen insbesondere auf die Anordnung und

Ausführung der Gebäude. Von den verschiedenen Varianten wird diese bevorzugt, die den Lärmschutz am besten mit den Nutzungsansprüchen vereinbart und die Immissionsgrenzwerte entsprechend einhält.

Das Entfallen einzelner Nutzungen der Tagespflege, betreutes Wohnen, Seniorenpflege, Jugendpflege, komplexe medizinische Versorgung, Schulung, Forschung und Kindergarten könnte das Gesamtkonzept des Mehrgenerationen-Campus gefährden oder zumindest maßgeblich verändern.

### **19.1 Verbleibende mögliche Negativauswirkungen**

Durch Umsetzung der Bebauungsplanung unter Einhaltung der Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung negativer Umweltauswirkungen (Kap. 18.1) sowie zu deren Ausgleich (Kap. 18.3) verbleiben keine Negativauswirkungen.

## **20 Zusätzliche Angaben**

### **20.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Fachgutachten / -begründungen bestehen in Form:

- eines naturschutzrechtlichen Fachbeitrags (GRABOWSKI et al. 2018), der eine aktuelle Biotoptypenkartierung beinhaltet,
- einer Kartierung geschützter Tierarten auf dem Grundstück inklusive der Innenräume der Gebäude (BUBO 2019),
- einer Schallimmissionsprognose als Voruntersuchung für die geplante Umnutzung und Erweiterung (Wölfel Engineering 2020) und fortlaufend die Bebauungsplanung begleitend,
- einer Situationsanalyse - Städtebaulichen Entwicklungsstudie (Stadt Land Fluss 2018a) und
- der Begründung zur Ausweisung als Denkmal (Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark 2005).

### **20.2 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten**

Für das Planungsgebiet liegen keine Messungen auf Luftschadstoffe vor. Dies erschwert die Einschätzung der Wirkung der Bestandssituation auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit, insbesondere für die sensible Nutzung der medizinischen Betreuung, der Kinder- und Altenpflege.

## 20.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Der Gemeinde Stahnsdorf obliegt die Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Festsetzungen.

Die Realisierung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen liegt in der Verantwortung des Bauherren.

Nachfolgende Tab. 6-1 zeigt die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen, ihre Reihenfolge und ihren zeitlichen Rahmen auf.

Tab. 6-1: Maßnahmen zur Überprüfung erheblicher Umweltauswirkungen

Zeitlicher Ablauf	Schutzgut / Maßnahme	Begründung / Ziel
vor Baubeginn	<p>Tiere und Pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfen der Gebäudefassaden und des Dachstuhls des Hauptgebäudes auf Vorkommen von Fledermausarten, Gebäudebrütern</li> <li>- Überprüfen der zu fällenden Bäume auf Nist- / Brutstätten von Fledermäusen und Brutvögeln</li> <li>- Überprüfen der Baufelder und Baueinrichtungsf lächen auf bodennahe Brut-/Niststätten (Ameisenhaufen, Erdinsekten)</li> <li>- Überprüfen des Reptilienschutzzaunes auf Funktionsfähigkeit / Absammeln der Zauneidechsen aus dem Baufeld</li> </ul>	Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht
vor und während der Baumaßnahmen	<p>Tiere / Pflanzen / Biotope</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begleitung durch Ökologische Bauüberwachung</li> <li>- Überprüfen des Reptilienschutzzaunes auf Funktionsfähigkeit (Vermeidung von Wiedereinwanderung der Zauneidechse auf das Baufeld)</li> </ul>	Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht
nach Abschluss der Bautätigkeit	<p>Tiere / Pflanzen / Biotope / Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfen von Zielerreichung der Pflanzgebote</li> <li>- Überprüfen von Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen</li> </ul> <p>Mensch / menschliche Gesundheit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfen von Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (Lärm)</li> </ul>	<p>Einhalten der Kompensationsauflagen</p> <p>Einhalten der Bauauflagen</p>

## 21 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Grundstück am Potsdamer Damm 1 im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf östlich von Potsdam im Landkreis Potsdam-Mittelmark ist Standort des ehemaligen

Elisabeth-Sanatoriums. Nach Nutzungsaufgabe im Jahr 1994 und zunehmendem Verfall der Gebäude möchte die Projekt Potsdamer Damm 1 GmbH, als aktueller Grundstückseigentümer, eine neue Nutzung des Standortes vornehmen.

Vorgesehen ist die Einrichtung eines Mehrgenerationen-Campus, der die Funktionen Tagespflege, betreutes Wohnen, Seniorenpflege, Jugendpflege, komplexe medizinische Versorgung, Schulung, Forschung und Kindergarten (Gemeinde- und Betriebskindergarten) erfüllt. Dafür sollen das unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude und die Liegehalle saniert, weitere Gebäude wie das Wirtschaftsgebäude in sehr schlechtem Bauzustand abgerissen und Neubauten errichtet werden. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen des FNP 2012 der Gemeinde Stahnsdorf und befindet sich in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege.

Die Gemeinde Stahnsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück zu schaffen.

Folgende Auswirkungen und Bestandssituation sind für den Bebauungsplan von Relevanz. Die Zusammenfassung erfolgt nach Schutzgütern.

### **Schutzgut Boden**

Durch das Vorhaben entsteht eine Neuversiegelung von 11.022 m<sup>2</sup>. Für die Kompensation können auf dem Grundstück 1.600 m<sup>2</sup> entsiegelt werden. Die Gesamtbilanz ergibt eine Versiegelung von 9.422 m<sup>2</sup>. Zur Kompensation wurde ein entsprechender Vertrag mit den Berliner Stadtgütern GmbH abgeschlossen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop einschließlich besonderer Artenschutz**

Die große Strukturvielfalt des Vegetationsbestandes aus offenen, halboffenen und geschlossenen Flächen führt zu einer mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Grundstückes. Besonders hervorzuheben sind dabei die Schwingel-Trockenrasen (051212) und die trockenen Parkrasenbrachen (051331) nördlich und südlich des Hauptgebäudes mit den geschützten Arten Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) und Heidenelke (*Dianthus deltoides*) sowie weiterer gefährdeter Arten der Roten Liste Brandenburgs. Der Schwingel-Trockenrasen fällt aufgrund seiner geringen Größe jedoch nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz.

Die hochwertigen Offenflächen sind im Vorentwurf des Bebauungsplans von der Bebauung nicht direkt betroffen und sollten erhalten werden. Bei der Gehölzpflanzung und Pflege des Grundstückes ist der Erhalt der Strukturvielfalt zu berücksichtigen. Ein extensives Pflegeregime kommt den Trocken- und Halbtrockenrasen zu Gute indem es die Artenvielfalt fördert. Bei Anpflanzung von Gehölzbeständen erhöhen entsprechend ausgestaltete Säume die Strukturvielfalt. Die zu fällenden, entsprechend der Baumschutzverordnung Potsdam-Mittelmark geschützten Bäume sind zu ersetzen – hier sind die Pflanzliste 2 und 3 (vgl. Kap. 18.5) zu beachten.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz und erheblichen Eingriffen für das Schutzgut Flora und Fauna sind die Maßnahmen des Maßnahmenpakets M4 (Kap. 18.1) durchzuführen, die u.a. eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), eine Vorabüberprüfung der Gebäudefassaden, des Hauptgebäudedachstuhls und zu

fällenden Bäume, eine Vergrämuungsmahd und die Errichtung eines mobilen Reptilien-schutzzaunes, um die Baumfelder zum Abfangen der Zauneidechse beinhalten.

### **Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Das Vorhaben integriert sich durch seine grüne Ausgestaltung und lockere Gebäudeanordnung mit niedrigen Geschosshzahlen in die Bestandssituation des Grundstückes. Die notwendige 8 m hohe und 300 m lange Lärmschutzwand entlang der L 40 wird durch Anpflanzung rankender Pflanzen in die Umgebung integriert.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Elisabeth-Sanatorium weist eine medizinische Nutzung seit 1914 zunächst als Lungenheilstätte, später als Hautklinik des Bezirkskrankenhauses Potsdam bis 1994 auf. Die denkmalgeschützten Gebäude und die denkmalgeschützte Parkanlage (Eintragung in die Denkmalliste 2005) verfallen zunehmend. Damit verschlechtert sich das Potential einer Nachnutzung fortschreitend.

Die Sanierung und Wiedernutzung der historischen Gebäude und Parkanlage geschieht im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege. Durch die geplante Nutzung können das Hauptgebäude und die Liegehalle sowie die Parkanlage wiederhergestellt / erhalten werden.

### **Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

Ein wesentlicher Aspekt der Bestandssituation ist die bestehende Verlärmung des Grundstückes durch die umlaufenden stark befahrenen Verkehrsstrassen der L 40 (Großbeeren - A 115 - Potsdam), des L 40-Zubingers K 6959 und des Potsdamer Damms (Stahnsdorf Ort - L 40 - Potsdam Babelsberg). Die Errichtung einer Lärmschutzwand, die Anordnung der geplanten Gebäude und die Gebäudeausführung sowie die Funktionszuweisung der Räumlichkeiten sind der Lärmimmission entgegengesetzte Maßnahmen. Laut Schallimmissionsprognose (Wölfel Engineering 2020) können dadurch die Immissionsgrenzwerte im Kernbereich des Grundstückes eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird durch fortlaufende Begutachtung bei der Überarbeitung des Baukonzeptes überprüft und berücksichtigt.

Das Grundstück verfügt über eine gute Anbindung an den Ort Stahnsdorf in etwa 2 km Entfernung im Nordosten, Potsdam Babelsberg im Westen, den Ort Güterfelde im Südosten und die überregionalen Verkehrsstrassen der A 115 nach Berlin und zum südlichen Berliner Ring A 10. Es bestehen sowohl die genannten Kfz-Straßen also auch begleitende Radwege, öffentlicher Nahverkehr in Form von Bussen unmittelbar nördlich des Grundstückes und Fußwege in die nördlich benachbarte Siedlung von Güterfelde.

Die geplante Nutzung des Grundstückes mit Ausrichtung auf Kinderbetreuung, Jugend- und Seniorenpflege mit unterschiedlich medizinischem Versorgungsgrad stellt eine wichtige Funktion in der Gemeinde dar und könnte den Standort zu regionaler / überregionaler Bedeutung führen.

## 22 Quellen und Rechtsgrundlagen

### 22.1 Spezifische Gutachten zu diesem Bauungsplan

- BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2019): Geschützte Arten auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1, Gemeinde Stahnsdorf, Landkreis Potsdam-Mittelmark – Zwischenbericht faunistischer Erfassungen, Bewertung und vorläufige Konfliktanalyse. – im Auftrag von Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH, Berlin, 36 S.
- GRABWOSKI, C., BAYER, C. & MÖLLER, K. (2018): Gemeinde Stahnsdorf - Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zum geplanten Vorhaben „Mehrgenerationen-Campus Elisabeth“, Potsdamer Damm 1. – im Auftrag von PD1 GmbH & Co. KG, erstellt von UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH, Berlin, 17 S. (Gutachten unveröffentlicht).
- Stadt Land Fluss – Büro für Städtebau und Stadtplanung (2018a): Situationsanalyse, Städtebauliche Entwicklungsstudie Ehem. Elisabeth-Sanatorium Stahnsdorf, Karte M 1:1.250, Stand: 17.04.2018, im Auftrag des Ingenieurbüro für Projektmanagement (IPC), Berlin.
- Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (2020): Elisabeth-Sanatorium, Stahnsdorf, Schallimmissionsprognose Verkehr – im Auftrag der Projekt Potsdamer Damm 1 GmbH, 9 Seiten und 22 Seiten Anhang, Höchberg / Berlin.

### 22.2 Sonstige Quellen

- FNP - Flächennutzungsplan Stahnsdorf: Karte und Begründung
- HVE 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Land Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, S. 34, 69 Seiten
- LBRG - Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (o. J.-a): GK 25, Geologische Karte 1 : 25.000 – im Internet unter <http://www.geo.brandenburg.de/gk25>, Zugriff: 08.11.2018
- LBRG - Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (o. J.-b): HYK50, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 – im Internet unter <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>, Zugriff: 08.11.2018
- LFB – Landesbetrieb Forst Brandenburg (2018): Forstliche Waldfunktion des Landesbetriebes Forst Brandenburg. – im Internet verfügbar über METAVER Metadaten Verbund des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung unter: [www.metaver.de](http://www.metaver.de), Zugriff am 01.11.2018
- MLUV - Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2007): Waldfunktionen im Land Brandenburg, Eberswalder Forstliche Schriftenreihe Band XXXIV. – Hendrik Bäbler Verlag, 1. Auflage, 2 Anlagen, 47 S., Berlin.
- PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP bmH (2012a): Flächennutzungsplan Karte und Begründung mit Umweltbericht Gemeinde Stahnsdorf Landkreis Potsdam-Mittelmark. – i.A. Gemeinde Stahnsdorf, 137 S., 1 Karte, Potsdam.
- PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP bmH (2012b): Entwurf Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf Landkreis Potsdam-Mittelmark. – i.A. Gemeinde Stahnsdorf, 94 S., 1 Anlage, 9 Karten, Potsdam.
- Stadt Land Fluss - Büro für Städtebau und Stadtplanung (2018b): Anlage zum Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BbgNatSchAG zur Genehmigung einer Abweichung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“ zum Bauungsplan Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“ Gemeinde Stahnsdorf, Ortsteil Güterfelde

Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 30. Oktober 2015: Festlegungskarte und Umweltbericht

UBodB – Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark (2019): Stellungnahme vom 07.05.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf / OT Güterfelde, Stand Dezember 2018  
Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark (2005): Eintragung eines Denkmals in Güterfelde in die Denkmalliste des Landes Brandenburg. – Schreiben vom 31.01.2018 an das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, 4 Seiten, Wünsdorf.

UNB - Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2019): Stellungnahme vom 07.05.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf / OT Güterfelde, Stand Dezember 2018

UWB - Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2019): Stellungnahme vom 07.05.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf / OT Güterfelde, Stand Dezember 2018

## 22.3 Rechtsgrundlagen und Fachgesetze

16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222) geändert worden ist.

BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung: Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BaumSchS - Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01. Dezember 2011

BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).

BauGB - Baugesetzbuch: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz: Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

FFH-RL - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).

RL-Luft: Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa

TA Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511)

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Vogelschutzrichtlinie - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

Vorordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12. November 1997, zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

## TEIL E VERFAHREN

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7 "Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm" wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Vorstellung Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungsstudie im Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt Gemeinde Stahnsdorf am 8. Mai 2018
- Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 28. Juni 2018
- Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 17. Jahrgang Nr. 08 vom 30. Juli 2018.
- Antrag auf Befreiung gem. § 67 BNatSchG vom 4. Juli 2018
- Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 25. Februar 2019.
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Gemeindevertreterversammlung vom 21. Februar 2019.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 5. April 2019 und Versenden der Planungsunterlagen zum Vorentwurf Stand Dezember 2018.
- Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt 18. Jahrgang, Nr. 03 vom 29. März 2019, Auslegung der Planunterlagen vom 09. April bis 13. Mai 2019.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.06.2020 und Versenden der Planungsunterlagen zum Entwurf Stand Februar 2020
- Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt Nr. 4. Jahrgang 19 Auslegung der Planunterlagen vom 10.08 bis 11.09.2020.

## TEIL F ANLAGEN

### 1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 „Mehrgenerationen-Campus“ dient vorwiegend der Unterbringung von medizinischen Betreuungs-, Pflege- und Wohneinrichtungen sowie den sozialen und kulturellen Folgeeinrichtungen. Zulässig im Rahmen der Zweckbestimmung sind:

1.1 Einrichtungen für die medizinische Betreuung, Therapie und Wohnen pflegebedürftiger Personen

1.2 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke einschließlich zugehöriger und ergänzender Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Versorgung, Dienstleistungen, Werkstätten, Beherbergung und Gastronomie

1.3 Wohnnutzung in Verbindung mit Betreuungseinrichtungen und ergänzende Wohnnutzung für Dauerwohnen bis zu einem Umfang von maximal 15 % der zulässigen Geschossfläche

1.4 Räume für Verwaltung und Technik

1.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Ausnahmsweise sind eigenständige Beherbergungsbetriebe zulässig.  
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Das Sondergebiet SO 2 „Mehrgenerationen-Campus Heilstättengebäude“ dient vorwiegend der Unterbringung von medizinischen Betreuungs-, Pflege- und Wohneinrichtungen sowie den sozialen und kulturellen Folgeeinrichtungen. Zulässig im Rahmen der Zweckbestimmung sind:

2.1 Einrichtungen für die medizinische Betreuung, Therapie und Wohnen pflegebedürftiger Personen

2.2 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke einschließlich zugehöriger und ergänzender Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Versorgung, Dienstleistungen, Werkstätten, Beherbergung und Gastronomie

2.3 Wohnnutzung in Verbindung mit Betreuungseinrichtungen und ergänzende Wohnnutzung für Dauerwohnen bis zu einem Umfang von maximal 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche

2.4 Räume für Verwaltung und Technik

2.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Ausnahmsweise sind eigenständige Beherbergungsbetriebe zulässig.  
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

### **Maß der baulichen Nutzung**

3. Die im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 festgesetzte maximal Höhe baulicher Anlagen darf für technisch erforderliche Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.  
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
4. Ausnahmsweise können für Gebäudeteile niedrigere Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn schalltechnische Anforderungen dem nicht entgegenstehen.  
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

### **überbaubare Grundstücksflächen**

5. In dem Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baugrenze um bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 20% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.  
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO)

### **Immissionsschutz**

6. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit rankenden und schlingenden Pflanzen (gemäß Pflanzliste Nr. 1) in einer Dichte von mindestens 1 Pflanzen je 2,0 m Wandlänge zu bepflanzen.

Die Lärmschutzwand ist vor Aufnahme der in den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 zulässigen Nutzungen zu erstellen.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

7. Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden in dem Sondergebiet SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von folgenden Abschnitten abgewandt sein:
  - SO 1.1 und 1.2: entlang der Linie zwischen den Punkten A`-A-B-C-D-E-E´-F-F´-G-H-I-J-J´
  - SO 2: entlang der Linie zwischen den Punkten K-L-M-N

Wenn diese Vorgaben nicht oder (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) nicht vollständig erfüllt werden können, sind zum Schutz vor Lärm zusätzliche Maßnahmen in Form von

- baulich geschlossenen, belüftbaren Außenwohnbereichen (gekoppelte Maßnahmen, z. B. baulich geschlossene Loggia mit offenbaren Bauteilen in der äußeren Schale) und/oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art und/ oder
- besonderen Fensterkonstruktionen

erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Wirksamkeit der Maßnahmen nachzuweisen.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Sondergebiet SO 1.1 und 1.2 sowie SO 2, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die nach der Norm *DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“* zu berechnen sind mit der Gleichung
- $$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
- mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 25 dB für Bettenräume, 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Räumen für Pflege und Beherbergung sowie 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmtem Lüftern, die eine kontinuierliche Frischluftzufuhr gewährleisten, in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $>50$  dB(A) für Räume, die nicht ausschließlich tags genutzt werden, zu berücksichtigen. Dies betrifft folgende Abschnitte:

- SO 1.1 und 1.2: entlang der Linie zwischen den Punkten A'-A-B-C-D-E-E'-F-F'-G-H-I-J-J'
- SO 2: entlang der Linie zwischen den Punkten K-L-M-N

Der Nachweis der Erfüllung der festgesetzten Anforderungen und der schallgeschützten Raumverteilungsplanung zum Schutz sensibler Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9. Zum Schutz vor Lärm sind an den folgenden Abschnitten
- SO 1.1 und 1.2 (Erdgeschoss und I. Obergeschoss): entlang der Linie zwischen den Punkten D-E-E'-F-F'-G-H-I-J und
  - SO 1.1 und 1.2 (II. Obergeschoss): entlang der Linie zwischen den Punkten A'-A-B-C-D-E-E'-F-F'-G-H-I-J-J' und orientierte

baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone, Loggien nur in baulich geschlossenen Ausführungen (Verglasung) zulässig.

Wird im Baugenehmigungsverfahren die Unterschreitung eines Tageszeit-Beurteilungspegels von 64 dB(A) an der Fassade nachgewiesen, sind offene Außenwohnbereiche an den oben genannten Abschnitten zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### **Private Grünfläche**

10. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind Versiegelungen für Zufahrten, Wege und Anlagen für therapeutische Zwecke zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

11. Auf dem Baugrundstück ist eine Befestigung von Stellplätzen sowie Feuerwehrzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

12. Auf der Fläche a mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf 50 % der Fläche die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **Mindestbegrünung**

13. Im Sondergebiet 1.1 und 1.2 ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bzw. zwei kleinkronige Laub- oder hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Dachbegrünung**

14. Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind die Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Dachterrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Dachterrassen darf höchstens 40 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Begrünung Stellplatzanlagen**

15. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mindestens vier zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Nr. 2 zu verwenden.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Begrünung Tiefgaragen**

16. In dem Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradabstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belasten sind**

17. Die Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu belasten.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Pflanzliste**

**Pflanzliste 1: Begrünung Lärmschutzwand**

**Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte: Hinweis für Verwendung**

Amerikanische Klettertrompete ( <i>Campsis radicans</i> )	Gerüstkletterpflanze (Südseite)
Blauregen ( <i>Wisteria</i> )	Gerüstkletterpflanze (Südseite)
Efeu ( <i>Hedera helix</i> )	Selbstklimmer (Nordseite)
Gewöhnliche Waldrebe ( <i>Clematis vitalba</i> )	Gerüstkletterpflanze (Nordseite)
Kletter-Hortensie ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )	Gerüstkletterpflanze (Nord- und Südseite)
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> )	Selbstklimmer (Südseite)

**Pflanzliste 2: Bäume (entsprechend Baumschutzverordnung Potsdam-Mittelmark)**

**Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte: Hinweis für Verwendung**

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	besonders geeignet für naturnahe Gehölzbestände
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	besonders geeignet für historische Parkanlage
Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	
Wildbirne ( <i>Pyrus pyraster</i> )	
Wildkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	

### **Pflanzliste 3: Sträucher (entsprechend Baumschutzverordnung Potsdam-Mittelmark)**

#### **Pflanzenart für frische bis trockene und nährstoffarme Standorte:**

Besenginster (*Cytisus scoparius*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Filz-Rose (*Rosa tomentosa* agg.)  
Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Weißdorn (Artengruppe) (*Crataegus monogyna* agg.)

## **2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Die Grundstücke 76/4, 124/1, 125/5 (Verkehrsflächen Potsdamer Damm) sowie 124/2 und 1104 der Flur 10, Gemarkung Güterfelde liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“ (Verordnung vom 12. November 1997, zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 29. Januar 2014). Für die Bebauungsplanung liegt eine Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG vor. Ein Antrag auf Befreiung ist auf der Ebene der Vorhabenszulassung (z.B. Baugenehmigung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## **3. Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**

1. Dacheindeckung  
Glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind unzulässig. Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind Anlagen zur solaren Energienutzung generell und im Sondergebiet SO 2 ausnahmsweise zulässig.
2. Werbeanlagen
  - 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - 2.2 Wechselnd beleuchtete und wechselnd selbstleuchtende Werbeanlagen (Blinklicht, Wechselwerbung, Laufwerbung u.Ä.) sind ausgeschlossen.

#### 4. Hinweis

1. Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone (L40 und K6960)  
Für Hochbauten und bauliche Anlagen neben Landes- und Kreisstraßen gilt gemäß §§ 22 und 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) die Einhaltung einer Anbauverbotszone von 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Für die Errichtung der Lärmschutzwand ist eine Ausnahmegenehmigung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen. Die Errichtung, die erhebliche Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen jeder Art ist in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkung).
2. Stellplatzsatzung  
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (vom 9. März 2006).
3. Archäologische Bodenfunde  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BdgDSchG). Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BdgDSchG). Die entdeckten Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).
4. Denkmale  
Denkmale sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Veränderungen am Denkmal und dessen Nähe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
5. Niederschlagswasser  
Für die Einleitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Bauwerke in das Grundwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz benötigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.
6. Besonderer Artenschutz  
Es ist sicherzustellen, dass infolge von Handlungen aufgrund des B-Plans einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Haufwerken oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden. Vor der Beseitigung von Strukturen oder dem Freiräumen von Flächen sind diese auf Vorkommen (einschließlich Nester, Quartiere etc.) besonders oder streng geschützter Arten zu überprüfen. Ggf. sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ebenfalls sind ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und im Vorfeld der Beseitigung von Strukturen durchzuführen.