

Begründung

zur
1. Änderung
des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10
„Gewerbehof Priesterweg“
der Gemeinde Stahnsdorf/ Ortsteil Güterfelde

Satzung

Stand Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | Einführung | 2 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 2 |
| 1.2 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 2 |
| 2. | Ausgangssituation | 2 |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung | 2 |
| 2.2 | Bebauung und Nutzung | 3 |
| 2.3 | Erschließung | 3 |
| 2.4 | Ver- und Entsorgung | 3 |
| 2.5 | Natur, Landschaft, Umwelt | 4 |
| 2.6 | Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 2.7 | Denkmalschutz | 4 |
| 2.8 | Kampfmittel und Altlasten | 5 |
| 2.9 | Immissionsschutz | 5 |
| 3. | Planungsbindungen | 6 |
| 3.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 3.2 | Landes- und Regionalplanung | 7 |
| 3.3 | Flächennutzungsplanung | 7 |
| 3.4 | Landschaftsplanung | 8 |
| 4. | Planungskonzept | 8 |
| 4.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 8 |
| 4.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 9 |
| 5. | Planinhalt | 9 |
| 5.1 | Nutzung der Baugrundstücke | 9 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 5.2 | Grünflächen | 11 |
| 5.3 | Pflanzbindungen | 11 |
| 5.4 | Ausgleichsmaßnahmen | 11 |
| 5.5 | Nachrichtliche Übernahmen | 13 |
| 6. | Umweltbericht | 14 |
| 6.1 | Einleitung | 14 |
| 6.1.1 | Inhalte und Ziele der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ | 14 |
| 6.1.2 | Für die Planänderung relevante Ziele des Umweltschutzes | 15 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 15 |
| 6.2.1 | Derzeitiger Umweltzustand und Umweltmerkmale | 15 |
| 6.2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands | 15 |
| 6.2.2.1 | Nullvariante | 15 |
| 6.2.2.2 | Planänderung | 16 |
| 6.3 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 17 |
| 6.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 17 |
| 7. | Verfahren | 18 |
| 8. | Rechtsgrundlagen | 18 |

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich der seit dem 03.11.2003 rechtskräftigen Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde mit den Flurstücken 137/1, 137/2, 138/1, 138/2, 138/3, der Flur 10 sowie Flurstück 17 (tlw.) der Flur 9, einer Teilfläche des Priesterwegs, in der Gemarkung Güterfelde.

Der Geltungsbereich besteht insgesamt aus drei Teilflächen. Aus östlicher Richtung betrachtet sind dies im Einzelnen der Bereich I (3,8 ha), Mittelstation (0,3 ha) und Bereich II (3,8 ha) und umfasst eine ca. 8 ha große Fläche. Die einzelnen Bereiche sind von Waldflächen der Flurstücke 137/3, 138/4, 138/5 und 138/6 der Flur 10 umgeben. Eine Teilfläche des südlich des Gewerbegebietes verlaufenden Priesterwegs (Flurstück 17, Flur 9) ist Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“.

1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Einleitung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ ist im Wesentlichen der Erhalt der Hallen 6 (GE 5d) und 12 (GE 5h). In dem seit dem 03.11.2003 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ war der Rückbau dieser beiden Hallen und eine Entsiegelung dieser Flächen festgesetzt. Diese Flächen sind im rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ als private Grünflächen festgesetzt.

Darüber hinaus sollen die noch vorhandenen überwiegend versiegelten Flächen zwischen den Hallen GE 5c und GE 5d sowie die vier vorhandenen versiegelten Zuwegungen zu den nicht mehr zu Heizzwecken genutzten Heizhäusern der Hallen GE 5a, GE 5e, GE 5h und GE 7 planungsrechtlich gesichert werden, da diese Flächen im rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ nicht planungsrechtlich gesichert wurden.

Wesentliche Zielsetzung zum Erhalt der Hallen 6 und 12 im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Hallen. Um die erzeugbare Strommenge zu erhöhen und die Ausrüstung des Gewerbegebietes mit Photovoltaikanlagen zu optimieren sowie den negativen wirtschaftlichen Entwicklungen entgegen zu wirken, sollen die Hallen 6 und 12 erhalten bleiben. Die Photovoltaikanlagen auf den südlichen Dachflächen der Satteldächer werden nach Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ und Erhalt der beiden in Rede stehenden Hallen eine räumliche Ausdehnung von insgesamt ca. 6.400 m² haben und erzeugen abhängig von der Anlagenart elektrische Energie in der Größe von ca. 528.000 kWh pro Jahr. Dadurch soll eine nachhaltige Energieerzeugung ermöglicht und der CO₂-Ausstoß reduziert werden.

Mit der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ soll die Grundlage für den Erhalt des Altbestandes geschaffen werden. Das Land Brandenburg hat sich mit der Energiestrategie 2020 und im Maßnahmenkatalog zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zum Ausbau der regenerativen Energien bekannt. Bis zum Jahr 2020 sollen diese einen Anteil von 20 % am Primärenergieverbrauch des Landes haben. Mit der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ kann der städtebaulichen Zielsetzung, eine nachhaltige Energieerzeugung zu unterstützen, entsprochen werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ gelegene Plangebiet befindet sich ungefähr in räumlicher Mitte zwischen der Ortslage Güterfelde und der Autobahn-Anschlussstelle Potsdam-Babelsberg südlich der Landesstraße L 40.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Bereiche I und II des Plangebietes sind mit je 6 regelmäßig angeordneten eingeschossigen Hallen mit dazu gehörenden ehemaligen Heizhäusern, teilweise auch mit weiteren kleinen Anbauten, bebaut. Die 12 Hallen weisen Größen zwischen 1.100 m² und 1.470 m² auf. Nach Auskunft des Vorhabenträgers vom 25.05.2010 wurden die Heizungsanlagen in den ehemaligen Heizhäusern zwischenzeitlich demontiert. Es werden somit keine Feuerstätten in den Nachbargebäuden der Lagerhallen betrieben.

Die in unmittelbarer Nähe des Priesterwegs gelegenen 3 baulichen Anlagen (Meisterhaus und Nebengebäude) weisen Größen von 120 m² bis 180 m² auf.

Die Hallen 1 bis 5 (GE 3, GE 4, GE 5a, 5b, 5c) im Bereich I und die Hallen 7 bis 11 (GE 6, GE 5e, 5f, GE 7, GE 5g) im Bereich II werden fast ausschließlich als Kaltlagerhallen sowie als kleine Büroräume von kleinen und mittelständischen Gewerbetreibenden genutzt. Die bisher nicht zurückgebauten und damit noch vorhandenen Hallen 6 (GE 5d) und 12 (GE 5h) sind planungsrechtlich nicht gesichert.

2.3 Erschließung

Der VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ liegt direkt am Priesterweg, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Der Landesbetrieb Straßenwesen, Brandenburg, NL West, weist in seiner Stellungnahme vom 12.11.2010 darauf hin, dass die L 40alt im Bereich des Priesterwegs im Zusammenhang mit dem Bau der L 40n Ortsumgehung Güterfelde verlegt wird. Der Priesterweg wird an die neue Lage der L 40alt angepasst und wieder angebunden. Der verkehrliche Anschluss des Gewerbehofes an die Ortsumgehung Güterfelde ist mit Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahmen auf kurzem Weg über den Knoten L 40/L 76 Güterfelder Eck gegeben.

Die beiden Bereiche (I und II) des Gewerbegebietes sind über jeweils zwei Zufahrten mit jeweils einer Wendeschleife (Beton und Asphalt) an den Priesterweg angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene medientechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert; sie bleibt von der 1. Änderung des VEP „Gewerbehof Priesterweg“ unberührt.

In seiner Stellungnahme vom 08.11.2010 teilt der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV) mit, dass die Gemeinde Stahnsdorf im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV) liegt. Der WAZV ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Gemeinde Stahnsdorf. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Der Trinkwasserbedarf kann aus der im Priesterweg vorhandenen Trinkwasserleitung PE-h 125 x 11,4 gedeckt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt gegenwärtig durch Abfuhr der Fäkalien aus Sammelgruben. Durch den WAZV wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass eine Bestandsaufnahme der auf dem Gelände vorhandenen Abwassereinrichtungen sowie deren Überprüfung zu erfolgen hat. Die Abwassereinrichtungen müssen dem heutigen Stand der Technik entsprechen und der Nachweis der Dichtheit ist zu erbringen. Ein Entwässerungskonzept, welches die gegenwärtige sowie erwartete Entwicklung des Gewerbegebietes berücksichtigt, ist zu erarbeiten. Die gegenwärtige Entwässerungskonzeption des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ sieht mittelfristig keine schmutzwassertechnische Erschließung des Priesterweges vor.

Die E.ON edis AG weist in ihrer Stellungnahme vom 16.11.2010 darauf hin, dass sich nach Festsetzung der vorliegenden Planung eine Trafostation, die rechts neben der Zufahrt zum Bereich I steht und das gesamte Gelände versorgt, innerhalb der Waldfläche befände. Tatsächlich beginnt der Wald jedoch erst östlich der Station. Der Forderung der E.ON edis AG zur

Aufgabe der Waldfläche im Bereich der Trafostation wird gefolgt. In Abstimmung mit der E.ON edis AG wird die Planzeichnung im Bereich der vorhandenen Trafostation dahingehend geändert, dass diese Fläche in einer Tiefe von 18,0 m ab Priesterweg nicht als „Fläche für Wald“, sondern als „Private Grünfläche“ festgesetzt wird. Die vorhandene Trafostation fällt unter Bestandsschutz. Die Festsetzung der Trafostation als Versorgungsanlage ist nicht vorgesehen, da dieser Standort künftig nicht gesichert werden soll. Im Übrigen sind Anlagen, die der Versorgung dienen, generell als Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan in den Baugebieten zulässig.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet unterliegt gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12.11.1997 nach § 22 BbgNatSchG einem besonderen Schutzanspruch. Im Sinne dieser Vorschrift sind „alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten, den Naturgenuss beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen“.

Für die geplante 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ liegt eine positive Stellungnahme des MLUV vom 22.05.2006 vor. Danach ist zu erwarten, dass die 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ unter Berücksichtigung der bereits vereinbarten Kompensationsmaßnahmen nicht im Widerspruch zu der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“ vom 12.11.1997 steht.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Naturschutz, vom 26.03.2010 bestehen seitens der UNB zur 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ keine Einwände.

Grundsätzlich gilt bei allen Bauvorhaben im Gewerbegebiet die bis zum 31.12.2011 geltende Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009). Die im Gewerbegebiet befindlichen Bäume fallen gemäß § 77 BbgNatSchG unter den Schutz der genannten Verfügung. Das Plangebiet beinhaltet darüber hinaus Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Soweit Bäume im Wald stehen, unterliegen sie nicht der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg, sondern den Regelungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich, mit Ausnahme des Priesterwegs, befindet sich seit 1990 in Privateigentum. Der Priesterweg, eine öffentlich Straßenverkehrsfläche, befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

2.7 Denkmalschutz

In seiner Stellungnahme vom 04.11.2010 teilt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege mit, dass bisher **keine Bodendenkmale** bekannt seien. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Abteilung Denkmalpflege (Referat Baudenkmalpflege) äußert in ihrer Stellungnahme vom 19.10.2010 ebenfalls keine denkmalpflegerischen Bedenken.

2.8 Kampfmittel und Altlasten

Gemäß Stellungnahmen des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 26.03.2010 hat die eingehende Prüfung zu diesem Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der in Rede stehenden Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Die Stellungnahme vom 26.03.2010 ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 (GVBl. Teil II Nr. 30 v. 14.12.1998) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP der Gemeinde Stahnsdorf wurde das Gemeindegebiet auf die Vollständigkeit von Altlastenstandorten hin untersucht. Das Plangebiet weist innerhalb der Bereiche I und II keine Verdachtsflächen auf.

2.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt inmitten einer ausgedehnten Waldfläche, wobei die mittlere Entfernung zwischen östlicher Grenze des Plangebietes und bestehender Wohnbebauung direkt an der L 40alt (gemischte Baufläche lt. FNP- Entwurf in der Fassung Oktober 2010) zwischen 130 und 220 m beträgt.

In seiner Stellungnahme vom 29.03.2007 weist das Landesumweltamt Brandenburg/Regionalabteilung West darauf hin, dass die Errichtung der Solaranlagen auf den Dächern der Hallen 6 und 12 (GE 5d und GE 5h) keine Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes hat. Soweit nicht beabsichtigt sei, in diesen Hallen Gewerbebetriebe unterzubringen, die an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen führen können (z.B. Betriebe, die den Abstandsklassen I bis VII der Anstandsleitlinie zugeordnet sind) bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes zur 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ keine Bedenken.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist nicht beabsichtigt in den Hallen 6 und 12 Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII unterzubringen. Diese beiden Hallen sollen als Kaltlagerhallen vermietet werden. In der Lagerhalle 6 (Bereich II) befindet sich eine Büroeinheit, die künftig wieder als Büro vermietet werden soll.

Auch verweist das LUA in v. g. Stellungnahme darauf, dass bei notwendiger Entsorgung der Photovoltaik-Module (PV-Module) zu beachten sei, dass es sich um besonders überwachungsbedürftigen Abfall handeln kann, der nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) zu entsorgen sei. Die zuständige Behörde sei bei den Entsorgungsabsichten zu beteiligen.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers werden die PV-Module vom Betreiber der Anlage nach Ablauf der Laufzeit von 22 Jahren abgebaut und auf seine Kosten entsorgt. Die Dächer werden in den vormaligen Stand versetzt. Der Vorhabenträger wird den Betreiber über die vom Landesumweltamt Brandenburg vorgegebenen Modalitäten zur Entsorgung informieren.

In seiner Stellungnahme vom 22.03.2010 teilt das Landesumweltamt Brandenburg / Regionalabteilung West, mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken zum Ände-

rungsverfahren bestehen; der Hinweis der Stellungnahme vom 20.03.2007 zur späteren Entsorgung der Photovoltaik-Anlage bestehe jedoch weiterhin.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (ehem. Landesumweltamt Brandenburg) vom 17.11.2010 ist den bisherigen Stellungnahmen nichts hinzuzufügen.

Die ehemals in den Heizhäusern vorhandenen Heizungsanlagen sind zwischenzeitlich demon- tiert; es werden keine Feuerstätten in den Nachbargebäuden der Lagerhallen betrieben.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der seit dem 03.11.2003 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Gewerbe- hof Priesterweg“ setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe einschließlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Beherber- gungsbetriebe,

- Tankstellen,

- Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Vergnügungsstätten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Vollge- schosse, Höhe der baulichen Anlagen) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen orientie- ren sich am vorhandenen Gebäudebestand. Hierbei ist der Rückbau der Hallen 6 und 12 vor- gesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch enge Baugrenzen, die aus- schließlich den Gebäudebestand berücksichtigen, festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze so- wie Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Im Bereich I ist eine Stell- platzanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Private Grünflächen gliedern das Gewerbegebiet; die den Gebäudebestand außerhalb der pri- vaten Erschließungsstraßen umgebenden privaten Grünflächen bilden einen Übergang zu den Waldflächen, die bis in den Geltungsbereich hineinragen. Die Flächen der Hallen 6 und 12 sind (nach deren Rückbau) ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen privaten Grünflächen ist die bestehende naturnahe Vegetation zu erhalten; die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 ist zulässig.

Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur und Landschaft) sind auf den Flächen M1 und M2 im Bereich II fest- gesetzt.

Die Fläche M3 ist zu entsiegeln und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist in ihrer Stel- lungnahme vom 26.03.2010 darauf hin, dass Materialien, die im Rahmen von Rückbaumaß- nahmen anfallen, als Abfälle einzustufen sind und gemäß §§ 6 und 7 des Gesetzes zur Förde- rung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfäl- len (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) getrennt zu halten und einer stoff- lichen oder energetischen Verwertung zuzuführen sind, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Die Belege der Entsorgung (Rechnungen, etc.) sind aufzubewahren und bei der uAwB auf Verlangen einzureichen.

Grundstücke, auf denen im Zuge der Nutzung Abfälle (z.B. Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) anfallen, sind gemäß § 5 der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (AbfES) an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Dement- sprechend sind gemäß § 17 AbfES die anzuschließenden Objekte mit ausreichend zugelassen Abfallbehältern auszustatten.

Im Bereich II werden 5 Bäume durch Festsetzung gesichert.

Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

Parallel zu den internen Erschließungsstraßen sind überwiegend Pflanzflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist die Anlage naturnaher Gehölzpflanzungen gemäß den Artenlisten 1 und 2 vorgesehen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzung integriert werden; Gehölzabgang ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen. Die Pflanzungen können für bereits bestehende Gebäudezuwegungen sowie zur Aufrechterhaltung von Feuerwehruzufahrten oder sonstiger gesetzlicher oder technischer Notwendigkeiten im jeweils erforderlichen Umfang unterbrochen werden.

Im Bereich I ist als östliche Begrenzung der Stellplatzanlage die Anpflanzung von 9 Hochstamm-Ebereschen festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandene Teilfläche des Priesterweges ist als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB berücksichtigt und durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15.05.2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Er konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Im LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Gesamttraum – vom 31. März 2009 liegt Stahnsdorf als amtsfreie Gemeinde im Mittelbereich Teltow zwischen dem nördlich angrenzenden „Gestaltungsraum Siedlung“ mit dem Mittelzentrum Teltow sowie dem südwestlich dargestellten „Freiraumverbund“. Für den Geltungsbereich des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ enthält die Festlegungskarte 1 keine flächenbezogenen Festlegungen.

Gemäß Plansatz 2.12 (G) sollen die Mittelzentren gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden.

Plansatz 4.4 (G) des LEP B-B verweist u.a. darauf, dass „insbesondere großflächige Photovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden sollen“. Somit entspricht die Nutzung des Gewerbegebietes „Gewerbehof Priesterweg“ diesen Vorgaben.

Die Gemeinsame Planungsabteilung verweist in ihrer Stellungnahme vom 21.10.2010 darauf, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst sei.

- Regionalplan Havelland – Fläming

Da der Regionalplan Havelland-Fläming mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Brandenburg vom 09.10.2002 für nichtig erklärt wurde und damit nicht mehr öffentliche Belange formuliert, wird der Regionalen Planungsgemeinschaft die Planung lediglich zur Kenntnisnahme zugesandt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat am 09.03.2006 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Der Entwurf des FNP (Stand: Oktober 2010) stellt die in Rede stehende Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Da sich der FNP der Gemeinde Stahnsdorf derzeit noch im Stadium des Entwurfs befindet, ist von einem vorzeitigen Bebauungsplan i. S. des § 8 (4) BauGB auszugehen, sollte diese 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans vor dem Flächennutzungsplan rechtswirksam werden. Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Ausnahmsweise kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten

städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird. Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB liegen vor, da die vorhandenen Hallen 6 (GE 5d) und 12 (GE 5h) erhalten bleiben sollen. Wesentliche Zielsetzung der 1. Änderung ist die Installation weiterer Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der nun planungsrechtlich zu sichernden Hallen, um die erzeugbare Strommenge zu erhöhen, die Ausrüstung des Gewerbegebietes mit Photovoltaikanlagen zu optimieren und dadurch der negativen wirtschaftlichen Entwicklung entgegen zu wirken. Der rechtskräftige VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ lässt die Installation weiterer Photovoltaikanlagen auf den beiden ursprünglich für den Rückbau vorgesehenen Hallen nicht zu. Die planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung dieser Maßnahme wird erst durch die 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ geschaffen. Vor diesem Hintergrund ist in dem Fall, in dem auf das In-Kraft-Treten des FNP gewartet wird, die vorgesehene Installation der Photovoltaikanlagen auf deren Dächern kurzfristig nicht möglich. Außerdem reduziert sich die Dauer der Nutzung erheblich, da die Anlage nach Ablauf der Laufzeit von 22 Jahren ohnehin abgebaut werden wird. Dringende Gründe im Sinne des § 8 (4) BauGB, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes noch vor In-Kraft-treten eines wirksamen FNP der Gemeinde Stahnsdorf rechtfertigen, liegen somit vor.

3.4 Landschaftsplanung

Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren liegt ein Entwurf des Landschaftsplans, Stand Oktober 2010, für die Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf vor. Der Entwurf des Landschaftsplanes stellt den Geltungsbereich des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ überwiegend als ‚gewerbliche Baufläche und Fläche für Versorgungsanlagen‘ dar. Der südlich im Geltungsbereich verlaufende Priesterweg ist als ‚gekennzeichnete Wander- und Radroute‘ aufgenommen. Für die Umgebung des Plangebietes ist eine ‚langfristige Umwandlung von Kiefernforsten zu naturnahen Laubmischwäldern durch Maßnahmen des Waldumbaus‘ vorgesehen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ der Gemeinde Stahnsdorf/ Ortsteil Güterfelde soll der Erhalt der Hallen 6 und 12 (Planzeichnung: GE 5d und GE 5h) auf dem Gelände des Gewerbegebietes sichergestellt werden. Zugleich soll durch die Änderung die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass künftig auf den Dächern im Gewerbehof Photovoltaikanlagen in einer Größe von insgesamt ca. 6.400 m² und mit einer voraussichtlichen Leistungsfähigkeit von ca. 528.000 kWh pro Jahr (Leistungsangabe Strom) genutzt werden können.

Durch die 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ wird der ursprünglich im rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ vorgesehene Versiegelungs- und Überbauungsgrad geändert. Die Versiegelungsflächen werden durch den nun beabsichtigten Erhalt des Altbestandes (Hallen 6 und 12) vergrößert. Dadurch fallen Entsiegelungsflächen in einer Größe von ca. 3.200 m² weg. Nach Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ (im Naturschutzgebiet „Krielow See“, Bestandteil des Verfahrensgebietes des Bodenordnungsverfahrens „Schmergow“), verbleibt kein Defizit in der Ausgleichsbilanzierung. Die vorgesehenen und vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, insbesondere den Bestand der Hallen 6 und 12 auszugleichen. Die Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ bietet die Grundlage dafür, dass durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Hallen eine nachhaltige und umweltfreundliche Energiegewinnung möglich wird.

Durch die Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ sind Immissionen nicht zu erwarten (s. ergänzend Pkt. 2.9).

Durch einen erforderlichen Vermessungsabgleich des Plangebietes hat sich gezeigt, dass die festgesetzten Pflanzflächen (Pb I/5, Pb I/15, Pb I/18, Pb II/2, Pb II/9, Pb II/10 (tlw.) und Pb II/11 (tlw.)) im rechtswirksamen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ außerhalb der (nun in der neuen Planunterlage erkennbaren) Einzäunungen der Bereiche I und II als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Da in der Plangrundlage des rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ die Darstellung der Einzäunung fehlte, war diese Verortung im rechtskräftigen VEP nicht erkennbar. Im laufenden Planverfahren entschied sich der Vorhabenträger diese v. g. Pflanzflächen außerhalb der Einzäunung als Ausgleichsmaßnahmen aufzugeben. Aus diesem Grunde sollen die v. g. festgesetzten Pflanzflächen entfallen und künftig ebenfalls als Ausgleichsmaßnahmen in der Vereinbarung mit der Flächenagentur Kulturlandschaft Mittlere Havel GmbH Berücksichtigung finden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ – 1. Änderung - werden aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, der das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ darstellt, entwickelt sein.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ sollen auch für die nun zu erhaltenden Hallen 6 (GE 5d) und Hallen 12 (GE 5h) einschließlich der ehemaligen Heizhäuser Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (überbaubare Fläche, Bestand) festgesetzt werden. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sollen sein:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ sind

- Einzelhandelsbetriebe einschließlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Von der ursprünglich angedachten Aufgabe der beiden Hallen wird Abstand genommen, um zum einen die im Gewerbegebiet erzeugbare Strommenge zu vergrößern und die Ausrüstung des Gewerbegebietes mit Photovoltaikanlagen zu optimieren, zum anderen die Stromerzeugung auf eine wirtschaftlich solide Basis zu stellen und die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes zu erhöhen. Durch die Änderung soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass auf allen Dächern im Gewerbehof Güterfelde Photovoltaikanlagen in einer Größe von ca. 6.400 m² und mit einer voraussichtlichen Leistungsfähigkeit von ca. 528.000 kWh pro Jahr (Leistungsangabe Strom) installiert werden können. Im Zusammenhang mit dem Erhalt der Halle GE 5d soll die bereits überwiegend versiegelte Fläche zusätzlich zur bereits festgesetzten Fläche in einer Größe von ca. 840 m² zwischen den Hallen GE 5c und GE 5d ebenfalls erhalten werden. Diese bereits teilweise als Gewerbegebiet festgesetzte nicht überbaubare Flä-

che soll um die v. g. Fläche ergänzt werden und künftig als Lagerfläche im Zusammenhang mit der Hauptnutzung dienen. Diese Fläche wird als „Gewerbegebiet – nicht überbaubare Fläche – (Lagerfläche) in der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ festgesetzt.

Im Laufe des Planverfahrens zur 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ wurde ein Vermessungsabgleich des Plangebietes erforderlich, da der rechtswirksame VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ zur Bearbeitung nicht mehr zur Verfügung stand. Des Weiteren war die Einzäunung des Gewerbegebietes nicht in der Planunterlage zum rechtswirksamen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ vorhanden. Nach den vorliegenden Planunterlagen ist nunmehr ersichtlich, dass die angrenzenden Waldflächen überwiegend bis an die Einzäunung heranreichen. Diese Flächen zwischen Geltungsbereichsgrenze und Einzäunung sind nun als Waldflächen dargestellt, außer im Eckbereich Priesterweg / Bereich I wird zur Erreichbarkeit der vorhandenen Trafostation auf Wunsch der E.ON edis AG eine Fläche mit einer Tiefe von 18,00 m ab Priesterweg als private Grünfläche festgesetzt (s. ergänzend Pkt. 2.4 „Ver- und Entsorgung“).

Die innerhalb der Einzäunung liegenden Flächen betragen insgesamt ca. 6,0 Hektar. Eine Änderung der Größe des Geltungsbereiches wurde nicht vorgenommen, da sich auch das Änderungsverfahren auf die Flurstücke des rechtswirksamen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ erstreckt (Flurstücke 137/3, 138/4, 138/5 und 138/6 der Flur 10, Flurstück 17 der Flur 9).

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist in ihrer Stellungnahme vom 26.03.2010 darauf hin, dass auf Grundstücken, auf denen im Zuge der Nutzung Abfälle (z.B. Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) anfallen, gemäß § 5 der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (AbfES) an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen sind. Dementsprechend sind gemäß § 17 AbfES die anzuschließenden Objekte mit ausreichend zugelassen Abfallbehältern auszustatten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß der §§ 16 bis 21a BauNVO wird für die beiden zu erhaltenden Hallen ebenso wie im rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ durch die Festsetzung von Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), maximaler Anzahl der Vollgeschosse sowie durch höchstzulässige Traufhöhen in m über HN bestimmt. Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ weist noch Höhenangaben nach dem bis 1996 in Brandenburg gültigen „Staatlichen Nivellementsnetz 1976“ in Metern über HN auf. Dieses Höhenbezugssystem soll nach Rücksprache mit dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auch für die 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ beibehalten werden.

Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird entsprechend dem baulichen Bestand festgesetzt. Im Bereich des VEP ist max. 1-geschossige Bauweise zulässig.

Folgende Tabelle wird in die Planzeichnung aufgenommen:

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Grundfläche | Geschossfläche | Max. Traufhöhe in m ü. HN |
|------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| GE 5d (Halle 6) | I | 1.100 m ² | 1.100 m ² | 42,75 |
| GE 5h (Halle 12) | I | 1.100 m ² | 1.100 m ² | 42,75 |

Insgesamt wird durch die überwiegend gebäudescharfen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – Baukörperfestsetzung - das Ziel verfolgt, zwischen den betrieblichen Erfordernissen der im GE-Gebiet ansässigen Nutzern und unter notwendiger Rücksichtnahme auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft zu vermitteln. Eine über das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Änderung der baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.4.1 und 1.4.2 des rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“, die Garagen und überdachte Stellplätze i. S. von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO versagen, bleiben unberührt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO erübrigt sich, da es sich um reine Bestandssicherung handelt und die baulich vorhandenen Lagerhallen sich weder in den Abmessungen noch in der Höhe verändern sollen.

Im Zuge der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ wird die überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet vergrößert, weil der geforderte Rückbau der planungsrechtlich nicht gesicherten Hallen 6 (Planzeichnung: GE 5d) und 12 (Planzeichnung: GE 5h) entfällt. Die beiden Hallen sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben; damit entfallen die im rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ auf diesen Flächen festgesetzten privaten Grünflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der beiden Hallen GE 5d und GE 5h werden durch eng gefasste Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO, entlang der jeweiligen Gebäudeumrisse bestimmt.

5.2 Grünflächen

Im Zuge der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ ist u.a. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die zu erhaltenden 4 Zuwegungen zu den ehemaligen Heizhäusern erforderlich. Hierzu wird im Bereich II die im rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ festgesetzte private Grünfläche mit Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – M2 – um die Fläche M2a mit einer Größe von ca. 310 m² erweitert. Auch diese Fläche soll als private Grünfläche i.V. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. (siehe ergänzend Pkt. 5.4 „Ausgleichsmaßnahmen“)

5.3 Pflanzbindungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1.6.1 „Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird um die Fläche M2a ergänzt. Die im rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ festgesetzten Maßnahmen sollen ebenfalls für die nun neu aufgenommene Ausgleichsfläche M2a gelten. Abgeleitet aus den Pflanzmaßnahmen für die Fläche M2 sollen auf der festgesetzten Fläche M2a anteilig 55 Sträucher und 2 Bäume gepflanzt werden. (siehe ergänzend Pkt. 5.4 „Ausgleichsmaßnahmen“)

Neben der Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen zielen Pflanzmaßnahmen auf eine Gestaltung des näheren Naturraumes, welche wiederum rahmenbildend für die derzeit vorhandenen privaten Grünflächen wirken. Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft als möglicher sonstiger öffentlicher Belang wird gegenüber der Bestandssituation reduziert.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzung der Hallen GE 5d einschließlich angrenzender anteiliger Lagerfläche und GE 5h als Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 3.040 m² sowie der 4 Zuwegungen zu den ehemaligen Heizhäusern der Hallen GE 5a, GE 5e, GE 5h und GE 7 mit einer Gesamtfläche von ca. 160 m² liegt nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, der die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen darf. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch den Erhalt der beiden in Rede stehenden Hallen mit angrenzender Freifläche sowie den Erhalt der 4 Zuwegungen verbleibt auf dem direkten Eingriffsort bezogen eine Eingriffswirkung, die auszugleichen ist.

Darüber hinaus werden die bisher als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Einzäunung festgesetzten Pflanzflächen PbI/5, PbI/15, PbI/18 sowie PbII/2, PbII/9, PbII/10 (teilw.) und PbII/11 (teilw.) mit einer Gesamtgröße von ca. 350 m² aufgegeben. Durch die Aufgabe dieser Flächen sind weitere Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

| Versiegelung 1. Änderung und Aufgabe von Pflanzflächen | Fläche in m² ca. |
|--|------------------------------------|
| Baugebiet Halle GE 5d einschl. Heizhaus | 1.100 |
| Lager- und Stellfläche im Zusammenhang mit Halle GE 5d | 840 |
| Baugebiet Halle GE 5h einschl. Heizhaus | 1.100 |
| 4 Fußwege zu den Heizhäusern GE 5a, GE 5e, GE 5h und GE 7 | 160 |
| Aufgabe der überwiegend außerhalb der Einzäunung festgesetzten Pflanzflächen (PbI/5, PbI/15, PbI/18 sowie PbII/2, PbII/9, PbII/10 (teilw.) und PbII/11 (teilw.) s.v. | 350 |
| Ausgleichende Versiegelung / bish. Ausgleichsmaßnahmen | 3.550 |

In der Bilanz steht den erforderlichen Renaturierungsflächen in Höhe von ca. 3.550 m² im Plangebiet selbst ein Angebot von rd. 310 m² durch Festsetzung der Fläche M2a im Bereich II gegenüber. Regelungen im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst werden aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ übernommen. So soll die textliche Festsetzung Nr. 1.6.1 „Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen“ auch auf der Fläche M2a Anwendung finden. In diesem Zusammenhang sind die Pflanzung von 55 Sträuchern aus Sträuchern der Artenliste 2 und 2 Bäumen der Artenliste 1 auf der Fläche M2a textlich geregelt. Diese Grünfläche dient in Verbindung mit der bereits festgesetzten Grünfläche M2 als Pufferzone zu den angrenzenden Waldflächen.

Das verbleibende Defizit wird über eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Geeignete Flächen stehen außerhalb des Geltungsbereiches des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ im Naturschutzgebiet „Krielow See“, Bestandteil des Verfahrensgebietes des Bodenordnungsverfahrens „Schmergow“, zur Verfügung. Gemäß Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 22. Mai 2006 sind die mit der Flächenagentur Mittlere Havel vereinbarten Maßnahmen geeignet, um die negativen Folgewirkungen auf das Schutzgebiet und seine Schutzgüter an anderer Stelle in geeigneter Weise zu kompensieren. Darüber hinaus sollen die bisher im Geltungsbereich zwischen Einfriedung und Priesterweg festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen [Pflanzflächen PbI/5, PbI/15, PbI/18 sowie PbII/2, PbII/9, PbII/10 (teilw.) und PbII/11 (teilw.)] im Rahmen der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ ebenfalls im Naturschutzgebiet „Krielow See“ Berücksichtigung finden. Nach Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt kein Defizit in der Entsiegelungsbilanz.

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Kulturlandschaft Mittlere Havel GmbH, Potsdam, am 22./25.04.2006 eine Vereinbarung getroffen. Es handelt sich um eine Extensivierung im Flächenpool Krielow im Umfang von 2.160 m². Zur Sicherung der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 350 m² wurde ein Ergänzungsvertrag am 21.06.2010 geschlossen.

Grundlage dieser Maßnahmen ist der VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“, 1. Änderung. § 5 der Vereinbarung vom 22./25.04.2006 regelt, dass „sämtliche von der Flächenagentur durchzuführenden Maßnahmen spätestens 24 Monate nach Erteilung der für das Vorhaben

und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Genehmigungen zu beginnen sind“.

In der v. g. Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Flächenagentur wird im § 9 die Vergütung für die von der Flächenagentur durchzuführenden Leistungen formuliert. Welche Maßnahmen nach Rechtskraft des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“, 1. Änderung, in diesem Zusammenhang durchzuführen sind, entscheidet die Flächenagentur aktuell nach dem jeweiligen Bedarf. Aus diesem Grunde können weder Art noch Umfang ggf. durchzuführender Pflanzmaßnahmen benannt werden.

In seiner Stellungnahme vom 20.04.2006 teilt das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz mit, dass es mit dem Vorschlag der Flächenagentur einverstanden sei und die angebotenen Maßnahmen für geeignet halte, um eine Kompensation für die durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“, 1. Änderung, beabsichtigten Eingriffe zu erzielen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt in ihrer Stellungnahme vom 04.04.2007 mit, dass durch die geplante Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ keine regionalen Bedenken bestehen, da die im vorliegenden Erläuterungsbericht beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Renaturierung einer Fläche im NSG „Krieler See“, als geeignet angesehen werden.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist in ihrer Stellungnahme vom 26.03.2010 darauf hin, dass Materialien, die im Rahmen von Rückbaumaßnahmen anfallen, als Abfälle einzustufen sind und gemäß §§ 6 und 7 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen sind, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Die Belege der Entsorgung (Rechnungen, etc.) sind aufzubewahren und bei der uAwB auf Verlangen einzureichen.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet ist gemäß Verordnung vom 12.11.1997 Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschl. der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 29. April 2006.

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.09.2005.

6. Umweltbericht

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Untere Naturschutzbehörde (UNB), vom 22.03.2007 wird eine detaillierte Umweltprüfung für nicht erforderlich angesehen. Die Kurzdarstellung zur 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ sollte lediglich um das Schutzgut „Landschaftsbild“ erweitert werden. Diese Anregung wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt; Aussagen zum Landschaftsbild wurden in den Umweltbericht aufgenommen (s. Pkt. 6.2.1. und Pkt. 6.2.2.2).

In ihrer Stellungnahme vom 26.03.2010 betont die UNB, dass keine Einwände zur 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ bestehen; auch mit Stellungnahme vom 12.11.2010 äußerte die UNB keine Hinweise oder Bedenken.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich der Ortslage Güterfelde. Es handelt sich um ein von Wald eingeschlossenes Gewerbegebiet. Der rechtskräftige VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ regelt die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes. Danach war vorgesehen, 2 von insgesamt 12 Hallen (Halle 6 und 12) abzubauen und als private Grünflächen zu entwickeln.

Zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Standorts sowie als Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung beabsichtigt der Vorhabenträger die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude. Um die optimale Wirtschaftlichkeit zu erreichen, sollen in dieses Konzept auch die Hallen der nicht planungsrechtlich gesicherten Hallen 6 und 12 einbezogen werden.

Die hier zu bewertende Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ hat daher insbesondere folgendes zum Inhalt:

Kein Rückbau der Hallen 6 und 12 auf den Flächen:

| | |
|------------------|----------------------------|
| GE 5d (Halle 6) | 1.100 m ² |
| GE 5h (Halle 12) | 1.100 m ² |
| Gesamt | 2.200 m² |

Die landschaftliche Aufwertung durch Entsiegelung von 2.200 m², welche mit dem im rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ vorgesehenen Rückbau erreicht werden sollte, wird mit der beantragten Planänderung in gleicher Flächengröße an anderer Stelle durchgeführt werden. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit der Flächenagentur Kulturlandschaft Mittlere Havel GmbH. Die neue Kompensationsfläche befindet sich im Naturschutzgebiet "Krieler See".

Darüber hinaus soll die gesamte versiegelte Fläche zwischen den Hallen GE 5d und GE 5c (Bereich I) künftig als Lagerfläche genutzt werden. Auch die bereits vorhandenen 4 Zuwegungen zu den ehemaligen Heizhäusern der Hallen GE 5a, GE 5e, GE 5h und GE 7 mit einer Gesamtfläche von ca. 160 m² sollen im Rahmen der 1. Änderung festgesetzt werden.

Die bisher als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Pflanzflächen PbI/5, PbI/15, PbI/18 sowie PbII/2, PbII/9, PbII/10 (teilw.) und PbII/11 (teilw.) mit einer Gesamtgröße von ca. 350 m² werden im Rahmen der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ aufgegeben. Im Laufe des Planverfahrens zur 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ wurde eine Neuvermessung des Plangebietes erforderlich, da die Flurstücksgrenzen des rechtskräftigen Planes nicht eindeutig bestimmbar waren; auch wurde die Einzäunung nicht in der Planunterlage des rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ berücksichtigt. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Neuvermessung, die auch die Einzäunung im Gewerbegebiet darstellt, zeigt sich nun, dass die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Pflanzflächen PbI/5, PbI/15, PbI/18 sowie PbII/2, PbII/9, PbII/10 (teilw.) und PbII/11 (teilw.) teilweise nicht innerhalb der Einzäunung festgesetzt wurden. Sie befinden sich überwiegend au-

ßerhalb der Einzäunung. Im laufenden Planverfahren entschied sich der Vorhabenträger, diese Pflanzflächen außerhalb der Einzäunung aufzugeben und stattdessen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in die Vereinbarung mit der Flächenagentur Kulturlandschaft Mittlere Havel GmbH aufzunehmen; hierzu wurde am 21.06.2010 ein Ergänzungsvertrag geschlossen.

6.1.2 Für die Planänderung relevante Ziele des Umweltschutzes

Schutzziele des LSG "Parforceheide" (VO vom 12.11.1997):

Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf die Funktionsfähigkeit der Böden sowie den Schutz der Böden vor Überbauung, Verdichtung u. a. Weitere Komponenten des Schutzzwecks des LSG sind für die Planänderung nicht relevant.

Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(BNatSchG, BbgNatSchG):

Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter u.a.

Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes (BBodSchG):

Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.

Gebiete mit höherwertigem Schutz (Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Weitere Belange des Umweltschutzes (Immissionsschutz, Gewässerschutz, Klimaschutz u. a.) sind nicht betroffen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Umweltmerkmale

Die mit der Änderung planungsrechtlich gesicherten beiden Hallen einschließlich angrenzender Lagerfläche sowie die 4 Zuwegungen zu den ehemaligen Heizhäusern sind bereits Bestand. Als Ausgangszustand für die Planänderung ist jedoch von einer Rasenfläche auf diesen Standorten auszugehen. Diese Rasenflächen wären allerdings durch die umlaufende Erschließungsstraße vom umgebenden Außenbereich abgetrennt. Damit könnten sie einige der Landschaftsfunktionen, insbesondere Artenschutzfunktionen, nur eingeschränkt erfüllen. In Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft spielen sie keine Rolle.

Von folgenden Bedingungen ist als Ausgangszustand für die Planänderung auszugehen:

- Landschaftsrasen in gärtnerischer Bewirtschaftung, umgeben von Verkehrsflächen und nicht überbaubaren Gewerbeflächen (Lager-, Stellflächen).
- Anthropogen veränderte Böden mit wiederhergestellter Funktion der Grundwasserneubildung.
- Kleinräumig vorhandenes, durch zusätzliche Erwärmung geprägtes Lokalklima des Siedlungsbereichs, auf Grund der Nähe zu den Gewerbe- und Verkehrsflächen.
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Kleintiere des Siedlungsbereichs sowie des Übergangs zum Außenbereich.
- Funktionen zur Verbesserung des Landschaftsbildes weisen die Rückbauflächen auf Grund von Kleinflächigkeit und Integration in den Gewerbekomplex nicht auf.
- Kulturgüter sind nicht betroffen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

6.2.2.1 Nullvariante

Mit der Genehmigung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ wurde die ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und vollständige Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgestellt. Dies beinhaltet einen mit Grünflächen versehenen Gewerbeflächenkomplex innerhalb eines Kiefernwaldgebietes.

6.2.2.2 Planänderung

Insbesondere durch den Erhalt der Hallen 6 und 12 wird der Anteil an unversiegelter Fläche am Standort verringert und durch eine vergleichbare Aufwertung an anderer Stelle (s. Pkt. 5.4) ersetzt.

Zusätzlich errichtet werden die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gewerbehallen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Einzelnen wie folgt skizzieren:

- Eine Renaturierung des Bodens im Plangebiet ist gleichwertig wie eine Entsiegelung an anderer Stelle. Dies gilt auch in Bezug auf die damit bewirkten Effekte für die Grundwasseranreicherung oder das Lokalklima.
- Die klimatischen Bedingungen am Standort wie auch in der unmittelbaren Umgebung werden durch den Erhalt der Hallen in keiner Weise erheblich verändert und bleiben durch den baulichen Gewerbebestand geprägt.
- Tiere und Pflanzen profitieren nur unwesentlich von einer Entsiegelung am Standort selbst, da die Flächen weiterhin in den Gewerbekomplex eingebunden wären. Für die typischen Arten des waldgeprägten Landschaftsraumes am Standort ergeben sich durch den Erhalt der Hallen keine erheblichen Veränderungen der Habitatbedingung.
- Einen vergleichsweise größeren Effekt - zumindest aber den gleichen Effekt - für Arten und Lebensgemeinschaften können Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle bewirken, die im Kontext zu naturschutzfachlich begründeten Renaturierungsmaßnahmen stehen.
- Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Photovoltaikanlagen bleiben unerheblich angesichts der Lage des Gebietes innerhalb des Waldes, wo die Sichtbarkeit nur im unmittelbaren Umfeld gegeben ist.
- Mensch und Gesundheit sind nicht betroffen.

Aus allem geht hervor, dass mit der Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen der Umweltbelange verbunden sind. Dies gilt sowohl für die einzelnen Schutzgüter selbst als auch für das Wirkungsgefüge der einzelnen Parameter untereinander und für die biologische Vielfalt.

Als allgemein wirksame Verbesserung gegenüber der Nullvariante ist die emissionsfreie Erzeugung erneuerbarer Energie anzuführen.

Die vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) in ihrer Stellungnahme vom 17.11.2010 geforderte umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfungen ist aus Sicht der Gemeinde weder sachgerecht noch fachlich nachvollziehbar. Mit Schreiben vom 24.11.2010 beschrieb die Gemeinde aus diesem Grunde das geplante Änderungsverfahren nochmals ausführlich und bat darum das LUGV, die vorliegende Stellungnahme zu prüfen.

Auch in der erneuten Stellungnahme vom 03.12.2010 teilt das LUGV zum Besonderen Artenschutz mit, dass jedes Vorhaben und jeder Plan, dahingehend zu prüfen sei, ob artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zutreffen. Dazu seien i.d.R. entsprechend der Planungsebene Erhebungen zu den Tier- und Pflanzenarten erforderlich, die von der Planung bzw. Planungsänderung betroffen sein können. Auf Erhebungen könne in Teilbereichen oder Einzelfällen verzichtet werden, wenn nachvollziehbar und plausibel in Text und Karte im Maßstab der Satzungskarte dargelegt werde, dass keine Änderungen oder Eingriffe wie z.B. Beseitigung von Hecken, Bäumen, als Brutplätze geeigneten Gebäude-/Dachnischen stattfinden bzw. keine geeigneten Habitate für die in der Stellungnahme des LUGV vom 17.11.2010 aufgeführten Arten vorhanden seien.

Eine Auseinandersetzung mit dem Artenschutz im Bebauungsplan ist nur dann erforderlich, wenn erkennbar ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen können; dies ist jedoch durch das Änderungsverfahren nicht erkennbar.

Dennoch wurde das Büro Tobias Teige, Dipl. Biol., Berlin, beauftragt, eine Begehung in Hinblick auf Vorkommen geschützter Arten und einem möglichen Antrag auf Befreiung nach

§ 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG durchzuführen. Im Rahmen dieser am 01.12.2010 durchgeführten Begehung wurde Folgendes festgestellt:

An den Gebäuden GE 5d und GE 5h konnten keine nach BNatSchG geschützten Nist- oder Lebensstätten festgestellt werden, die durch die geplante Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach beeinträchtigt werden könnten.

Neben der Kontrolle der Gebäude wurde die Ausgleichsfläche M2a auf potentielle Lebensstätten der Zauneidechse überprüft. Es wird hier nicht von Vorkommen von Zauneidechsen ausgegangen und es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Bepflanzung dieser Fläche eine negative Auswirkung auf mögliche Zauneidechsenvorkommen im Umfeld haben wird.

Die genannten Gebäude und die v. g. Ausgleichsfläche sind aus den dem LUGV vorliegenden Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“, 1. Änderung, Stand Juni 2010, ersichtlich; ein Erfordernis weitergehende Karten zu erstellen, ist nicht erkennbar. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts¹ erforderlich, aber auch ausreichend, ist im Artenschutzrecht eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung. Dieser Forderung wurde entsprochen.

In seiner v. g. Stellungnahme verweist das LUGV darüber hinaus darauf, dass die von der Gemeinde zitierte Entscheidung des Verordnungsgebers vom 22.05.2006 stamme. Der vorgelegte Entwurf der Gemeinde habe den Stand Juni 2010. Inwieweit der vorgelegte Entwurf mit der Entscheidungsgrundlage von 2006 identisch ist, sei nicht ersichtlich. Sofern der Entwurf nicht nachweislich mit der o.g. Entscheidungsgrundlage identisch ist, sei er dem MUGV zur erneuten Prüfung auf Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ einzureichen.

Das Verfahren zur 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ wurde 2005 begonnen (s. Begründung Punkt 7 „Verfahren“). Die Zielsetzung, die planungsrechtliche Sicherung der Hallen GE 5d und GE 5h und damit die Ermöglichung der Installation von Photovoltaikanlagen auf deren Dächern, wurde beibehalten. Im laufenden Planverfahren aufgenommene geringfügige Änderungen betreffen den Erhalt einer Lager- und Stellfläche im Zusammenhang mit Halle GE 5d, der Erhalt von 4 Fußwegen zu div. Heizhäusern und die Aufgabe der geplanten, noch nicht angelegten Pflanzflächen (s. Begründung Punkt 5.4 „Ausgleichsmaßnahmen“). Somit ist der vorgelegte Entwurf mit der Entscheidungsgrundlage des damaligen Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) von 2006 weitestgehend identisch. Weder die Zielsetzung, noch das Plangebiet wurden geändert. Aus v. g. Gründen ist davon auszugehen, dass sich eine erneute Prüfung auf Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) erübrigt.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Dementsprechend sind – über die genannte mögliche Entsiegelung bzw. Durchführung sonstiger Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle sowie Pflanzmaßnahmen im Plangebiet hinaus – keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planänderung dient der wirtschaftlichen Auslastung des Gesamtstandortes. Es werden Synergien aus vorhandenen gewerblichen Nutzungen und zusätzlicher Wertschöpfung durch die Energieerzeugung genutzt. Alternativen hinsichtlich Lage oder Inhalt kommen daher nicht in Betracht.

¹ Vgl. BVerwG. NuR 2009, 789 ff.

7. Verfahren

- 16.06.2005 Beschluss über die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde
- 08.07.2005 Beteiligung des MLEUV auf Prüfung der Vereinbarkeit der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ mit dem Schutzzweck des LSG „Parforceheide“
- 17.08.2005 Planungsanzeige
- 22.05.2006 Entscheidung des MLEUV zur Vereinbarkeit der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ mit dem Schutzzweck des LSG „Parforceheide“.
- 20.02.2007 frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- 12.03.2007
– 30.03.2007 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 08.03.2010
- 22.03.2010 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 05.03.2010 Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- 09.09.2010 Entwurfsbeschluss
- 11.10.2010
- 12.11.2010 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 07.10.2010 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I S. 3)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 175, 184).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I/05 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. I S. 262, 270)

Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf



Stahnsdorf, den 02. September 2011

10. Jahrgang, Nr. 8

Inhaltsverzeichnis:

Seite

Bekanntmachungen

I-IV

- Bekanntmachungsanordnung I
- 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde I
- Bekanntmachungsanordnung II
- Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118 A, 118 B und 120“ der Gemeinde Stahnsdorf II
- 3. Änderungsbeschluss Bodenordnungsverfahren „Feldlage Saarmund“ (Aktenzeichen/Verfahrensnummer I-002-D) – Öffentliche Bekanntmachung des Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung II-III
- Aufruf an Eigentümer bzw. deren Erben von Bodenreformgrundstücken – des Landes Brandenburg – Ministerium für Finanzen IV

Allgemeines

IV

- Immobilienangebote der Gemeinde Stahnsdorf IV
- Sitzungstermine der Gemeinde Stahnsdorf im September 2011 IV

Amtlicher Teil

Bekanntmachungen

Bekanntmachungsanordnung

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen – BekanntmVO – vom 01.12.2000 (GVBl. II S. 435), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl. I S. 46, 48) wird die vorliegende Satzung über die 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde – bestehend aus der Planurkunde und der Begründung – im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung wird im Fachbereich Bau der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht dauerhaft bereitgehalten.

Stahnsdorf, 23.08.2011
gez. Albers, Bürgermeister

Bekanntmachung

Die von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 19.05.2011 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, wurde mit Bescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 23.08.2011, AZ: 08/11 genehmigt. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde in Kraft.

Der genehmigte Plan und seine Begründung werden im Fachbereich Bau der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Dienststunden sind:

| | |
|------------|--|
| Montag | von 8:00–12:00 Uhr und 13:00–15:30 Uhr |
| Dienstag | von 8:00–12:00 Uhr und 13:00–18:00 Uhr |
| Mittwoch | von 8:00–12:00 Uhr und 13:00–15:30 Uhr |
| Donnerstag | von 8:00–12:00 Uhr und 13:00–16:00 Uhr |
| Freitag | von 8:00–12:00 Uhr |

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§215 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (§ 43 BauGB) im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Stahnsdorf, 23.08.2011
gez. Albers, Bürgermeister

Anlage

Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde

