

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde

- Satzung -

Stand: Januar 2009

Impressum

Vorhabenträger:

Anno Immobilien und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG

Brandenburgische Straße 1

12167 Berlin

Bauleitplanung:

Wieferig & Partner

Stadtplanung Städtebau Projektentwicklung

Bäkestraße 1

14 513 Teltow

fon 03328 472298

fax 03328 472059

mail wieferig.partner@t-online.de

Friedrich-Ebert-Straße 19

59425 Unna

02303 2542214

02303 2542222

Dipl.-Ing. Brigitte Suntrop, Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Theodor Wieferig, Stadtplaner

Umweltprüfung und Grünordnungsplan:

ÖKOLOGIE & PLANUNG

Birkbuschstraße 62

12167 Berlin

Tel.: 030 / 302 90 70

Fax: 030 / 306 14 588

E-Mail: Oekologie-Planung@t-online.de

Dipl.-Ing. Bernhardt Palluch

Dipl.-Ing. Nadine Pirch

cand. Ing. Ann-Katrin Sporkmann

Dipl.-Ing. Regina Hul

Schallimmissionsprognose:

Akustik und Schallschutzberatung Frank Schultz

Arkonastraße 45 - 49

13189 Berlin

Dipl.-Ing. Frank Schultz

Inhalt	Seite
I Planungsgegenstand	3
1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	3
2.1 Ziel und Zweck der Planung	3
2.2 Erfordernis der Planung	4
2.3 Planungsalternativen	4
3 Lage im Raum und	5
3.1 Eigentumsverhältnisse und Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers	
4 Planungsvorgaben	5
4.1 Übergeordnete Planungen	5
4.2 Örtliche Planung	6
5 Planungsgrundlagen	7
5.1 Rechtsgrundlagen	7
5.2 Stadträumliche Einbindung	7
5.3 Verkehr	8
5.4 Freiraum	8
5.5 Soziale Infrastruktur	8
5.6 Technische Infrastruktur	8
5.7 Brandschutz	9
6 Geplantes Vorhaben	9
II Umweltbericht	9
1 Einleitung	9
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	9
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	10
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1 Bestandsaufnahme	13
2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	28
3.1 Anwendung der Eingriffsregelung	28
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
4.1 Schutzgüter Geologie, Boden und Wasser	33
4.2 Schutzgüter Klima, Lufthygiene und Lärm	34
4.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
4.4 Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter	39
4.5 Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Lärm	39
4.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	41
5 Zusätzliche Angaben	42

5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	42
5.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	42
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
III	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	44
1	Eingeholte Fachgutachten	45
2	Festsetzungen und Regelungen	45
2.1	Art der baulichen Nutzung	45
2.2	Maß der baulichen Nutzung	45
2.3	Mindestmaß der Baugrundstücke	46
2.4	Bauweise, Baugrenzen	46
2.5	Gestalterische Festsetzungen	47
2.6	Verkehrsfläche	47
2.7	Stellplätze	
2.8	Ausgleich für den baulichen Eingriff	
2.9	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	50
2.10	Schallschutz	53
2.11	Hinweise	54
IV	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	55
1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	55
2	Bauleitplanung	55
3	Immissionen	55
4	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	56
5	Fazit	56
6	Flächenbilanz	57
7	Bodenordnung	.
8	Kosten	
V	Übersicht zum Verfahren	57

I Planungsgegenstand

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Firma Anno Immobilien und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 06.01.2005 eine Vorhabens- und Erschließungsplanung für ein allgemeines Wohngebiet mit mehreren Wohnhäusern bei der Gemeinde Stahnsdorf eingereicht. Auf Grundlage dieser Planung hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf am 25.08.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Sportplatz 20" beschlossen, um die Siedlungsentwicklung im Bereich der südlichen Ortsgrenze des Ortsteiles Güterfelde fortführen zu können. Die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches soll dabei nach Vorlage dieses konkret vorliegenden Vorhabens vollzogen werden. Aus Sicht der Gemeinde Stahnsdorf ist die Planung erforderlich für die städtebauliche Ordnung der Fläche, insbesondere zur Behebung des Missstandes, der mit der Brachfläche entstanden ist und auch die angrenzenden Wohngrundstücke beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Sportplatz 20" der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde ist derzeit im Wesentlichen durch aufstehende und unterirdische bauliche Anlagen eines ehemals für Lagerzwecke genutzten Gebäudes, anthropogen bedingte Aufschüttungen sowie sich selbst überlassener Vegetation geprägt. Er ist weitgehend von gering verdichteter Bebauung umgeben. Der westlich an das Areal angrenzende Gewerbebetrieb ist die einzige Ansiedlung mit einer höheren Verdichtung im Wirkungsfeld des Geltungsbereiches.

Insgesamt sind in dem, mit dem Schloss einschließlich des angrenzenden Schlossparks, durchaus städtebaulich hochwertigen Bereich derzeit eher heterogene Strukturen vorhanden, die in keinem baulichen oder strukturellen Bezug zueinander stehen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Sportplatz 20" unterbricht derzeit die insbesondere westlich und südlich davon entstandene Siedlungsentwicklung.

Mit der städtebaulich geordneten Entwicklung unter Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen soll ein weiterer Baustein zur Aufwertung der attraktiven Wohnlagen im Ortsteil Güterfelde umgesetzt werden. Dabei wird eine bereits durch Versiegelung geprägte Fläche in Anspruch genommen, sodass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der gesetzlichen Anforderung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung getragen werden kann.

2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sportplatz 20" im Ortsteil Güterfelde die Grundlage für die städtebauliche Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches für Wohnbebauung sowie deren rechtliche Sicherung zu schaffen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung der Fläche werden die brachliegenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches und die daraus resultierenden Fehlentwicklungen beseitigt. Damit kann das Entwicklungspotential der Liegenschaft zu einem qualitativ hochwertigen Wohnstandort unter Einbindung in den angrenzenden Siedlungsraum genutzt werden.

Gleichzeitig sollen die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen im Umfeld mit den entsprechenden Wirkungen berücksichtigt und harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- Berücksichtigung der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung der vorhandenen Erschließungsstrukturen,
- grünordnerischer Ausgleich des baulichen Eingriffs.

2.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist für die derzeitige Brache geboten, um städtebauliche Mindemutzungen aufzuheben und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die vorliegende Planung und deren Realisierung sollen dazu beitragen, die Situation zu verbessern.

Auch angesichts der Größe des Geltungsbereiches und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen besteht deutlich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bauleitplanes. Das Vorhaben ist mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren.

Außerdem sind die durch eine Umsetzung des Geplanten zu erwartenden Auswirkungen durch gezielte Untersuchungen, u. a. zur Geräuschthematik, zu prüfen und abwägend zu gewichten.

2.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

a) Der Geltungsbereich befindet sich inmitten einer im beschlossenen Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf, Stand Juli 2007 dargestellten Wohnbaufläche. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf ist noch nicht durch die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossen. Die in diesem Zusammenhang zulässigen Nutzungen werden verbindlich durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben.

Hinsichtlich des vorgefundenen Charakters dient dieser Bereich des Ortsteils Güterfelde überwiegend dem Wohnen. Gleichzeitig sind aber auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhanden, sodass das beabsichtigte allgemeine Wohngebiet in die Umgebungsstrukturen einfügt.

b) Alternative Nutzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind auf Grund der Lage und der Umgebungsstrukturen nicht gewünscht bzw. nicht tragfähig realisierbar.

Das Areal ist teilweise mit Lagerhallen bebaut, die seit vielen Jahren nicht mehr genutzt werden. Gleichzeitig ist der mit der Baumaßnahme für diese Lagerhallen angefallene Erd-Aushub auf dem Areal gelagert worden. Zur Beseitigung der Anlagen und damit zur Herstellung des Areals ist demnach eine wirtschaftlich tragfähige Lösung erforderlich. Alternativen zu einer überwiegenden Wohnnutzung scheiden vor dem Hintergrund der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung aus.

c) Alternative Konzepte für eine Wohnbebauung auf dem Areal sind im Zusammenhang mit der Vorhabenplanung und weiterhin vor dem Hintergrund zu berücksichtigender Restriktionen untersucht worden. Die vorliegende Planung erweist sich vor allem unter den Aspekten der städtebaulichen Einbindung in die Umgebungsstrukturen einschließlich des Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum im östlichen Teil des Geltungsbereiches als positive Lösung.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich an der südlichen Ortsgrenze des Ortsteils Güterfelde und besteht aus dem Flurstück 30 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde.

Er umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha und wird begrenzt:

- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Schwarzer Weg",
- im Osten von dem Flurstück 31 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde,
- im Norden von den Flurstücken 27 und 29 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Güterfelde,
- im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Sportplatz".

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

3.1 Eigentumsverhältnisse und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers

Das Flurstück 30 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde befindet sich im privaten Eigentum. Neben der Vorhabenträgerin Anno Immobilien und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG verfügt Herr Klaus Mayer über einen Teil des Grundstückes Sportplatz 20 der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde.

Der im Grundbuch mit einer ideellen Grundstückshälfte eingetragene Miteigentümer Herr Klaus Mayer und die Anno Immobilien und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG haben vertraglich miteinander geregelt, dass das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde beschriebene Vorhaben von Herrn Klaus Mayer gewollt ist und durch die Vorhabenträgerin umgesetzt werden soll. Die Vorhabenträgerin ist somit rechtlich befugt, das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Sportplatz 20 im Ortsteil Güterfelde zu vollziehen.

Zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich die Gemeinde Stahnsdorf durch verschiedene eingeholte Informationen Klarheit verschafft, dass die Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das von ihm eingereichte und von der Gemeinde befürwortete Planungskonzept zu dem Vorhaben zu realisieren. Aus den eingeholten Unterlagen (Kontoauszüge, Bescheinigung der Sozietät Hücking & Partner zu den erwirtschafteten Jahresüberschüssen der letzten Jahre) hat sich ergeben, dass die Firma Anno Immobilien und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG in den letzten Jahren geschäftlich erfolgreich tätig war und einen steigenden Gewinn erwirtschaften konnte.

Aufgrund dessen kann die Gemeinde Stahnsdorf berechtigt davon ausgehen, dass die Vorhabenträgerin finanziell in der Lage ist, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde beschriebene Vorhaben umzusetzen. Sämtliche Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag zum enthaltenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde.

4 Planungsvorgaben

4.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bauleitplan nicht im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung.

4.1.1 Landesplanung

Entsprechend des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEPeV) ist Stahnsdorf - im Zusammenhang mit Teltow - als potenzieller Siedlungsbereich mit Handlungsschwerpunkt und Ort mit besonderem Handlungsbedarf unter Wahrung der übergeordneten Grünverbindungen im engeren Verflechtungsraum ausgewiesen.

Der engere Verflechtungsraum hat überwiegend Ergänzungs- und Entlastungsfunktion für Berlin sowie Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg zu erfüllen. Entsprechend sollen die Orte mit besonderem Handlungsbedarf zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und zur Beseitigung raumbedeutsamer Problemlagen, wie bspw. Umstrukturierungsprozesse und disperse Siedlungsentwicklung beitragen. Für diese Orte sind problemorientierte Konzepte zur Lenkung der raumordnerischen und städtebaulichen Aufgaben von landesweiter Bedeutung zu entwickeln.

Die Leitziele des Landesentwicklungsplanes weisen das Planungsgebiet als Siedlungsbereich aus. Diese Siedlungsbereiche dienen der wirkungsvollen Verteilung des begrenzt vorhandenen Entwicklungspotentials zur Stärkung der polyzentrischen Landesentwicklung. Vor Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft sind vorhandene Strukturen auszulasten sowie ineffiziente Aufwendungen und die Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

Die Grundsätze werden mit dem vorliegenden Bauleitplan erfüllt, wie auch mit der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (vgl. Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 7. Juni 2005) bestätigt.

Der Geltungsbereich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sportplatz 20" befindet sich in dem regionalplanerisch ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsgebiet des Ortsteils Güterfelde. Innerhalb dieser allgemeinen Siedlungsgebiete soll sich die bauliche Entwicklung konzentrieren.

4.2 Örtliche Planung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Mit Beschluss vom 9. März 2006 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Stahnsdorf, zu dem Güterfelde seit der Gemeindegebietsreform gehört, beschlossen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spudorf ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf, Stand Juli 2007 ist am 20.09.2007 von der Gemeindevertretung beschlossen worden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 "Sportplatz 20" wird demnach im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB aufgestellt. Mit diesem Instrument ist es möglich, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Verfahren des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 "Sportplatz 20" kann zeitlich vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, weil davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Die weitere Differenzierung der Planungsziele entspricht den unterschiedlichen Konkretisierungsebenen der Bauleitplanung.

4.2.2 Innen- / Außenbereichssatzung

Nach der rechtskräftigen Innen- / Außenbereichssatzung der Gemeinde Stahnsdorf liegt der Geltungsbereich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sportplatz 20" im Außenbereich.

4.2.3 Bebauungspläne

Im unmittelbaren Wirkungsbereich existiert der am 01.11.2004 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 "Am Sportplatz" der Gemeinde Stahnsdorf / Ortsteil Güterfelde. Mit diesem Bebauungsplan sind für die Flächen südlich der Straße "Schwarzer Weg" die Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet in geringer Verdichtung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie einer zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen getroffen worden.

4.2.4 Restriktionen

Die im Zusammenhang mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erkennbaren und damit in die Planung einzustellenden Restriktionen sind gutachterlich geprüft worden (vgl. dazu die Kapitel zu den Fachgutachten sowie Teil II der Begründung: Umweltbericht).

Darüber hinausgehende Untersuchungen wie bspw. zu dem Betonsteinwerk an der Großbeerenstraße sind ebenfalls in die zu prüfenden Immissionen eingeflossen. Das vorliegende Schallschutzgutachten ergibt, dass sich aus diesen Nutzungen aufgrund der bestehenden Gesetzeslage keine Restriktionen ableiten lassen.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.6.2006 (GVBl. I S.74),
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S.74),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

5.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf. Mit den angrenzenden Wohngebieten stellt die beabsichtigte Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches eine harmonische Abrundung der besiedelten Flächen dar.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Sportplatz, der von dem Sportverein Güterfelde 1910 e.V. genutzt wird. Nach Einbruch der Dunkelheit ist die sportliche Nutzung nicht möglich, weil dort keine Beleuchtungsanlage für die Sportfläche vorhanden ist.

Das östlich angrenzende Gewerbeunternehmen liegt zwischen der z. T. alten und auch in den letzten Jahren entstandenen Wohnbebauung. Das gewerblich genutzte Grundstück weist eine im Vergleich zur

angrenzenden Wohnbebauung höhere bauliche Dichte sowie markante Höhenentwicklung der Bebauung auf.

Der Siedlungsraum südlich des Geltungsbereiches wird derzeit anteilig durch Wohnbebauung mit eingestreuten Datschen- und Gartengrundstücken geprägt. Eine Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet ist nach den Maßgaben des zuvor genannten Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Sportplatz“ möglich. Von dort wird in Richtung Westen der Übergang zu dem freien Landschaftsraum mit Waldflächen hergestellt.

Insgesamt ist der Siedlungsbereich, mit Ausnahme der vorhandenen Gewerbestrukturen, durch eine aufgelockerte und kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern geprägt. Die Nachverdichtung in den letzten Jahren ist entsprechend der vorgefundenen Struktur erfolgt.

5.3 Verkehr

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Sportplatz 20" wird von 6 Straßen "Sportplatz" und "Schwarzer Weg" erschlossen. Die Straßen sind unbefestigt. Beide Straßen gewährleisten aufgrund ihrer Breite die Erschließung des geplanten Wohngebietes. Mit dem geplanten Vorhaben ist auch zukünftig nicht mit einer wesentlich stärkeren Belastung dieser Straßen zu rechnen, denn der zusätzlich zu erwartende Verkehr resultiert aus der Nutzung der geplanten acht Grundstücke.

Über den Kreisverkehr im Zentrum von Güterfelde ist die Potsdamer Straße unmittelbar erreichbar. Sie stellt die Verbindung zur Bundesautobahn A 115 mit Anschluss an die A 10 (Berliner Ring) und darüber hinaus an die A 2 (Magdeburg, Hannover) und A 9 (Halle, Leipzig) her.

Die vorhandenen S-Bahnhöfe in Teltow, Potsdam und Berlin-Zehlendorf sind mit dem Bus oder PKW gut erreichbar.

5.4 Freiraum

Der im Süd-Westen des Plangebietes an die Straße "Schwarzer Weg" angrenzende Freiraum besteht überwiegend aus Waldflächen (vgl. weitere Ausführungen zu diesem Thema unter Kap. II Umweltbericht).

5.5 Soziale Infrastruktur

Flächen oder Anlagen für Gemeinbedarfszwecke sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Für die beabsichtigte demographische Entwicklung der Gemeinde durch Ausweisung entsprechender Baugebiete sind Standorte für Kindergärten und Horte gesichert worden. Die nächstgelegene Kita befindet sich in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich an der Lindenallee 3.

Die Grund- und weiterführenden Schulen sind vom Plangebiet aus nicht fußläufig zu erreichen. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Stahnsdorf Ort. In der Gemeinde Stahnsdorf besteht jedoch ein Schülertransport per Bus.

5.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Anschluss an die Medien in den angrenzenden Straßen "Sportplatz" und "Schwarzer Weg" erschlossen.

Der notwendige weitere Ausbau der technischen Infrastruktur zur Erschließung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern. Sämtlich innerhalb der privaten Straßen zu verlegenden Leitungen werden mit der Ausführungs- und Genehmigungsplanung grundbuchlich gesichert.

5.7 Brandschutz

Die Anforderungen an die Zufahrten für die Feuerwehr werden entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken vom 25. März 2002, geändert durch Bekanntmachung vom 23.10.2002 berücksichtigt.

Den Forderungen des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz, Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 20.02.2006, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden folgend, ist bei Gebäuden, die weiter als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden eine Zufahrt mit Wendemöglichkeit zu berücksichtigen. Der vorliegende Bauleitplan ermöglicht die erforderliche Wendefläche mit einem Durchmesser von 11 m (Minstdurchmesser ist 10 m) am Ende der östlichen privaten Straßenverkehrsfläche.

6 Geplantes Vorhaben

Mit der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ zugrunde liegenden Planung ist die Entwicklung von maximal acht Grundstücken für Einzelhäuser beabsichtigt. Die Sicherung der Errichtung von max. acht Grundstücken für Einzelhäuser sowie die Durchführung der Erschließung erfolgt in einem Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14. September 2006.

Die Gebäudestruktur ist entsprechend der Vorgaben aus der Umgebung kleinteilig und relativ gering verdichtet. Die Gebäude sollen insbesondere dem Wohnen dienen, können aber entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auch für die nach § 4 der Baunutzungsverordnung wohnergänzenden Nutzungen vorgesehen werden. Erschlossen sind die Grundstücke über die vorhandenen öffentlichen Straßen "Sportplatz" und „Schwarzer Weg" sowie über die noch herzustellenden privaten Erschließungsstraßen.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine private Stellplatzanlage errichtet, die insbesondere den Besucherverkehr des Plangebietes auffangen soll.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ wurde am 25.08.2005 durch die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossen, um die Siedlungsentwicklung an der südlichen Grenze von Güterfelde fortführen zu können.

Das Plangebiet (Flurstück 30 der Flur 6, Gemarkung Güterfelde) liegt im Ortsteil Güterfelde im Landkreis Potsdam-Mittelmark des Landes Brandenburg und hat eine Größe von rund 7.623 m². Es ist umgeben von einem Gewerbebetrieb im Osten, einem Sportplatz im Westen sowie einer Wohnsiedlung im Norden und im Süden. Im Westen wird es begrenzt durch die Straße "Sportplatz", im Süden durch den "Schwarzen Weg".

Das brachliegende Grundstück weist einen zum Teil waldartigen Baumbestand mit reichhaltigem Gehölzaufwuchs auf. Im östlichen Teil des Gebietes befinden sich leerstehende Gewerbebauten und unterkellerte Flächen. Teilweise sind auf der Fläche Müll-, Schutt- und Erdablagerungen vorhanden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ sieht die Entfernung der vorhandenen baulichen Anlagen, die Beseitigung der Aufschüttungen und die Errichtung von maximal acht Wohngebäuden vor. Das Areal wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 des BauGB in Verbindung mit § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Grundstücke sollen über private Erschließungsstraßen erschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Bebauung im geplanten Wohngebiet entspricht damit der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und Süden des Plangebietes.

Das Nettobauland umfasst eine Fläche von 6.564 m². Festgelegt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB)

Am 20.07.2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau) in Kraft getreten. Kernstück der Baurechtsnovelle ist die Umsetzung der europäischen Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht.

Das novellierte Baugesetzbuch schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird als ein Teil in die Umweltprüfung (Trägerverfahren) integriert. Darüber hinaus werden Anforderungen an die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) gestellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung verringert werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Neben dem BauGB gibt es eine Reihe für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze und Fachplanungen, deren Ziele im Folgenden zusammengefasst werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die §§ 18 bis 20 des Bundesnaturschutzgesetzes enthalten Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 21 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten

sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Nach § 50 BImSchG („Planung“) sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden. Hierzu sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen sinnvoll anzuordnen.

Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV)

In der 22. Verordnung zum BImSchG erfolgt die Festlegung konkreter Grenzwerte sowie Alarmschwellen für relevante Luftschadstoffe wie Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol, Stickstoffdioxid und Feinstaub. Die Verordnung übernahm die europäischen Grenzwerte, die im Vergleich zu früher deutlich verschärft wurden.

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

Das Brandenburgische Naturschutzgesetz schreibt in § 1 als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor, schädliche Umwelteinwirkungen gering zu halten. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu sichern.

Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Im besiedelten Bereich sind ausreichend Freiräume, Grünflächen und Gehölzgrün zu erhalten oder neu anzulegen und zweckmäßig den Bauflächen zuzuordnen.

Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Bodenerosionen sind zu vermeiden. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.

Der Verursacher eines Eingriffs ist laut § 12 BbgNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nicht nur vorübergehende unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Waldgesetz des Landes Brandenburg

Zweck des Landeswaldgesetzes ist es laut § 1, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts 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 sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Gemäß § 2 Waldgesetz ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche als Wald im Sinne des Waldgesetzes zu definieren. Als Wald gelten beispielsweise auch

kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen und Wild-
äsungsplätze.

Flächen, die unter die Voraussetzungen des § 2 LWaldG fallen, sind bei einer Größe über 0,2 ha gene-
rell als Wald anzusehen. Wenn die Ansammlung von Waldbäumen oder Waldsträuchern einen flä-
chenhaften Eindruck vermittelt, können auch kleinere Flächen unter 2 ha unter den Waldbegriff fallen.
Fehlt es an einer solchen Wechselbeziehung, handelt es sich nur dann um Wald, wenn eine entspre-
chende Nutzungsfunktion vorliegt. Bei Flächen unter 0,12 ha ist unter den brandenburgischen Bedin-
gungen die Waldeigenschaft generell zu verneinen (MLUV 2005).

Brandenburgisches Wassergesetz

Nach § 54 Abs. 3 Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) dürfen die Versiegelung des Bodens
oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen,
wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreic-
herungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe
Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Nach den Maßgaben des § 54 Abs. 4 BbgWG ist
das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besor-
gen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Brandenburgische Bauordnung

Laut § 7 BbgBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärt-
nerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwen-
dung benötigt werden.

§ 8 BbgBO schreibt vor, dass bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen
sind, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Ges-
taltung nicht stören.

Baumschutzverordnung

Laut der Brandenburgischen Baumschutzverordnung werden folgende Bäume als geschützte Lan-
dschaftsbestandteile festgesetzt:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden);
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

Ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des be-
siedelten Bereichs.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark (Altkreis Potsdam-Land)

Der Landschaftsrahmenplan von 1996 enthält u. a. folgende Vorgaben:

- Erhalt und Entwicklung eines offenen, durch extensive Strukturen gegliederten und durch land-
schaftsraumlich typische und ortsbildprägende Strukturen geprägte Kulturlandschaftsbildes,
- Sicherung und Entwicklung der charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie Einbindung der
Siedlungen in die Landschaft,
- Erhalt und Entwicklung von Landschaftselementen mit besonderem Erlebniswert.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgüter Geologie, Boden und Wasser

Naturräumliche Situation

Naturräumlich betrachtet gehört der Ortsteil Güterfelde zur naturräumlichen Haupteinheit der „Teltow-Platte“, welche zu der naturräumlichen Großeinheit der „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ zählt.

Geprägt wurde das Gebiet im Wesentlichen von der Weichseleiszeit und der Nacheiszeit, wobei das Brandenburger Stadium der letzten Inlandsvereisung (Weichseleiszeit) entscheidend war.

Die Teltowhochfläche bildet eine ebene bis flachwellige Grundmoränenplatte, die sich durch eine außerordentliche Armut an Endmoränenerhebungen auszeichnet. Infolge der meist sandigen Ausbildung der Grundmoräne überwiegen mäßig bis schwach gebleichte, rostfarbene Waldböden. Die Bodengüte ist in der Regel mäßig bis gering.

Das UG liegt auf einer Höhe von 45 – 47,5 m. Die geologische Karte weist für das UG Geschiebesand, Spathsand und Mergelsand aus. Die sandigen Standorte weisen ein besonders geringes Puffer- und Wasserhaltevermögen auf.

Versiegelung

Das Untersuchungsgebiet ist bereits teilweise versiegelt. Die bestehenden Gebäude und Keller im östlichen Teil des Gebiets umfassen eine Fläche von 2.028 m² und sind als vollversiegelt zu werten, ebenso wie kleinere versiegelte Wegabschnitte (18 m²).

Einige Bereiche des UG sind als teilversiegelte Flächen zu verzeichnen: die Wendeschleife im Südosten (verdichteter Boden mit Schotter) mit einer Fläche von 167 m² sowie die Flächen im Westen des Gebietes, die von größeren Aufschüttungen bedeckt sind (644 m²).

Vom 7.623 m² großen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ sind somit 2.046 m² voll- und 811 m² teilversiegelt. Die teilversiegelte Fläche wird nur anteilig angerechnet.

Versiegelung (Bestand)

Fläche	Größe
vollversiegelt: Gebäude / Keller	2.028 m ²
vollversiegelter Weg	18 m ²
teilversiegelt: Wendeschleife / unversiegelter Weg (gewertet zu 15 %)	167 m ² (25 m ²)
teilversiegelt: Aufschüttung (gewertet zu 15 %)	644 m ² (96,6 m ²)
Summe: bestehende Versiegelung	2.167,6 m² (ca. 28,5 % des Geltungsbereichs)

Insgesamt sind demnach fast 2.200 m² als bestehendes Entsiegelungspotenzial zu werten, das ist ca. ein Drittel der Gesamtfläche des Gebietes.

Altlasten

Das Plangebiet liegt schon seit längerer Zeit brach und wird auch zur illegalen Müllablagerung genutzt. Im Geltungsbereich sind laut Stellungnahme des Landkreises (Untere Abfallwirtschaftsbehörde / Untere Bodenschutzbehörde) vom 20.02.2006 jedoch keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Wasser

a) Grundwasser

Im landschaftsplanerischen Gutachten für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg Berlin (MUNR 1994) ist der südliche Teil von Güterfelde in Hinblick auf den Ressourcenschutz als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ausgewiesen. Neuversiegelungen sind hier gering wie möglich zu halten.

Laut Karte 6 des Landschaftsplans beträgt der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet 5 – 10 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Osten nach Westen und ergibt sich aus den abfallenden Grundwasserhöhenlinien (Hydroisohypsen). Die Höhe der Grundwasseroberfläche fällt von 38 m ü.NN im Osten auf 37 m ü.NN im Westen ab.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird aufgrund des sandigen Substrates als hoch eingestuft; das UG befindet sich jedoch nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Aufgrund des Versiegelungsgrades von ca. 28,5 % im Untersuchungsgebiet ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Niederschlagswassers (> 50 %) versickert. Der Wasserhaushalt im Plangebiet wird daher als eher naturnah eingeschätzt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ befinden sich laut Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 09.03.2006 keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

b) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist Güterfelder Haussee, der westlich des Gebietes liegt. Östlich des UG befinden sich außerdem noch einige Gräben, Überbleibsel der ehemaligen Rieselfeldnutzung.

2.1.2 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Das Klima im Ortsteil Güterfelde wird geprägt durch die Lage im ostdeutschen Binnenland. Als stark kontinental beeinflusstes Binnentiefenlandklima im Übergang zum atlantischen Klima weist Güterfelde relativ hohe Sommertemperaturen und milde Winter sowie häufige Sommertrockenperioden auf. Bei den im Gebiet häufigen Westwetterlagen mit allgemein windiger und unbeständiger Witterung bestimmen die herangeführten Luftmassen das Wetter. Lokalklimatische Besonderheiten können nur zeitlich und räumlich begrenzt hervortreten.

Laut Karte 04.02 des Umweltatlas (Ausgabe 1993) beträgt das langjährige Mittel der Lufttemperatur (1961 – 90) > 8,0 – 8,5°C. Die Lufttemperaturen lagen somit zwischen der sehr warmen Berliner Innenstadt und dem kühleren Umland.

Der Jahresniederschlag liegt im langjährigen Mittel bei > 555 – 570 mm/a. Im Winterhalbjahr beträgt der Niederschlag < 230 – 245 mm/a und im Sommerhalbjahr > 320 – 335 mm/a. Die Abflussbildung liegt bei > 50 – 100 mm/a im Winterhalbjahr und > 300 – 350 mm/a im Sommerhalbjahr.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Hauptdurchlüftungsbahnen. Eine dieser Bahnen verläuft jedoch nördlich des UG ausgehend von den ehemaligen Rieselfeldern von Osten nach Westen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der stadtklimatischen Zone 1. Die Flächen dieser Zone sind sehr gering vom Stadtklima beeinflusst, sie weisen sehr geringe Veränderungen zum Freiland auf.

Der Berliner Umweltatlas zählt das Untersuchungsgebiet zu den klimatisch entlasteten Bereichen (Bereich 2), welche von nahe gelegenen Entlastungsbereichen profitieren. Entlastete Bereiche sind gekennzeichnet durch einen relativ geringen Versiegelungsgrad und einen hohen Vegetationsanteil. Die Mitteltemperaturen sind relativ niedrig, die Abkühlungsrate in den Abend- und Nachtstunden relativ hoch und die Schwülegefährdung gering. Entlastete Bereiche weisen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Bei dichteren Vegetationsstrukturen besteht aufgrund des reduzierten Luftaustausches allgemein eine mittlere bis hohe Immissionsgefährdung.

Erhebliche immissionsschutzrechtliche Belange sind jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes nicht vorhanden. Überhöhte Feinstaubkonzentrationen, wie sie an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen auftreten, sind im Plangebiet aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

2.1.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1.3.1 Biotop

Das Gebiet weist keine nach § 32 BbgNatSchG unmittelbar geschützten Biotop auf. Es ist nicht Teil des Europäischen Netzes „Natura 2000“, also nicht als FFH-Gebiet oder Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen (§§ 26b bis 26g BbgNatSchG).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ ist kein Bestandteil von gemäß § 19 BbgNatSchG unter Schutz gestellten Teilen von Natur und Landschaft (Nationalpark, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, Biosphärenreservat oder Naturpark). Ohne Auswirkung für den Geltungsbereich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ ist der weitläufige Landschaftsraum westlich und südlich von Güterfelde Teil des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“.

Das UG ist als eine Fläche ohne nennenswerte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und für den Biotopverbund einzustufen.

Die Biotopkartierung für den vorliegenden Umweltbericht erfolgte im November 2005 auf der Grundlage der Brandenburger Biotopkartierung. Charakteristisch für den Vegetationsbestand in seiner heutigen Ausprägung ist die starke anthropogene Prägung des Plangebietes. Es kommen überwiegend vom Menschen geprägte Biotop vor.

Die unterschiedlichen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen werden im Folgenden beschrieben.

Gras- und Staudenfluren (05)

Einen recht großen Teil des Untersuchungsgebietes nehmen Gras- und Staudenfluren ein. Es handelt sich um Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte in verarmter, ruderalisierter Ausprägung (051422).

Die Staudenfluren sind vor allem in den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen des Gebietes zu finden und nehmen mit einer Fläche von 2.760 m² rund 26,2 % der Gesamtfläche ein.

Laubgebüsche, Baumgruppen (07)

Im westlichen Teil des UG befinden sich einige kleinere Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (Holunder) (071021) mit einer Gesamtfläche von 244 m². An der nordwestlichen Ecke des Gebäudes ist außerdem ein kleines Laubgebüsch frischer Standorte mit überwiegend nicht heimischen Arten (071022) zu finden (42 m²). Insgesamt nehmen die Laubgebüsche somit eine Fläche von 286 m² (3,8 % des Geltungsbereichs) ein.

Es wurden 120 Einzelbäume im Plangebiet erfasst, überwiegend heimische Arten (sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart, 071521), jedoch auch einige Robinien (sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Baumart, 071522).

Wälder und Forste (08)

An einigen Stellen des UG haben sich Vorwaldbestände entwickelt. Es handelt sich auf einer Fläche von 390 m² um Robinien-Vorwälder frischer Standorte (082824). Südlich des Gebäudes befindet sich jedoch auch ein kleiner Vorwaldbestand (97 m²), dessen dominierende Baumart der Spitz-Ahorn ist (sonstiger Vorwald frischer Standorte, 082828). Insgesamt haben die Vorwälder eine Fläche von 487 m² (6,5 % des UG).

Wald darf gemäß § 8 Abs. 1 des Brandenburger Waldgesetzes nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzung umgewandelt werden.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen (12)

Zu dieser Biotoptypenklasse zählen Industrie- und Gewerbebrachen (12320), unbefestigte Wege (12651), versiegelte Wege (12654) und Aufschüttungen (12720). Auch die großflächig im Gebiet vorhandenen Lagerflächen (12740) von Gartenabfällen wurden hierunter erfasst.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen nehmen eine Fläche von ca. 4.664 m² ein, das sind ca. 61,2 % des Geltungsbereichs. Dies zeigt die starke anthropogene Prägung des Plangebietes.

2.1.3.2 Tiere

Man kann davon ausgehen, dass im Untersuchungsgebiet die Tierarten vorkommen, die an die vorfindenen Biotope angepasst sind. In Abhängigkeit von ihrer Strukturvielfalt und Größe stellen Gehölzbiotope wertvolle Tierlebensräume dar. Typische Besiedler unter den Wirbeltieren sind verschiedene Kleinsäuger wie die Zwergspitzmaus sowie Hecken- und Buschbrüter wie die Gartengrasmücke oder der Zilpzalp. Ein vielfältiges Artenspektrum weist auch die Insektenfauna von Gehölzbiotopen auf, wie z. B. Schmetterlinge, Blattwespen, Marienkäfer sowie holzbewohnende Insekten.

Der Ortsteil Güterfelde weist, neben seinem noch vorhandenen bäuerlich-dörflichen Charakter, aufgrund seiner Lage am Rande von Berlin und seiner durchgrünten, von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsbereiche Merkmale der sogenannten Gartenstädte auf. Laut FLADE (1994) sind hierfür typische Vogelarten Busch- und Baumfreibrüter wie der Girlitz oder die Türkentaube. Höhlen- und Nischenbrüter wie Feldsperling, Grauschnäpper und Gartenrotschwanz können sowohl in Baumhöhlen als auch an Gebäuden brüten. Zumindest für Feldsperling und Gartenrotschwanz ist das Vorkommen von Obstbäumen von Bedeutung. Weitere Charakterarten sind Grünfink, Klappergrasmücke und Gimpel.

„Gartenstädte“ beherbergen weder gefährdete noch besonders spezialisierte Vogelarten in nennenswerter Zahl. Wertbildende Parameter sind laut FLADE alter Gehölzbestand aus heimischen Arten, geringe

Bebauungsdichte, Hecken und alte Obstbäume (ebd., 435). Aufgrund seines Baumbestandes kann das UG somit als durchschnittlich wertvoller Vogellebensraum eingeschätzt werden.

In dem leerstehenden, ruinösen Kellern sind zwei Fledermäuse gesichtet worden.

Vorkommen geschützter Amphibien- oder Reptilienarten im UG sind unwahrscheinlich, da sich auf der Fläche keine Laichgewässer befinden. Das nächste Kleingewässer ist der südwestlich des UG im Wald gelegene Röhthepfuhl, dieser ist ca. 400 m entfernt. Obwohl Amphibien und Reptilien eine solche Distanz theoretisch überwinden könnten, haben sie hierzu kaum Veranlassung, da das Gebiet für die Arten wenig attraktiv ist (Barrieren, Isolation, Störungen).

2.1.3.3 Geschützter Baumbestand

Im Plangebiet wurden insgesamt 120 Bäume erfasst: 43 Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*), 2 Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*), 23 Birken (*Betula pendula*), 2 Apfelbäume (*Malus spec.*), 16 Kirschen (*Prunus spec.*), 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*), 28 Robinien (*Robinia pseudacacia*) und 3 Ulmen (*Ulmus laevis*). Es handelt sich somit zu einem großen Teil um einheimische Baumarten. Liste der erfassten Bäume

Von den insgesamt 120 im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bäumen stehen 88 laut der Brandenburger Baumschutzverordnung unter Schutz (Stammumfang über 60 cm in 1,30 m Höhe).

Von den geschützten Bäumen sind 11 aufgrund ihres Stammumfanges von mindestens zwei Metern als besonders wertvoll einzustufen (in Tabelle 4 grau unterlegt). Hierbei handelt sich um sieben einheimische (*Acer pseudoplatanus*, *Betula pendula* und *Ulmus laevis*) und vier nicht einheimische Bäume (*Robinia pseudacacia*). Die meisten besonders wertvollen Bäume befinden sich, bis auf zwei Birken, im Randbereich des Untersuchungsgebietes.

2.1.4 Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

2.1.4.1 Orts- und Landschaftsbild

Früher lag das Plangebiet am südlichen Rand des ehemaligen Güterfelder Schlossparks. Dieser ist inzwischen nicht mehr in seiner gesamten Größe vorhanden, sondern zu großen Teilen mit Wohn- und Wochenendhäusern überbaut, die nun den nördlichen Abschluss des Plangebietes bilden.

Südlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung an das Gebiet an. Dabei handelt es sich um locker bebaute Grundstücke mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Westlich des Geltungsbereiches zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde befindet sich ein Sportplatz, umgeben von einer öffentlichen Grünfläche und an der östlichen Grenze schließt ein Gewerbegrundstück an. Südlich des Siedlungsgebietes von Güterfelde befinden sich großräumige zusammenhängende Waldbereiche mit bewegter Topographie, die vom Plangebiet aus schnell erreichbar, jedoch kaum sichtbar sind. Insgesamt ist die gesamte Umgebung des Plangebietes von heterogenen Strukturen geprägt, die nur in einem geringen baulichen oder strukturellen Bezug zu einander stehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich nicht mehr genutzte, auffällige Gewerbebauten mit unterirdischen Kellern, die früher für Einlagerungszwecke genutzt wurden. Das Gelände ist von Schutt- und Müllablagerungen geprägt, die überwiegend von Spontanvegetation überwachsen sind. Der reichhaltige Gehölzbestand vermittelt teilweise einen waldartigen Eindruck. Gestalterisch wertvolle Elemente stellen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Birkenreihen dar.

Auf Grund seiner Lage innerhalb der heterogenen Siedlungsstrukturen hat das Plangebiet nur eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Sichtbeziehungen auf das Gebiet bestehen nur von den Flächen des Sportplatzes und von der südlich des Sportplatzes lang führenden Straße „Schwarzer Weg“.

Es führen keine überörtlichen Wander- bzw. Radwege und auch keine überörtlichen historischen Verbindungen durch das Plangebiet.

2.1.4.2 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ sind keine Bodendenkmäler und Denkmäler nach Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark vorhanden. Restriktionen aufgrund des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes existieren nicht. Auch sonstige Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Der historische Ortskern von Güterfelde mit dem Dorfkern liegt nördlich des UG. Die denkmalgeschützte Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert und die erhaltenen historischen Bauerngehöfte bilden das Zentrum des 1259 als „Juterjoz“ erstmals erwähnten Ortes. Die Straße "Sportplatz" führt zu dem Kreisverkehr; das Plangebiet hat jedoch keine visuelle oder strukturelle Verbindung zum Dorfkern.

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich des 1806 – 1815 nach Entwürfen von David Gilly erbauten, unter Denkmalschutz stehenden Güterfelder Schlosses. Dieses ist vom UG aus gut zu erreichen und teilweise auch zu sehen.

Das UG liegt am ehemaligen südlichen Rand des durch die Potsdamer Hofgärtner Ferdinand Jühlke und Theodor Nietner gestalteten Schlossparks. Der südwestliche Teil des Parks, wo sich heute der Sportplatz befindet, wurde 1878 von Nietner als Förstereigarten angelegt. Möglicherweise sind einige alte Bäume im Bereich des Sportplatzes Relikte des Schlossparks. Das UG war jedoch niemals Teil des Parks; die historische Karte von 1900 stellt es als Ackerfläche dar. Ein Lageplan des Schlosses aus dem Jahre 1933 bezeichnet den Bereich des heutigen UG als „Naturland“.

Der Schlosspark ist heute fast vollständig zerstört, ein Großteil der Flächen wurde nach 1945 in Parzellen aufgeteilt und mit Kleingärten und Wohnhäusern bebaut. Nur der nördliche Teil vor dem Schloss ist noch als kleine Restfläche erhalten und lässt schemenhaft die alte Gartenanlage erahnen.

2.1.5 Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

2.1.5.1 Lärm

Immissionen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind ein wesentlicher Aspekt bei der Beurteilung des Schutzgutes "Mensch". Als mögliche Lärmemitteln für das UG sind der westlich gelegene Sportplatz, das Verkehrsaufkommen sowie der östlich an den Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ angrenzende Gewerbebetrieb untersucht worden.

Relevante Belastungen durch Verkehrslärm liegen weder von den angrenzenden und nah gelegenen Gemeindestraßen noch von den weiter entfernt liegenden Landesstraßen vor. Die unmittelbar angrenzenden Straßen "Sportplatz" und "Schwarzer Weg" werden nur in einem geringen Maß durch motorisierten Verkehr frequentiert und die Geräusche der Landesstraßen werden durch die bereits vorhandene Bebauung und durch den Abstand von mehr als 250 m ausreichend abgeschirmt. Obwohl durch den Gutachter im Rahmen der Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ festgestellt wurde, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV weder durch die Nutzung des Sportplatzes bei regulärem Trainings- oder Spielbetrieb noch bei freier Nutzung nicht

überschritten werden, ist davon auszugehen, dass kurzzeitige Belastungen durch Fahrzeugverkehr und Lärm bei außersportlichen Veranstaltungen (z.B. Dorffeste) auftreten können.

Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom Landesumweltamt Brandenburg (Stellungnahme vom 10.04.2006) genannte Lärmquelle des Betonsteinwerkes an der Großbeerenstraße mit Betonrecycling, Betonmischanlage, Betonstein- und Kieswerk wird entsprechend des vorliegenden Genehmigungsbescheides G-6-040/95 für diesen Betrieb mit dem darin festgeschriebenen Immissionsrichtwert für das Pflegeheim an der Lindenstraße 30 von 42 dB(A) am Tage berücksichtigt. Die Klärschlammanlage der Berliner Wasserbetriebe wird nach Aussage des LUA nicht mehr betrieben.

Für die städtebauliche Planung existieren im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) schalltechnische Orientierungswerte, die zwar keine Rechtsverbindlichkeit besitzen, jedoch im Bebauungsplanverfahren aufgrund der Bedeutung des Lärmschutzes als wichtiger Abwägungssachverhalt beachtet werden müssen. Die Orientierungswerte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der TA-Lärm sind die nachfolgend aufgeführten Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte relevant:

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbelärm

Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005		Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Wohn- und Arbeitsräume in dB(A)			
			Innen		außen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55	45	35	25	55	40

2.1.5.2 Erholung

Bei dem UG handelt es sich um ein Teilgebiet mit geringer Bedeutung für die Erholung. Es ist aufgrund des dichten Bewuchses für die Öffentlichkeit kaum zugänglich und somit auch kaum für Erholungssuchende nutzbar.

Angrenzend an das UG befindet sich eine Grünfläche, in welcher der öffentliche Sportplatz von Güterfelde liegt. Der Sportplatz wird von dem Sportverein „Güterfelde 1910 e. V.“ genutzt.

In der näheren Umgebung des UG befindet sich die Parkanlage des Schlosses (ca. 100 m Luftlinie). Zwei weitere Grünanlagen liegen am Dorffanger und am ehemaligen Backhaus. Alle drei Flächen sind durch die Verkehrsführung und die geringe Größe zwar für die Erholung wenig nutzbar, jedoch für die Strukturierung der Ortschaft von großer Bedeutung.

2.1.5.3 Erschließung

Das UG ist von zwei Seiten her durch befahr- und begehbbare Sandwege („Sportplatz“, „Schwarzer Weg“) erschlossen. Westlich des Gebietes verläuft die Seestraße.

Über den Kreisverkehr im „so genannten“ Zentrum von Güterfelde ist die Potsdamer Straße unmittelbar erreichbar. Sie stellt die Verbindung zur Bundesautobahn A 115 mit Anschluss an die A 10 (Berliner Ring) und darüber hinaus an die A 2 (Magdeburg, Hannover) und A 9 (Halle, Leipzig) her. Die vorhandenen S-Bahnhöfe in Teltow, Potsdam und Berlin-Zehlendorf sind mit dem Bus oder PKW erreichbar.

Das Radwegesystem in der Region ist als durchschnittlich zu betrachten. Radwege bestehen entlang der L 76 bis zum Bahnhof Teltow, entlang der L 77 zwischen Güterfelde und Stahnsdorf sowie entlang der Kreisstraße K 6902 nach Schenkenhorst.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die sich in den angrenzenden Straßen liegenden Leitungssysteme für Trink- und Schmutzwasser gegeben.

2.1.5.4 Versorgung mit Spielplätzen

In der näheren Umgebung des UG befindet sich kein Spielplatz. Es gibt im Ortsteil Güterfelde zwei Spielplätze, die im nördlichen Dorfteil (Gartenstraße) und im Siedlungsgebiet Kienwerder zu finden sind.

Eine Kindertagesstätte mit dazugehörigem Spielplatz befindet sich nördlich des UG, gegenüber dem Schloss.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Schutzgüter Geologie, Boden und Wasser

2.2.1.1 Geologie / Boden

Boden kann vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen, z. B. als Lebensraum, Pflanzen- und Produktionsstandort oder als Filter und Puffer (z. B. für das Grundwasser). Es ist zu prüfen, ob es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Funktionen kommt.

Eine positive Auswirkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ auf den Boden ist, dass im Zuge des Vorhabens eine Beseitigung und Entsorgung der Müll- und Schuttablagerungen auf dem Grundstück erfolgen wird. Sollten bis dahin unbekannte Bodenverunreinigungen im Gebiet entdeckt werden, muss eine ordnungsgemäße Beseitigung im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfolgen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann keinen Bodenfunktionswert mehr aufweisen, abgesehen von der Nutzungsfunktion als Standort für Siedlungen und sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.

Die natürlichen Bodenfunktionen, z. B. die Bedeutung des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts, gehen verloren. Auch seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktion als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kann der Boden nach der Bebauung nicht mehr erfüllen.

Die geplanten Planausweisungen bewirken eine zusätzliche Versiegelung und Befestigung und damit eine Veränderung der Bodenverhältnisse. Es werden offene Bodenstandorte im Plangebiet verloren gehen. Auf den acht Grundstücken entstehen Einzelhäuser, Garagen und Zufahrten sowie private Erschließungswege.

Die Ermittlung der Versiegelung erfolgt auf Grundlage der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die Nettobaulandfläche umfasst 6.564 m². Bei der festgesetzten GRZ von 0,2 wird die zulässige Überbauung mit 0,3 (zuzüglich 50 % maximale Überschreitung) rechnerisch zugrunde gelegt. Danach ergibt sich eine Versiegelung von 1.969,2 m².

Zur Versiegelung auf den Grundstücken (innerhalb des Nettobaulandes) kommt eine Fläche von 33 m² für die geplante Schallschutzwand hinzu. Für die Herstellung der Stellplätze ist eine Fläche von 112 m² vorgesehen, die jedoch nur teilweise versiegelt wird. Die geplanten Verkehrsflächen umfassen eine Fläche von insgesamt 498 m². Danach ergibt sich eine zu erwartende Gesamtversiegelung von 2.621,8 m². Dies sind ca. 34,4 % des 7.623 m² großen Geltungsbereichs.

Es besteht jedoch im Plangebiet auch Entsiegelungspotenzial. Dieses setzt sich zusammen aus den bereits versiegelten und den von Aufschüttungen bedeckten Flächen, insgesamt 2.167,6 m². Dies sind ca. 28,5 % der Gesamtfläche des Plangebietes.

Das Entsiegelungspotenzial wird von der geplanten Versiegelung abgezogen, da im Zuge des Vorhabens die bestehenden Bauten abgerissen und die Aufschüttungen beräumt werden. Somit ergibt sich die nachfolgend dargestellte Neuversiegelung:

Zulässige Gesamtversiegelung und Entsiegelungspotenzial

Fläche	Größe
maximal zulässige Überbauung der Grundstücke (0,3 % des Nettobaulandes)	1.969,2 m ²
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzwand	33 m ²
Stellplätze (teilversiegelt 80%)	89,6 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	32 m ²
private Verkehrsflächen	498 m ²
abzuziehendes Entsiegelungspotenzial	- 2.167,6 m ²
Neuversiegelung	454,2 m²

Eine Beeinträchtigung bzw. Überbauung wertvoller Böden (Niedermoor oder Dünen sands) liegt im Plangebiet nicht vor. Es ist positiv zu bewerten, dass hier eine schon anthropogen überformte, brachliegende Fläche reaktiviert wird und nicht neue, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden.

Hierdurch wird der Grundgedanke zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt; die Inanspruchnahme des freien Landschaftsraumes wird verringert. Für die relativ geringe Neuversiegelung von ca. 454,2 m² gilt jedoch trotzdem das Ausgleichsgebot.

2.2.1.2 Wasser

Als wichtige, zu schützende Naturhaushaltfunktionen sind das Dargebot und die Neubildung von Grundwasser zu nennen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird aufgrund des sandigen Bodens als hoch eingestuft. Das UG befindet sich jedoch in keiner Trinkwasserschutzzone, weshalb in diesem Zusammenhang keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Durch die Planung werden keine wasserwirtschaftlichen Anlagen des Landesumweltamtes Brandenburg berührt.

Die beabsichtigte Beseitigung der Schuttablagerungen ist als eine positive Auswirkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ auf den Wasserhaushalt zu werten, da das Vorhandensein von schädlichen Stoffen in den Ablagerungen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Untersuchung gemäß LAGA „Bauschutt“ und die ordnungsgemäße Entsorgung sind erforderlich.

Die etwas stärkere Versiegelung des Plangebietes wird dazu führen, dass die Menge des Niederschlagswassers, die zur Versickerung ins Grundwasser kommt, abnehmen wird. Da die Neuversiegelung mit 454,2 m² jedoch relativ gering ist und das Dachflächenwasser der geplanten Wohnhäuser auf dem Grundstück versickert wird, wird sich der Grundwasserspendenverlust in Grenzen halten.

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ auf das Grundwasser werden daher als nicht erheblich eingestuft. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark äußerte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken gegen das Vorhaben.

2.2.2 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

2.2.2.1 Klima

Laut dem landschaftsplanerischen Gutachten für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg Berlin (MUNR 1994) ist der Ortsteil Güterfelde in Hinblick auf den Ressourcenschutz als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz ausgewiesen. Daher ist die Ansiedlung emittierender Betriebe zu vermeiden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima liegt vor, wenn klimatisch wirksame Freiflächen oder reliefbedingte Luftleitbahnen überbaut werden oder ein Gebiet durch Entwicklungsmaßnahmen derart verändert wird, dass es seine bisherige Klimawirksamkeit verliert.

Bebauung, Flächenversiegelung und der Verlust von Vegetation führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes. Das Ausmaß der Temperaturerhöhung, die sich insbesondere in den Nachtstunden auswirkt, ist stark vom Grad der Durchgrünung abhängig.

Mit dem Bauleitplan ist eine bauliche Nutzung mit aufgelockertem Siedlungscharakter, niedriger Bauweise und hohem Grünanteil beabsichtigt und eine gute Durchlüftung des Wohngebietes gewährleistet. Durch das Gebiet verlaufen keine Hauptdurchlüftungsbahnen, die durch die Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Das Plangebiet wird in Karte 04.07 des Umweltatlas zu den klimatisch entlasteten Bereichen (Bereich 2) gezählt. Diese bieten laut Umweltatlas am ehesten ein Potenzial zu einer behutsamen baulichen Verdichtung. Eine solche würde nach derzeitigen Erkenntnissen keine Neueinstufung in einen klimatisch ungünstigeren Bereich zur Folge haben.

Durch den Bauleitplan werden somit keine erheblichen Auswirkungen auf Klimaschutz und Luftaustausch verursacht.

2.2.2.2 Lufthygiene

Die Auswirkungen des Bauleitplans auf die lufthygienische Situation werden als gering bewertet. Aufgrund der Ausweisung als WA-Gebiet ist die Ansiedlung störender Betriebe ausgeschlossen. Durch die Verwendung umweltfreundlicher Energieträger wie Erdgas kann eine Belastung durch die Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Durch den Anwohnerverkehr werden die verkehrsbedingten Immissionen ins Plangebiet in Zukunft etwas zunehmen; die zu erwartende Belastung entspricht jedoch dem in Wohngebieten üblichen Maß. Bei der geplanten Straße im Planungsgebiet handelt es sich um einen gering dimensionierten Erschließungsweg, der nur von den zukünftigen Anwohnern und ihren Besuchern genutzt wird. Die Zunahme von Schadstoffimmissionen wird als nicht erheblich bewertet.

In der Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 09.03.2006 wurde darauf hingewiesen, dass in der Nähe des Plangebietes, auf dem Gelände der Klärschlammzwischenlager der Berliner Wasserbetriebe, ein Pflegestützpunkt für Pferde (mit Dunglege, Jauchegrube und Karpfenteich) entstehen soll (Vorbescheid vom 31.01.06). Laut der Stellungnahme sind hierdurch zu befürchtende Geruchsbeeinträchtigungen auf Grund der Entfernung und der Tatsache, dass die Einrichtung nicht in Hauptwindrichtung gelegen ist, jedoch nicht als erhebliche Umwelteinwirkungen zu werten.

2.2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ auf die Pflanzen- und Tierwelt sowie den Baumbestand sind von mittlerer Erheblichkeit. Da der Grad des menschlichen

Einfluss auf die Vegetation bzw. die im Geltungsbereich des Bauleitplanes vorkommenden Biotoptypen stark bis sehr stark ist, kommen im UG keine seltenen oder gefährdeten Biotoptypen vor.

Allerdings muss ein großer Teil des Baumbestandes im Zuge des Bauvorhabens gefällt werden. Besonders schwerwiegend ist der Verlust der Einzelbäume von besonderer Bedeutung, die ein hohes Alter und z. T. beträchtliche Stammumfänge aufweisen.

Durch den Oberförster wurde fast der gesamte Westteil des Gebietes (ca. 3.300 m²) als Waldfläche gemäß Brandenburger Waldgesetz eingeschätzt (Abgrenzung siehe Skizze Abb.1). Die nachteiligen Wirkungen des Waldverlustes sind laut § 8 Abs. 3 LWaldG auszugleichen, etwa mittels einer Erstaufforstung geeigneter Grundstücke. Der Vorhabenträger hat für den erforderlichen Ausgleich eine Vereinbarung über die Durchführung einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gemäß § 8 LWaldG abgeschlossen. Die Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Sputendorf realisiert.

Die zu fällenden Bäume außerhalb der abgegrenzten Waldgrenze werden gemäß Brandenburger Baumschutzverordnung kompensiert, d.h. für ihren Verlust sind Ersatzbäume zu pflanzen.

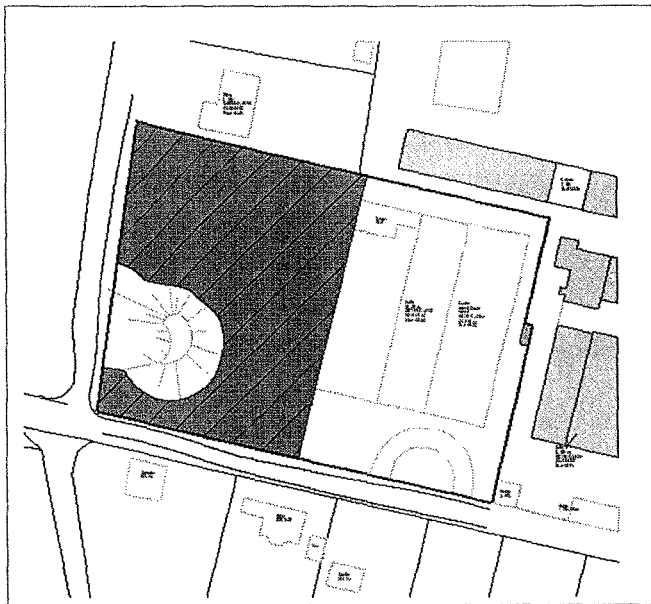


Abbildung 1: Abgrenzung der unter den Waldbegriff fallenden Fläche

Die im Gebiet vorkommenden Robinien sind – da es sich um Neophyten mit starker Ausbreitungstendenz auf Kosten heimischer Vegetation handelt – als eingeschränkt wertvoll bzw. als Problemarten einzustufen. Dennoch sind auch für ihren Verlust, sofern sie sich außerhalb der Waldgrenze befinden, standortgerechte Ersatzbäume notwendig.

Durch entsprechende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen kann ein ökologischer Ausgleich des Verlusts von Wald, Biotopstrukturen und geschützten Bäumen erreicht werden. Die im Gebiet aufgrund der Biotope zu erwartenden, weniger anspruchsvollen Arten können in den im Plangebiet neu entstehenden Biotopen (Hausgärten, Grünstreifen im Osten des UG) Lebensraum finden.

2.2.4 Fauna

Nach dem Gutachten (Dipl.-Biol. Teige, Berlin: Bauvorhaben: Bebauungsplan (EP) Nr. 1 „Sportplatz 20“, Gemeinde Stahnsdorf, OT Güterfelde, Kartierung Avifauna und Fledermäuse, Stand: 24.02.2007) sind in dem vorhandenen und abzubrechenden Gebäude im Plangebiet ein Nest einer Amsel, ein Nest des Hausrotschwanzes sowie Quartierpotenzial für Fledermäuse vorhanden.

Potentielle Brutplätze von Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig sind im Umfeld des Gebäudes aufgrund der Biotopstruktur zu erwarten.

Im vorhandenen Baumbestand konnten keine Höhlen festgestellt werden, die als Brutraum für Vögel oder als Fledermausquartier in Frage kommen. Am Tag der Untersuchung wurden lediglich zwei Fledermäuse der Arten Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) im Quartier nachgewiesen. Die untersuchten, teilweise unterirdisch liegenden Gebäude bieten Quartierpotenzial für Fledermäuse, denn zumindest einzelne Gebäudeteile weisen gute mikroklimatische Bedingungen und ein ausreichendes Hangplatzangebot auf.

Aufgrund von Erfahrungswerten mit ähnlichen Objekten ist davon auszugehen, dass sich der Gesamtbestand der Fledermäuse auf etwa 10 bis 20 Tiere belaufen kann. Es muss darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der einmaligen Begehung, der nicht 100 %-ig einsehbaren Spalten und der warmen Witterung nicht der wirkliche Gesamtbestand des Quartiers erfasst werden konnte.

Jedoch wird aufgrund der geringen Anzahl der nachgewiesenen Fledermäuse das Quartier in seiner Bedeutung als gering eingestuft. Hinweise auf Sommervorkommen (z.B. Wochenstuben, Männchenquartiere) gibt es nicht.

Es ist möglich, dass die Gebäude nur von einzelnen Fledermäusen als Zwischen- und nicht als Winterquartier genutzt werden.

2.2.5 Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

2.2.5.1 Orts- und Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes liegen vor, wenn charakteristische Siedlungsbilder oder markante Landschafts- und Grünstrukturen Veränderungen unterworfen werden. Durch das Vorhaben gehen die gestalterisch wertvollen Birkenreihen verloren. Darüber hinaus sind jedoch durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Veränderungen landschaftstypischer oder gestalterisch wertvoller Elemente zu erwarten.

Aufgrund seiner Lage und des umfangreichen Baumbestandes hat das UG heute einen mittleren Wert für das Landschaftsbild. Die verwilderte Brachfläche mit ihren Schutt- und Müllablagerungen beeinträchtigt die Homogenität des Siedlungsgefüges und schmälert in gewisser Weise auch den Wert der umliegenden Wohngebiete.

Mit dem Bauleitplan kann eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Siedlungsstruktur erreicht werden, die in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eher positiv zu bewerten ist. Die gestalt prägende Struktur eines ruhigen, locker bebauten Wohngebietes kann durch maximal zweigeschossige Baukörper und großzügige Gärten gesichert werden. Auch wenn diese Gärten eine unterschiedliche Gestaltungsqualität aufweisen werden, kann insgesamt festgestellt werden, dass der Bauleitplan keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird.

Die sehr heterogene, von unterschiedlichen Nutzungen geprägte südliche Teil des Ortsteils Güterfelde erfährt durch die Bebauung des Plangebietes eine gewisse Ordnung, da nun eine strukturelle Verbindung zu den anderen Siedlungsgebieten in der Umgebung geschaffen wird.

2.2.5.2 Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhob im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Eine Beeinträchtigung des ehemaligen Schlossparks kann ausgeschlossen werden, da zwischen dem Plangebiet und der Restfläche des ehemals größeren Schlossparks bereits kleinteilige Bebauung existiert, die beide Flächen visuell voneinander abtrennt.

2.2.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Erholung

2.2.6.1 Lärm

Der in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ ausstrahlende Lärm aus dem benachbarten Gewerbebetrieb, von dem Sportplatz sowie von den angrenzenden Straßen ist gutachterlich ermittelt und bewertet worden (vgl. Akustik und Schallschutzberatung Frank Schultz, Berlin: Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das BV "Am Sportplatz" in 14532 Stahnsdorf / OT Güterfelde, Stand: Oktober 2006).

Bei der zukünftigen Nutzung des Sportplatzes wurde von folgenden möglichen Nutzungen ausgegangen:

Sportplatz	Spielzeiten	Anmerkungen
1. Spielbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • April-Oktober • Wochentags (Mo-Fr) in der Zeit von 16:30 bis 21:00 Uhr • Samstags max. 2 Spiele mit je 90 Min. Spieldauer in der Zeit von 10:00 bis 20:00 Uhr • Sonn- und Feiertags max. 2 Spiele mit je 90 Min. Spieldauer außerhalb der Ruhezeiten 	das bedeutet, 3 x wechselnde Trainingsgruppen bei Vollbetrieb
2. Spielarten	<ul style="list-style-type: none"> • Fußball • Handball 	Die Handballer fallen in das Zeitfenster. Nutzung entweder Fuß- oder Handball oder parallel.
3. Mannschaftsstärke Alter	<ul style="list-style-type: none"> • 22 Spieler • 14 Spieler • 5-18 Jahre 	
4. Zuschauerzahl Anzahl PKW	<ul style="list-style-type: none"> • max. 50 Personen • bis 15 	

Bolzplatz/ Basketballplatz	Spielzeiten	Anmerkungen
1. Spielbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Mo-Fr 13:00 bis 21:00 Uhr • Sa von 10:00 bis 21:00 Uhr • So und Feiertags außerhalb der Ruhezeiten 	

Nach den Berechnungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich von dem Sportplatzbetrieb schädliche Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für den Geltungsbereich nicht ergeben.

Dazu wird im Gutachten ausgeführt:

Der Betrieb der westlich zum geplanten Wohngebiet gelegenen Sportanlagen führt zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowohl werktags als auch sonntags. Da eine freie Nutzung nur

dann stattfinden kann, wenn die berücksichtigten regulären Nutzungen nicht stattfinden, gelten die genannten Rechenwerte auch für eine freie Nutzung, Eine Nachnutzung der Sportanlagen ist nicht geplant und wegen fehlender Beleuchtung auch nicht möglich.

Der Betrieb der Sportanlage führt weder bei regulärem Trainings- oder Spielbetrieb noch bei freier Nutzung zu unzulässigen Spitzenpegeln im geplanten Wohngebiet. Die zulässigen Spitzenpegel von $LAF,max = 80 \text{ dB(A)}$ in Ruhezeiten bzw. von $LAF,max = 85 \text{ dB(A)}$ am Tage werden sicher unterschritten.

In der weitergehenden Betrachtung der zukünftigen Sportplatznutzung hält der Gutachter fest, dass die vorliegende geplante Sportplatznutzung im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohngebiet an der Straße "Sportplatz" die maximale Variante bezüglich des Lärms darstellt: *Eine Erweiterung des Spielbetriebs über die bisher getroffenen Annahmen hinaus ist damit nicht möglich.* Diese Feststellung beruht auf den Berechnungsergebnissen für die Wohngebäude, die dem Sportplatz unmittelbar gegenüber stehen und an denen mit Beurteilungspegeln mit bis zu 53 dB(A) am Tag die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nur knapp unterschritten werden.

Hinsichtlich des Betonsteinwerks an der Großbeerenstraße (Betonrecycling, Betonmischanlage, betonstein- und Kieswerk) werden die nach der vorliegenden Genehmigungslage zulässigen Immissionen für den dem Geltungsbereich nächstgelegenen und damit relevanten Immissionsorten Lindenstraße 3 (Altenpflegeheim) von 42 dB(A) für die Tageszeit in die Berechnung eingestellt. Relevant für die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Aussage des Gutachtens die Immissionen, die von dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb ausgehen. Hinsichtlich des von dem benachbarten Unternehmen ausgehenden Gewerbelärms wird ausgeführt, dass die Emittenten des Gewerbebetriebes insbesondere in dem sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum stattfindenden Parkplatzverkehr, in den Be- und Entladevorgängen von Fahrzeugen, den Kühlanlagen von Lastkraftwagen (LKW) an der südlichen Ladezone des Gewerbeunternehmens und von dem Gebäude selbst sowie einen zur Reinigung genutzten Kärcher hervorgerufen werden. Nach der Berechnung der Beurteilungspegel wird festgestellt, dass die Immissionswerte an einigen Immissionsorten (sie befinden sich sämtlich an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches) zu den Nachtzeiten überschritten werden. An sämtlichen anderen IO wird der Beurteilungspegel eingehalten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Immissionsorte dargestellt, an denen Überschreitungen der Lärmwerte festgestellt wurden:

Tabelle 2: Berechnung der Beurteilungspegel und festgestellte Überschreitungen

Immissionsort (IO)	Beurteilungspegel L_T in dB(A)		Beurteilung Immissionsrichtwert / Orientierungswert nach TA Lärm	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO: Haus 1	48	47	unterschritten	überschritten
IO: Haus 2	48	45	unterschritten	überschritten
IO: Haus 3	44	43	unterschritten	überschritten
IO: Haus 4	42	42	unterschritten	überschritten
IO: Haus 5	29	30	unterschritten	unterschritten

IO: Haus 6	37	39	unterschritten	unterschritten
IO: Haus 7	34	35	unterschritten	unterschritten
IO: Haus 8	22	26	unterschritten	unterschritten

Zu den zulässigen kurzzeitigen Spitzenpegeln führt der Gutachter aus:

Die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm [4] von LAF,max = 80 dB(A) in Ruhezeiten bzw. von LAF,max = 85 dB(A) am Tage und von 60 dB(A) in der Nacht werden an allen Nachweisorten sicher unterschritten.

2.2.6.2 Gesundheit und Erholung

Eine Beeinträchtigung durch Lärm der Menschen, die zukünftig innerhalb des allgemeinen Wohngebietes leben und arbeiten, ist dann nicht zu erwarten, wenn die unter Pkt. 2.1.5.1 aufgeführten Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" berücksichtigt werden. Insgesamt wird ein grünes, ruhiges Wohngebiet mit Privatgärten geschaffen, das besonders für Familien mit Kindern aktiv ist. In der Nähe befinden sich ausreichend Erholungsmöglichkeiten.

Spielplätze sollten – je nach Altersgruppe – nicht weiter als 400 bis 1.000 m von der Wohnung entfernt sein. Da der an den Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ angrenzende öffentliche Sport- und Rasenplatz auch von Kindern genutzt werden kann, ist der Bedarf teilweise abgedeckt.

2.2.7 Wechselwirkungen

Die zuvor betrachteten einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Funktionsverlust dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Versiegelung wird jedoch durch eine insgesamt sehr lockere Bebauung mit einer Fläche von 454,2 m² Neuversiegelung in Grenzen gehalten. Die Überbauung führt auch zu Auswirkungen auf das Klima, da sich Dachflächen im Gegensatz zu Vegetationsflächen aufheizen. Da eine lockere Bebauung mit einer relativ geringen Versiegelung vorgesehen (GRZ 0,2) und die entstehenden Gärten aufgrund der gärtnerischen Bewässerung eher durchfeucht sind, bleibt die Erwärmung in einem vernachlässigbaren Ausmaß. Das UG ist ein ehemals genutztes und schon teilweise bebautes Gelände, so dass einer Wiedernutzbarmachung dieser Brachfläche gegenüber der Inanspruchnahme wertvollerer Flächen im freien Landschaftsraum der Vorzug zu geben ist.

Insgesamt ist eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Anwendung der Eingriffsregelung

3.1.1 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz

Eingriffe werden in § 10 Abs. 1 BbgNatSchG definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Laut § 19 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe müssen soweit wie möglich minimiert werden. Bleiben Beeinträchtigungen übrig, müssen sie durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

§ 21 BNatSchG regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

3.1.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind auch nach Baurecht angemessen zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung muss im FNP vorbereitet und im Bebauungsplan abschließend bewältigt werden.

Laut § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich), durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ wird ein baulicher Eingriff vorbereitet, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auszugleichen ist.

3.1.3 Eingriffsbilanzierung: Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die nachfolgende Eingriffsuntersuchung erfolgt nach den „Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“, Stand Januar 2003. Ziel und Gegenstand der HVE ist es, den Umfang des Eingriffs zu ermitteln (MLUR 2003).

Dabei hat sich in Brandenburg die verbal-argumentative Vorgehensweise etabliert. Die Bewertung erfolgt für die verschiedenen Schutzgüter getrennt und anhand eines fünfstufigen Wertstufenmodells (sehr hoch, hoch, mittel, gering, sehr gering), vgl. hierzu Tabelle 5 (Vor-Eingriffs-Zustand) und Tabelle 6 (Nach-Eingriffs-Zustand).

Durch den Vergleich (Bilanzierung, vgl. Tabelle 12) des Vor-Eingriffs-Zustandes mit dem Nach-Eingriffs-Zustand wird festgestellt, ob die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ verursachten Eingriffsfolgen durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können. Die Ausgleichbarkeit wird für jedes Schutzgut gesondert beurteilt.

3.1.3.1 Vor-Eingriffs-Zustand

Tabelle 5 fasst die Ergebnisse der vorangegangenen Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustands vor dem Eingriff für die einzelnen Schutzgüter zusammen.

Tabelle 3: Vor-Eingriffs-Zustand

Schutzgut	Wertstufe	Begründung
------------------	------------------	-------------------

Boden	Mittel	Ein Drittel des Gebietes ist bereits überbaut und versiegelt (Entsiegelungspotenzial 2.167,6 m ² ; 28,5 %), der westliche Bereich ist jedoch größtenteils noch unversiegelt. Der Boden ist deutlich anthropogen beeinflusst; an vielen Stellen befinden sich Müll- und Schuttablagerungen.
Wasser	Mittel	Unversiegelte Flächen sind von großer Bedeutung für die Versickerung und die Grundwasserneubildung. Der Wasserhaushalt im Plangebiet wird daher als eher naturnah eingeschätzt.
Klima	Mittel	Wegen der noch vergleichsweise geringeren Versiegelung (zwei Drittel des Gebietes unversiegelt) und der umfangreichen Begrünung wird das Plangebiet als entlasteter Bereich eingestuft. Es hat aber wegen seiner geringen Größe keine Bedeutung als stadtklimatischer Ausgleichsraum.
Lufthygiene, Lärm	Mittel	Insgesamt ist das Plangebiet im Moment durch den Verkehr nur sehr gering belastet. Die angrenzenden Straßen bzw. Wege sind wenig befahren und sehr ruhig. Es besteht keine erhöhte Feinstaubbelastung. Von den östlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen Nutzungen gehen jedoch Lärmimmissionen (insbesondere nachts) aus, ebenso, in geringerem Maße, vom westlich gelegenen Sportplatz.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Mittel	Im Plangebiet wurden insgesamt 120 Bäume erfasst, überwiegend heimische Arten. Die Fläche ist zu einem großen Teil mit Vegetation bestanden, jedoch stark anthropogen geprägt. Die vorkommenden Biotope, Tier- und Pflanzenarten sind nicht selten oder gefährdet. 3.300 m ² im Westteil des Gebietes fallen unter den Waldbegriff des Landeswaldgesetzes.
Fauna	Mittel	Im Plangebiet sind Nester der Amsel und des Hausrotschwanzes sowie das Vorkommen von zwei Fledermausarten in dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude festgestellt worden.
Landschaftsbild	Mittel	Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes hat das Gebiet einen gewissen Wert für das Landschaftsbild, es wirkt jedoch auch ungeordnet und verwildert (ruinöse Gebäude, Müll- und Schuttablagerungen).
Mensch und Bevölkerung	Gering	Das Gebiet ist für die Öffentlichkeit kaum zugänglich und somit auch nicht für die Erholung nutzbar.

3.1.3.2 Nach-Eingriffs-Zustand

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ werden für das UG die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Gebietes umsetzen zu können. Die zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz sowie auf Landschaftsbild und Erholung werden nachfolgend prognostiziert. Die bereits

feststehenden Ausgleichsmaßnahmen werden quantitativ und qualitativ berücksichtigt und mitbilanziert. Tabelle 6 fasst den Zustand nach dem Eingriff für die einzelnen Schutzgüter zusammen.

Tabelle 4: Nach-Eingriffs-Zustand

Schutzgut	Wertstufe	Begründung
Boden	Mittel	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung:</u></p> <p>Die Versiegelung von Flächen stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe ins Bodengefüge dar, weil diese Flächen dann keinen Bodenfunktionswert mehr aufweisen. Die zu erwartende Neuversiegelung beträgt 454,2 m², ist also verhältnismäßig gering.</p> <p>Der teilweise vorgesehene Austausch von eventuell belastetem Boden ist als Beitrag zum Schutz des Bodens positiv zu bewerten.</p>
Wasser	Mittel	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung:</u></p> <p>Durch die etwas höhere Versiegelung wird die Grundwasserneubildung verringert, der Wasserhaushalt somit beeinträchtigt. Durch die Versickerung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken wird der Grundwasserspendenverlust aber nur gering sein.</p> <p>Da durch eventuell belastete Ablagerungen das Risiko von Grundwasserverschmutzungen bestehen könnte, ist die Entfernung dieser als positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt zu werten.</p>
Klima	Mittel	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung:</u></p> <p>Die höhere Versiegelung und Bebauung wird eine geringfügige negative Wirkung auf Klimaschutz und Luftaustausch verursachen. Ein Teil der Bestandsgebäude lag unterirdisch, die geplanten Häuser werden jedoch Dachflächen aufweisen, die sich stärker aufheizen können.</p> <p>Aufgrund der aufgelockerten, niedrigen Bauweise mit hohem Grünanteil (Gärten) sind die Auswirkungen jedoch nicht als erheblich einzustufen.</p>
Lufthygiene, Lärm	Mittel	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung:</u></p> <p>Durch das Bauvorhaben werden ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen und damit höhere verkehrsbedingte Emissionen verursacht. Dennoch sind hierdurch keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der lufthygienischen Situation und Lärm zu erwarten.</p> <p>Die von dem östlich gelegenen Gewerbebetrieb (Lebensmittelverarbeitung) ausgehenden Lärmemissionen können durch Abschirmmaßnahmen (z. B. dichte Heckenpflanzung) gemindert werden.</p>

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering	<p><u>Erhebliche Beeinträchtigung:</u></p> <p>Durch das Bauvorhaben gehen Lebensräume verloren, die bereits anthropogen geprägt waren. Die entstehenden Gärten werden jedoch ebenfalls einen mittleren Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweisen.</p> <p>Für den Verlust von 3.343 m² Wald ist eine Fläche von 4.814 m² neu aufzuforsten.</p> <p>Für den Verlust von 32 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen außerhalb der Waldfläche müssten insgesamt 94 Ersatzbäume gepflanzt werden. Bei Erhalt von 4 Bäumen im östlichen Randstreifen müssen 78 Ersatzbäume gepflanzt werden.</p>
Fauna	Mittel	<p><u>Erhebliche Beeinträchtigung:</u></p> <p>Mit dem Abbruch des Gebäudes werden die Lebensräume für die festgestellten Arten verloren gehen. Das Quartier wird in seiner Bedeutung für Fledermäuse als gering eingestuft.</p>
Landschaftsbild	Mittel	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung:</u></p> <p>Durch das Vorhaben geht zwar für das Landschaftsbild attraktiver Baumbestand (z.B. Birkenreihen) verloren, demgegenüber wird aber der im Moment sehr unbefriedigende Zustand des Plangebietes (ruinöse Gebäude, Müllablagerungen) deutlich verbessert.</p> <p>Geplant ist ein aufgelockertes Wohngebiet mit relativ großen Privatgärten (hohe Durchgrünung), so dass das Landschaftsbild seinen mittleren Wert beibehält.</p>
Mensch und Bevölkerung	Gering	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung:</u></p> <p>Die Auswirkungen des Bauleitplans auf die Menschen sind als nicht erheblich zu bewerten. Die privaten Gärten werden für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und somit auch nicht für die Erholung nutzbar sein.</p> <p>Es entsteht ein durchgrüntes, ruhiges Wohngebiet, das besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist.</p>

Nur für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ergeben sich somit aus der geplanten Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen. Die entstehenden Defizite sind durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vollständig ausgleichbar. Auf diese wird im nachfolgenden Kapitel 4 schutzgutbezogen eingegangen.

3.1.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Neustrukturierung und städtebaulich verträgliche Abrundung des Siedlungskörpers ausbleiben. Das ungeordnete und heterogene Erscheinungsbild der Brachfläche wird erhalten bleiben. Es wird zu keiner weiteren Versiegelung und damit zu keiner Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Die im Gebiet vorhandenen Biotopflächen und Ge-

hölzbestände bleiben erhalten. Es wird auf der Fläche schließlich im Zuge der Sukzession zur Ausbildung von neophytenreichen Vorwald- und schließlich wenig naturnahen Waldbeständen kommen.

Da das Gebiet nicht von einem Zaun umgeben ist, ist zu befürchten, dass weiterhin Unbefugte die Gebäude und unterirdischen Keller betreten und dass noch mehr Müll und Gartenabfälle auf dem Gelände abgelagert werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgüter Geologie, Boden und Wasser

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen empfohlen:

- Auf- und Abtrag von Boden als vorbereitende Maßnahme für die Bebauung nur dort, wo dies unumgänglich ist,
- Vermeidung von Bodenverdichtung durch schwere Baufahrzeuge,
- im westlichen Teil des UG Entfernung des vorhandenen Müll- und Schutthorizontes, Untersuchung gemäß LAGA „Bauschutt“ und ordnungsgemäße Entsorgung,
- Einschränkung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Wegebau, Zufahrten und Stellplatzbefestigung.

In der Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 09.03.2006 wurde darauf hingewiesen, dass die Beseitigung / Beräumung der abzureißenden Anlagen nach den einschlägigen Bestimmungen des Abfallrechtes zu erfolgen hat.

Es ist bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ eine Versiegelung von 2.621,8 m² zu erwarten. Da es im Gebiet ein Entsiegelungspotenzial von 2.167,6 m² gibt, ergibt sich in der Differenz eine Neuversiegelung von nur 454,2 m². Die Nutzung bereits versiegelter Flächen ist im Sinne des Vermeidungsgebotes. Um die verbleibende Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung auszugleichen, sind gemäß HVE flächige Gehölzpflanzungen mit dem Faktor 1:2 angemessen (MLUR 2003, 42). Somit müssen für die 454,2 m² Versiegelung auf einer Fläche von 908 m² Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Tabelle 6: Ausgleich der Versiegelung

Fläche	Größe
maximal zulässige Versiegelung	2.621,8 m ²
Entsiegelungspotenzial	- 2.167,6 m ²
Differenz: Zunahme der Versiegelung	454,2 m²
Ersatz	908,4 m² Gehölzpflanzungen (Faktor 1 : 2)

4.2 Schutzgüter Klima, Lufthygiene und Lärm

Das Auftreten von erheblichen Auswirkungen auf Klima, Lufthygiene und Lärm wird dadurch verhindert, dass eine lockere Wohnbebauung vorgesehen ist (GRZ 0,2, max. zweigeschossige Einzelhäuser, keine Reihenhäuser und geschlossene Bauriegel). Dies gewährleistet eine gute Durchlüftung des Wohngebietes. Mit der Errichtung der festgesetzten Schallschutzwand einschließlich der passiven Schallschutzmaßnahmen können erhebliche Lärmbelastungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vermieden werden. Durch eine hohe Durchgrünung, die auch durch die festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, usw. erreicht wird, und einen möglichst geringen Versiegelungsgrad können insgesamt positive Wirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse erzielt werden.

Negative klimatische Effekte der baulichen Verdichtung können durch Dach- und Fassadenbegrünungen kompensiert werden. Daher wird eine Begrünung der Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen.

4.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Die Gärten im geplanten allgemeinen Wohngebiet bieten Lebensräume für eine Vielzahl von Tierarten. Am östlichen, nördlichen und westlichen Rand werden Flächen mit Bindung für die Pflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, die einen gewissen Rückzugsraum für kleinere Tierarten darstellt. Die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Erstaufforstung wird sich günstig auf an Waldlebensräume angepasste Tierarten auswirken. Die vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind günstig für gehölzbewohnende Tiere. Obstbäume bieten vielen Tieren Lebensraum, auch gefährdeten Arten. Daher wird auf jedem Grundstück die Pflanzung von einem Obstbaum vorgesehen. Am westlichen Rand des Gebietes sollen neun Vogel-Kirschen gepflanzt werden, die aufgrund ihrer Früchte ebenfalls für Vögel sehr attraktiv sind. Ebenso verhält es sich mit den acht vorgesehenen Ebereschen.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten begründet sich mit der Notwendigkeit zur Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen.

Biotop

Der westliche Teil des UG fällt zu einem großen Teil unter den Waldbegriff des Landeswaldgesetzes (vgl. Abb. 1). Für den Verlust der 3.343 m² Wald sind gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG Erstaufforstungsmaßnahmen durchzuführen. Diese Kompensation gemäß Waldgesetz wird auf den Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.

Der Verlust der sich außerhalb der Waldfläche befindenden kleinflächigen Biotopflächen, die durch das Vorhaben überformt wird, muss dagegen gemäß HVE durch die Schaffung neuer Biotope ausgeglichen werden. Die Gehölzbiotope (Laubgebüsche und Vorwaldbestände) außerhalb der abgegrenzten Waldfläche haben eine Fläche von ca. 133 m². Staudenfluren nährstoffreicher Standorte nehmen außerhalb des Waldes eine Fläche von 1.522 m² ein. Davon sind 644 m² von Aufschüttungen beeinträchtigt, so dass sie nur zu 50 % angerechnet werden können. Somit verringert sich die auszugleichende Fläche der Staudenfluren auf 1.200 m². Lagerflächen, Wege und versiegelte Flächen werden nicht als Biotopverluste gewertet, hierfür ist keine Kompensation nötig. Insgesamt sind also außerhalb der Waldfläche 1.333 m² Biotopverluste zu kompensieren.

Der Ausgleich der Biotopverluste erfolgt durch die Schaffung neuer Biotope innerhalb der entstehenden Gärten und der Anpflanzungsfläche an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diejenigen Flächen, die bei einer maximalen Versiegelung von 30 % nicht versiegelt werden und auch nicht für private Erschließungswege oder für die Errichtung der Schallschutzwand beansprucht werden, stehen als zukünftige Biotopflächen zur Verfügung. Die Größenordnung dieser Flächen beträgt 5.000 m².

Die privaten Garten- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden nach allgemeinen Erfahrungen zu ungefähr drei Vierteln (3.750 m²) mit Rasen und Stauden gestaltet sein, zu einem Viertel (ca. 1.250 m²) mit Gehölzen. Die Rasen- und Staudenflächen können als Ausgleich für die Verluste von Staudenfluren grasreicher Ausprägung dienen. Die entstehenden Gehölzflächen in den Gärten und in der Pflanzfläche sind Ausgleich für die verlorenen Laubgebüsche und Vorwaldbiotope. Für die Ausstattung der Pflanzfläche sollten einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden; eine Liste mit geeigneten Arten ist textliche festgesetzt.

Die Berechnung der für den Ausgleich benötigten Flächengrößen erfolgt entsprechend der zeitlichen Wiederherstellbarkeit der jeweiligen Biotope. Ruderalfluren und Staudenbestände können innerhalb von ca. zwei Jahren wiederhergestellt werden, dementsprechend ergibt sich ein Faktor von 2,5.

Gehölzbestände sind langsamer wiederherstellbar (5 Jahre), daher werden sie mit einem Faktor von 5 angerechnet. Dieser relativ hohe Faktor berücksichtigt zudem das höhere Biomassevolumen von Gehölzbeständen.

Tabelle 8 veranschaulicht den flächenmäßigen Ausgleich der Biotopverluste außerhalb der Waldfläche.

Tabelle 5: Auszugleichende Biotopverluste

Biotoptyp	Flächengröße	Auszugleichende Fläche	Ausgleichsmaßnahme	Flächengröße Ausgleich
Staudenfluren nährstoffreicher Standorte, verarmt, ruderalisiert	1.200 m ²	x 2,5 = 3.000 m ²	Anlage von Rasen- und Staudenflächen in den Hausgärten	3.750 m ²
Laubgebüsche	7 m ²	x 5 = 35 m ²	Gehölzpflanzungen in den Gärten und in der Pflanzfläche	1.250 m ²
Vorwälder	126 m ²	x 5 = 630 m ²		
Summe	1.333 m²	4.265 m²		5.000 m²

Die Biotopverluste können somit durch die Neuschaffung von Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen werden.

Die für den Waldverlust von 3.343 m² notwendige Erstaufforstung einer Fläche von 4.814 m² wird außerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der ehemaligen Rieselfelder, realisiert werden.

Geschützter Baumbestand

Die Kompensation des Verlustes derjenigen Bäume, die sich im Wald befinden, erfolgt gemäß Waldgesetz durch eine Erstaufforstungsmaßnahme. Im Folgenden betrachtet wird daher nur der Verlust der nach Brandenburger Baumschutzverordnung geschützten Bäume außerhalb der in Abb. 1 dargestellten Waldfläche. Für die Fällung von geschützten Bäumen müssen Ersatzbäume gepflanzt werden. Die Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg enthält keine genauen Richtlinien über den Umfang von Ersatzbaumpflanzungen. Von der UNB wurde hierzu aber ein amtsinterner Standard entwickelt. Dieser besagt:

- Ein Baum mit einem Stammumfang von 60 – 79 cm muss mit der Pflanzung eines Baumes (m. lere Baumschulqualität, 12 – 14 cm StU) ausgeglichen werden.
- Ein Baum mit einem Stammumfang von 80 – 99 cm muss mit der Pflanzung von zwei Bäumen (12 – 14 cm StU) ausgeglichen werden.
- Ab 100 cm Stammumfang muss für jede weiteren angefangenen 30 cm Stammumfang einen weiteren Baum (12 – 14 cm StU) gepflanzt werden (UNB 2005, mdl. Mitt.).

Tabelle 9 enthält die 28 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die außerhalb der Waldfläche liegen, sowie die Anzahl der für ihren Verlust notwendigen Ersatzbäume.

Tabelle 6: Ersatzbäume für den geschützten Baumbestand

Nr.	Lateinischer Name	Stammumfang (m)	Anzahl der Ersatzbäume
227	<i>Acer pseudoplatanus</i>	2,1	6
228	<i>Acer platanoides</i>	1	3
229	<i>Acer platanoides</i>	0,9	2
230	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1,7	5
242	<i>Quercus robur</i>	1	3
272	<i>Acer platanoides</i>	1	3
276	<i>Robinia pseudacacia</i>	0,6	1
286	<i>Robinia pseudacacia</i>	1,5	4
305	<i>Acer platanoides</i>	0,7	1
306	<i>Acer platanoides</i>	0,6	1
307	<i>Acer platanoides</i>	0,7	1
308	<i>Acer platanoides</i>	0,8	2
309	<i>Acer platanoides</i>	0,7	1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde

311	<i>Quercus robur</i>	1,1	3
312	<i>Acer platanoides</i>	0,6	1
313	<i>Acer platanoides</i>	0,7	1
315	<i>Acer platanoides</i>	0,8	2
317	<i>Acer platanoides</i>	0,9	2
335	<i>Acer platanoides</i>	1,7	5
337	<i>Robinia pseudacacia</i>	1,6	5
338	<i>Betula pendula</i>	1,3	4
339	<i>Betula pendula</i>	1,1	3
340	<i>Betula pendula</i>	1,5	4
364	<i>Betula pendula</i>	2,1	6
365	<i>Acer platanoides</i>	2*0,7+1*0,6	3
366	<i>Robinia pseudacacia</i>	0,8	2
367	<i>Robinia pseudacacia</i>	0,9	2
368	<i>Robinia pseudacacia</i>	0,8	2
Summe der Ersatzbäume			78

Für den Verlust der Bäume sind 78 Ersatzbäume zu pflanzen. Es wäre günstig, einen Teil des Baumbestandes zu erhalten, besonders die aufgrund ihres Alters besonders wertvollen Exemplare. Da jedoch im UG umfangreiche Erdbewegungen vorgesehen sind, können nur Bäume in der Pflanzfläche im östlichen Randbereich erhalten werden. Tabelle 10 enthält diese vier Bäume. Damit die verbleibenden Bäume nicht durch die Bauarbeiten beschädigt werden, sind Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

Tabelle 7: Erhaltenswerte Bäume

Nr.	Lateinischer Name	Stammumfang (m)	Anzahl der Ersatzbäume
304	<i>Ulmus laevis</i>	2,4	7
316	<i>Acer platanoides</i>	0,85	2
369	<i>Acer platanoides</i>	0,7	1
370	<i>Betula pendula</i>	2,2	6
Summe der Ersatzbäume			16

Würden die betreffenden vier Bäume ebenfalls gefällt werden, müsste ihr Verlust mit 16 Ersatzbäumen kompensiert werden.

Bei Verlust aller geschützten Bäume im Gebiet müssten somit insgesamt 94 Ersatzbäume (78+16) gepflanzt werden. Im Folgenden wird jedoch davon ausgegangen, dass die vier Bäume erhalten werden können und nur 78 Ersatzbäume benötigt werden.

An der westlichen Seite des Plangebietes ist die Pflanzung von 9 Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) vorgesehen. Diese Baumart bietet sich an, weil im Plangebiet 16 Kirschen gefällt werden müssen. *Prunus avium* ist ein mittelgroßer Baum mit attraktiver Blüte im Frühjahr und prächtiger Herbstfärbung. Die Pflanzung wird das entstehende Wohngebiet zum Sportplatz hin abgrenzen.

Es wird bei den Vogel-Kirschen ein qualitätserhöhter Ansatz zugrunde gelegt, d. h. es werden standortgerechte Bäume in geringerer Anzahl, jedoch mit größerem Umfang gepflanzt (20 – 25 cm Stammumfang). Die höhere Qualität garantiert, dass die Pflanzung innerhalb einer angemessenen Zeit eine ansprechende Gestaltung und einen ausreichenden ökologischen Wert aufweist. Entsprechend des höheren Baumschulpreises für die Qualität 20 – 25 werden die geplanten Vogel-Kirschen als jeweils 3 normalen Ersatzbäumen gleichwertig angesehen. Somit entspricht die Pflanzung am westlichen Rand des UG 27 Ersatzbäumen. Weiterhin ist vorgesehen, auf jedem der acht Grundstücke einen höchstmöglichen Baum - nach der Pflanzliste sind dazu auch Obstbäume zu verwenden - zu pflanzen, um eine angemessene Durchgrünung und Aufwertung des entstehenden Siedlungsgebietes zu erreichen. Diese Pflanzung soll in normaler Qualität erfolgen.

Im nördlichen Grünstreifen soll eine Hecke entstehen, in die acht Feldahorne (*Acer campestre*) gepflanzt werden. Weiterhin werden in die randlichen Grünflächen acht Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) integriert.

Tabelle 11 stellt die vorgesehenen Ersatzbaumpflanzungen unter Berücksichtigung des qualitätserhöhten Ansatzes zusammen.

Tabelle 8: Ersatzbaumpflanzung

Baumpflanzung	Anzahl	Entspricht:
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) 20 – 25 cm Stammumfang (erhöhte Qualität x 3)	9	27
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) (normale Qualität)	8	8
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) (normale Qualität)	8	8
Obstbaumpflanzung auf den Grundstücken (normale Qualität)	8	8
Summe	33	51

Somit können Baumverlust und Versiegelung im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden, von den 83 benötigten Ersatzbäumen müssen 27 Exemplare an anderer Stelle gepflanzt werden.

In der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der östlichen Grenze des UG können nur noch einige wenige Bäume gepflanzt werden, da sich hier schon Baumbestand befindet, der erhalten werden soll.

Die restlichen Ersatzbäume müssen daher außerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden. Es bietet sich an, dass diese Baumpflanzmaßnahme in Zusammenhang mit der vorgesehenen Aufforstung im Bereich der Rieselfelder durchgeführt wird (Ausgestaltung der Waldränder). Dies ist nach Auskunft der Berliner Stadtgüter ohne weiteres möglich. Auch die Untere Naturschutzbehörde hat ihr Einverständnis erklärt, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbaren Baumverluste in Form von

Erstaufforstungsmaßnahmen im Bereich der Rieselfelder zu kompensieren. Es wird pro Baum die Aufforstung von 50 m² Fläche angesetzt. Somit sind für 27 Bäume 1.350 m² aufzuforsten.

Fauna

Als Ausgleich für die festgestellten Fledermäuse wird die Optimierung eines ehemaligen Wirtschaftsraumes auf dem Gelände der Streuobstwiese südlich des Klärwerks Stahnsdorf durchgeführt. Dazu ist ein Konzept durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) erarbeitet worden, das nach den vertraglichen Regelungen zwischen dem BUND und dem Vorhabenträger umgesetzt wird. Das Konzept ist von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark als der zuständigen Fachbehörde für Befreiungen von den Verboten des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz mit Schreiben vom 06.07.2007 akzeptiert worden. Entsprechend des avifaunistischen Gutachtens vom 24.02.2007, das von der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 06.07.2007 akzeptiert worden ist, eine Niststätte als Ersatz für den Hausrotschwanz errichtet.

Ersatzmaßnahmen für die Amsel sind nicht erforderlich, weil Amseln sich an neue Umgebungsstrukturen gewöhnen und nicht mit einer Vertreibung des Exemplars oder auch der Population aus dem Gebiet zu rechnen ist.

4.4 Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Das entstehende neue Wohngebiet wird durch die vorgesehenen Baumpflanzungen (Vogel-Kirschen am westlichen Rand des UG sowie Obstbäume auf den Grundstücken) ausreichend durchgrünt und gestalterisch aufgewertet. Im Bereich des UG befinden sich keine bekannten Bodendenkmale. Jedoch sind alle Bodendenkmale, auch die noch unentdeckten, durch das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz geschützt. Sollten also im Rahmen der Bauarbeiten im Plangebiet bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabensträger im Rahmen des Zumutbaren zu tragen ist.

4.5 Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Lärm

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind mehrere Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes geprüft worden. Zunächst wurde untersucht, ob aktive Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle selbst möglich sind. Hierzu kann im Ergebnis festgehalten werden, dass ein Teil der Schallschutzmauer (derjenige, der im rechten Winkel von der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ausgehend bis an das südliche Gebäude des Gewerbebetriebes angebaut wird) auf der Fläche des angrenzenden Gewerbeunternehmens errichtet werden kann. Damit wird der Bereich mit der Kühlung der LKW sowie des so genannten Kärchers als wesentliche Lärmquellen unmittelbar abgeschirmt. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bauleitplan vorzusehen.

Als eine Maßnahme zur Reduzierung der Immissionen wird die im Lärmschutzgutachten empfohlene Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Gesamthöhe von 3,0 m entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Dort können die von dem gewerblichen Betrieb ausgehenden Geräuschquellen unmittelbar an der Lärmquelle selbst reduziert werden.

In der Gegenüberstellung der Beurteilungspegel mit und ohne Errichtung der Schallschutzmauer ermittelt der Gutachter die nachfolgend aufgeführten Werte:

Tabelle 9: Beurteilungspegel

Immissionsort	Ohne Schallschutzwand		Mit Schallschutzwand (3,0 m Höhe)	
	Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Beurteilungspegel L_r in dB(A) im EG/ 1.OG	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO: Haus 1 (Ost)	48	47	40 / 41	42 / 43
IO: Haus 2 (Ost)	48	45	38 / 40	38 / 39
IO: Haus 2 (Süd)	48	45	38 / 39	40 / 41

(vgl. Tabelle 7 und 9 des Gutachtens)

Mit Errichtung der Schallschutzmauer kann der Beurteilungspegel erheblich um 4 dB bis 5 dB reduziert werden, jedoch werden an den o.a. Immissionsorten noch die Orientierungswerte für die Nachtzeit überschritten. Damit die während der Nachtzeit in dem allgemeinen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte an jedem Immissionsort eingehalten werden können, empfiehlt der Gutachter weitergehende Schallschutzmaßnahmen in den verbleibenden Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden. Hier empfiehlt er die nachfolgend aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen:

- Orientierung von Schlafräumen in Haus 1 und Haus 2 zu den lärmabgewandten Seiten:

Haus 1: keine Schlafräume an der Ostfassade

Haus 2: keine Schlafräume an der Südfassade

- Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile auf der Ostfassade von Haus 1 und an der Südfassade von Haus 2.

Im Ergebnis hält das Lärmschutzgutachten hinsichtlich der Kombination der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen fest:

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der 18.BImSch durch die Nutzung des Sportplatzes nicht überschritten werden. (...)

Mit der Errichtung der Schallschutzwand können erhebliche Pegelminderungen für die Häuser 1 bis 4 erreicht werden. An zwei Fassadenseiten zweier Wohnhäuser verbleiben jedoch Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes der TA Lärm.

Mit der gezielten Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile dieser Fassaden lässt sich dennoch ein ausreichender Schallschutz vor dem benachbarten Gewerbebetrieb im Nachtzeitraum erreichen. Dabei ist im Sinne einer konventionellen Bauweise eine erhöhte Schalldämmung nur an der Ostfassade des Hauses 1 und an der Südfassade von Haus 2 erforderlich.

Mit der Umsetzung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, die als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden, ist ein ausreichender Schutz für die Wohnbevölkerung hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Lärmschutz im Städtebau" können eingehalten werden.

Auch unter Berücksichtigung der Lärmquelle des Betonsteinwerkes an der Großbeerenstraße lassen sich nach gutachterlicher Aussage keine weitergehenden Maßnahmen ableiten. Denn die Vorbelastung von 42 dB(A), die an dem Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz

20“ nächstgelegenen Immissionsort Lindenstraße 30 (Pflegeheim) in Güterfelde erreicht werden und als relevantes Maß in die Berechnung eingeflossen ist, führt zu einer Erhöhung der Lärmwerte innerhalb des Plangebietes von mindestens 42 dB(A) und maximal 44,5 dB(A) am Tag.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Die Planung eines durchgrüntem, familiengerechten Wohngebietes ist insgesamt positiv im Sinne des Schutzguts Mensch und Bevölkerung. Mit der Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden gesunde und ruhige Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht.

Obwohl durch den Gutachter im Rahmen der Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ festgestellt wurde, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV weder durch die Nutzung des Sportplatzes bei regulärem Trainings- oder Spielbetrieb noch bei freier Nutzung nicht überschritten werden, ist davon auszugehen, dass kurzzeitige Belastungen durch Fahrzeugverkehr und Lärm bei außersportlichen Veranstaltungen (z.B. Dorffeste) auftreten können. Diese sind im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. ordnungsrechtlich zu regeln.

4.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Kompensationsmaßnahmen sollen zeitnah und im betroffenen Raum erfolgen. Der Leitfaden „Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ fordert für Ausgleichsmaßnahmen einen engen räumlichen Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen (MLUR 2003, 25).

Für den Verlust von 3.343 m² Waldfläche sind Erstaufforstungsmaßnahmen auf einer Fläche von 4.814 m² vorzunehmen. Hinzu kommt der Ausgleich für die Neuversiegelung, wofür die Aufforstung von 908,4 m² angesetzt wird. Auch das für den Baumverlust verbleibende Defizit (vgl. Kap. 4.3) kann durch Aufforstungsmaßnahmen (1.350 m²) kompensiert werden. Insgesamt sollen Aufforstungsmaßnahmen auf einer Fläche von 7.072,4 m², außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, aber in räumlicher Nähe zum Plangebiet erfolgen.

Südöstlich der Ortslage Güterfelde liegen die ehemaligen Rieselfelder, die für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind. Die Rieselfeldflächen werden durch die Berliner Stadtgüter verwaltet. Die Erstaufforstung kann danach auf den Flächen Gemarkung Sputendorf, Flur 4, Flurstück 36 / 4, die eine Gesamtgröße von etwa 8 ha aufweisen, durchgeführt werden. Die Genehmigung der Unteren Forstbehörde für eine Erstaufforstung an diesem Standort liegt bereits vor. Der durch den Bauleitplan verursachte Waldverlust kann vollständig ausgeglichen werden.

Laut Auskunft der Berliner Stadtgutliedenschafts-Management GmbH & Co. Grundstücks KG (BSGM) gibt es in ihrem Flächen-Pool der Berliner Stadtgüter ausreichend Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen. Diese werden als Komplettpaket angeboten, d. h. Vorbereitung, Durchführung und Pflege der Maßnahmen werden von den Stadtgütern übernommen. Dies wurde mit dem Vorhabensträger vertraglich geregelt. Dort soll nach Abstimmung mit dem Amt für Forstwirtschaft, untere Forstbehörde, Oberförsterei Potsdam, eine Bepflanzung mit folgendem Charakter durchgeführt werden:

- 15 % Traubeneiche (6.000 Stk./ha, 2/0, 30 – 50 cm, Herkunft 81804),
- 20 % Berg- bzw. Spitzahorn (4.000 Stk./ha, 2/0, 30 – 50 cm, Herkunft 80002) sowie
- 65 % Gemeine Kiefer (10.000 Stk./ha, 2/0, 30 – 50 cm, Herkunft 85104).

Wald darf gemäß § 8 Abs. 1 des Brandenburger Waldgesetzes nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Da die Ersatzaufforstung für den Waldverlust im Rahmen der Bauleitplanung geregelt wird, ist kein gesonderter Antrag auf Waldumwandlung notwendig. Nach den Maßgaben des § 8 Abs. 2 LWaldG: ist von der nachfolgend aufgeführten Regelung auszugehen:

„Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgelegt sind.“

Laut Auskunft der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für den Bauleitplan in den ehemaligen Rieselfeldern ausdrücklich befürwortet. Die UNB ist auch bereit, den Ausgleich von Neuversiegelung und Baumverlusten in Form von Erst-aufforstungsmaßnahmen zu akzeptieren.

Für das faunistische Ausgleichserfordernis wird die zuvor beschriebene Optimierung eines ehemali- gen Wirtschaftsraumes als Winterquartier für Fledermäuse entsprechend des Konzeptes des und in eny Zusammenarbeit mit dem BUND durchgeführt.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist auf der Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsprog- nose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sportplatz 20" bezüglich Lärm untersucht wor- den. Dazu sind die geltenden Normen und Richtlinien verwendet worden:

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebau- ungsplan 1 „Sportplatz 20“ bildete der Leitfaden „Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Ein- griffsregelung (HVE)“ (Stand Januar 2003). Danach wurden die jeweiligen Schutzgüter erfasst und bewertet. Mit Hilfe der verbal-argumentativen Vorgehensweise wurden für die jeweiligen Schutzgüter und Biotoptypen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berechnet und bilanziert (MLUR 2003).

5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (M- nitoring)

5.2.1 Ziele und Möglichkeiten des Monitorings

In dem seit 2004 novellierten Baugesetzbuch werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umwelt- auswirkungen) nun auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen ge- stellt. Das Monitoring stellt als Mittel der Erfolgskontrolle eine Möglichkeit dar, im Anschluss an die Planungsphase auch die Durchführungsphase auszuwerten. Der Vergleich der prognostizierten mit den tatsächlich eintretenden Umweltauswirkungen bietet Chancen, mit Unsicherheiten umzugehen, korri- gierend einzugreifen und eine Fortschreibung von Planungen zu unterstützen. Das Monitoring stellt ein Instrument dar, um die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zu kontrollieren. Zudem kann es dazu beitragen, Informations- und Datenlücken zu schließen.

Die Kontrolle der umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Baugenehmi- gungsverfahrens. Ebenso ist auch die Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken an die Genehmigung des Bauantrages gebunden. Die tatsächliche Umsetzung des Ausgleiches für die Waldfläche sowie die im Zuge der Bebauung zu fallenden geschützten Bäume wird durch die jeweils zuständige Behörde kontrolliert.

5.2.2 Vorgehensweise

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach dem Brandenburger Naturschutzgesetz können auf privaten Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgesetzt werden. Für die spätere Kontrolle ist es erforderlich, dass nach Abschluss des Bauvorhabens ein Bestandsplan vorgelegt wird, der die Durchführung der ökologischen Maßnahmen dokumentiert.

Ein Monitoring der verschiedenen Schutzgüter im Sinne einer Kontrolle der Prognosen der Umweltprüfung (z.B. Nachweis unvorgesehener erheblicher Auswirkungen) ist jedoch problematisch, da hierfür Untersuchungskriterien fehlen.

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht dient der Prüfung von möglichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene und Lärm, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Mensch. Die erheblichen Eingriffe werden unter Verwendung des Leitfadens „Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ ermittelt und bewertet. Zur Eingriffskompensation werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zeichnerische und textliche Festsetzungen dargestellt.

Die geplanten Planausweisungen bewirken eine zusätzliche Versiegelung und Befestigung und damit eine Veränderung der Bodenverhältnisse. Aufgrund der Reaktivierung einer bereits anthropogen überformten, zu ca. 28,5 % versiegelten Fläche bleibt die Neuversiegelung jedoch verhältnismäßig gering (454,2 m²) und eine Verringerung der Grundwasserneubildung hält sich in Grenzen. Bebauung, Flächenversiegelung und der Verlust von Vegetation führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes und damit zu nachteiligen klimatischen Wirkungen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ sind jedoch ein aufgelockerter Siedlungscharakter, eine niedrige Bauweise und ein hoher Grünanteil und damit eine gute Durchlüftung des Wohngebietes gewährleistet. Das Vorhaben wird keine erheblichen Auswirkungen auf Klimaschutz und Luftaustausch verursachen.

Auch die Einflüsse auf die lufthygienische Situation werden als gering bewertet. Durch den Anwohnerverkehr werden die verkehrsbedingten Schadstoff- und Lärmimmissionen ins Plangebiet in Zukunft etwas zunehmen; die zu erwartende Belastung durch den Verkehr entspricht jedoch dem in Wohngebieten üblichen Maß.

Eine Störung der beabsichtigten Wohnnutzung durch den Lieferverkehr des östlich gelegenen Gewerbebetriebes (Lebensmittelverarbeitung) kann bei Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Charakteristisch für den Vegetationsbestand des Untersuchungsgebietes ist die starke anthropogene Prägung; es kommen überwiegend vom Menschen geprägte Biotope vor. Ein großer Teil des Gebietes wurde als Waldfläche bewertet. Der Waldverlust wird durch eine Aufforstungsmaßnahme im Bereich der nahe gelegenen ehemaligen Rieselfelder kompensiert. Der Ausgleich der weiteren Biotopverluste erfolgt durch die Schaffung neuer Biotope innerhalb der entstehenden Gärten und der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der östlichen Grenze des Gebietes. Im Plangebiet wurden insgesamt 120 Bäume erfasst, zu einem großen Teil einheimische Baumarten, davon stehen 88 gemäß der Brandenburgischen Baumschutzverordnung unter Schutz. Die zu fällenden Bäume, die sich innerhalb der Waldflächen befinden, werden durch die Aufforstungsmaßnahme kompensiert. 32 geschützte Bäume befinden sich außerhalb der Waldfläche. Ihr Verlust ist nach der Brandenburger Baumschutzverordnung auszugleichen. Es können 4 geschützte Bäume im östli-

chen Randstreifen des Gebietes erhalten bleiben, für den Verlust der restlichen 28 geschützten Bäume müssen 78 Ersatzbäume gepflanzt werden.

An der westlichen Seite des UG, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist die Pflanzung von neun Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) vorgesehen, weiterhin soll auf jedem der acht Grundstücke ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden, um eine angemessene Durchgrünung und Aufwertung des entstehenden Siedlungsgebietes zu erreichen. Im nördlichen Heckenstreifen sollen acht Feld-Ahorne (*Acer campestre*) gepflanzt werden, weiterhin werden acht Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) in Pflanzflächen integriert.

Für den Verlust der Lebensräume für Hausrotschwanz und Fledermäuse werden Ersatzquartiere innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan sowie auf einer externen Fläche der Streuobstwiese südlich des Klärwerkes Stahnsdorf geschaffen.

Abgesehen vom Verlust des auch aus Landschaftsbildgesichtspunkten attraktiven Baumbestandes sind durch das Vorhaben keine wesentlichen Veränderungen landschaftstypischer oder gestalterischer wertvoller Elemente zu erwarten. Da der derzeitige Zustand des Gebietes (verwilderte Brachfläche mit ruinösen Gebäuden, Schutt- und Müllablagerungen) wenig ansprechend ist, ist das Vorhaben aus Sicht des Landschaftsbildes eher positiv zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine bekannten Bodendenkmale.

Die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung werden durch das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ beabsichtigte Vorhaben nicht beeinträchtigt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich mit geringer Bedeutung für die Erholung. Es ist aufgrund des dichten Bewuchses für die Öffentlichkeit kaum zugänglich und somit auch nicht für Erholungssuchende nutzbar. Durch den Bauleitplan wird ein durchgrüntes, ruhiges Wohngebiet geschaffen, das besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Auch werden mit den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen die erforderlichen gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei der Umsetzung sämtlicher Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie der Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

III Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sportplatz 20" wird eine durchgreifende städtebauliche Neuordnung der brachliegenden Fläche vorbereitet. In einem ersten Schritt sind die aufstehenden und unterirdischen baulichen Anlagen zu entfernen. In diesem Zusammenhang wird es auch umfangreiche Geländemodulationen - unter anderem zur Beseitigung der Aufschüttungen - geben.

Der beabsichtigte Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes nimmt die Umgebungsstrukturen auf und soll zu einem vielfältigen und lebendigen Siedlungsraum beitragen. Mit dem Vorhaben kann ein Bindeglied zwischen den bislang heterogenen Siedlungsstrukturen insofern geschaffen werden, als eine stufenweise Gliederung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ablesbar wird. Dabei werden einzelne Flächen, die die Gemeinde Stahnsdorf zur Sicherung vorhandener Straßen zusätzlich von Bebauung freihalten und insbesondere für Müllfahrzeuge besser ausbauen möchte, gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bauleitplan einbezogen. Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt 32 m², die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

1 Eingeholte Fachgutachten

Im Zusammenhang mit dem vorliegend Geplanten sind Fachgutachten für die Themenbereiche Lärm und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingeholt worden (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel II dieser Begründung: Umweltbericht). Die aus den Fachgutachten resultierenden und auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Maßnahmen werden nach abwägender Behandlung als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ oder - soweit es sich nicht um bodenrechtliche Maßnahmen handelt - als Regelungsbestandteil in den Durchführungsvertrages einfließen.

2 Festsetzungen und Regelungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind dort Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, soweit sie dem Gebietscharakter entsprechen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dem umgebenden Gebietscharakter und können darüber hinaus zu einem vielfältigen und lebendigen Siedlungsgebiet beitragen.

Ausgeschlossen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründet ist der Ausschluss mit der beabsichtigten Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes. Die genannten Nutzungen würden der beabsichtigten Kleinteiligkeit und Störanfälligkeit des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnnutzung widersprechen. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die i. d. R. zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet sowie seine Umgebung induzieren. Gartenbaubetriebe sind entsprechend der heute am Markt erforderlichen Produktionsstrukturen außerdem in der Regel flächenintensiv und daher nicht für den Standort geeignet.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzten zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude gewährleisten ein für die Ortsrandlage von Stahnsdorf typisches Wohngebiet. Die so genannten Stadtvillen oder auch sonstiger Geschosswohnungsbau können somit nicht entstehen. Diese Festsetzung lässt aber auch z. B. die Integration einer Einliegerwohnung zu, um das Zusammenleben mehrerer Generationen zu ermöglichen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bauleitplan durch Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In dem geplanten Wohngebiet soll die geplante Bebauung der in der Umgebung vorgefundenen kleinteiligen Wohnquartiere entspre-

chen und gleichzeitig einen Übergang zu der dazwischen liegenden, höher verdichteten, gewerblichen Nutzung darstellen. Zur Sicherung einer aufgelockerten, kleinteiligen Bebauungsstruktur, die der qualitativ hochwertigen Lage entspricht und sich harmonisch den überwiegend vorhandenen Strukturen anpasst, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in dem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 ein geringes Dichtemaß festgesetzt. Mit der Kombination der eher geringen Verdichtung, der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen, der maximal zulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude wird dem Planungswillen eines insgesamt durchgrünten und aufgelockerten Wohngebietes Rechnung getragen.

Höhenentwicklung und Bezugshöhe

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der beabsichtigten maximal möglichen Zweigeschossigkeit die Firsthöhen festgesetzt. Unter Berücksichtigung möglicher Kellergeschosse und Drempel werden gemäß § 9 Abs.1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO in den Baugebieten mit den festgesetzten zwei Vollgeschossen die Firsthöhe mit 9,0 m definiert. Mit diesen Vorgaben ist eine ausreichende Flexibilität und Baufreiheit gewährleistet. Zudem wird eine dem Ortscharakter widersprechende Geschosshöhenentwicklung verhindert. Die im Planteil eingeschriebenen Höhenpunkte spiegeln die aktuelle Geländesituation wider. Dagegen sind die noch vorhandenen Aufschüttungen nicht enthalten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 60 cm über der vorhandenen Bezugshöhe (hier die Höhenlage der Schachtdeckel im öffentlichen Straßenraum) liegen, um unnötige Härten bei der Umsetzung künftiger Investitionen zu vermeiden. Mit diesem Maß an Flexibilität soll verhindert werden, dass Gebäude eventuell unterhalb des Niveaus der künftigen Erschließungsanlagen liegen. Dieser Spielraum ist auch erforderlich, weil zur Herstellung des Areals für bauliche Zwecke noch umfangreiche Boden-Modulationen erforderlich sind. Damit für den Vorhabenträger keine unbilligen Härten bei der Umsetzung des Geplanten entstehen können, ist eine unwesentliche Überschreitung der derzeitigen vorhandenen Geländehöhen erforderlich.

2.3 Mindestmaß der Baugrundstücke

Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf 600 qm nicht unterschreiten.

Die Mindestgröße für die zu bildenden Grundstücke sind entsprechend des vom Vorhabenträger eingezeichneten Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt worden. Dabei handelt es sich um Grundstücksgrößen, die dem örtlichen Charakter einer gering verdichteten Siedlung gerecht werden. Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen, sind erst ab einem Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum nicht bebaut werden, damit der durch die geringe Verdichtung vorhandene großzügige Eindruck erhalten und mögliche Sichteinschränkungen für Kraftfahrer beim Verlassen von Grundstücken vermieden werden.

2.4 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Auch in der Umgebung sind keine einheitlichen Fluchten zum öffentlichen Raum der vorhandenen Straßen ablesbar. Mit dem Festgesetzten wird es auch zukünftig möglich sein, über die durch die Baugrenze definierte Vorgartenzone hinaus eine Grünfläche zum öffentlichen Straßenraum auszubilden. Aufgrund der vorgefundenen Umgebungsstrukturen und der in Fortführung des vorgefundenen Charakters beabsichtigten Kleinteiligkeit im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 in Verbindung mit

§ 22 BauNVO die offene Bauweise mit der Konkretisierung, dass Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 15 m errichtet werden können, als zulässig festgesetzt. In der Kombination mit der festgesetzten Anzahl der maximal zulässigen (zwei) Wohneinheiten pro Wohngebäude ist damit gewährleistet, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau- oder Siedlungsstrukturen entstehen können, die dem Ortscharakter widersprechen würden.

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird im Ansatz die Gestaltung der künftigen Gebäude im Plangebiet an die ortstypischen Gegebenheiten angepasst. Um dem beabsichtigten Siedlungscharakter in Ortsrandlage zu kennzeichnen, werden die Dachformen, die Fassadenmaterialien und die Einfriedung der Grundstücke entsprechend der Ortstypik festgesetzt. Typische lokale und regionale Fassadenmaterialien sind z.B. Putz und Klinker. Einzelne gliedernde Fassadenelemente sind auch aus anderen Materialien wie bspw. Holz möglich, um eine ausreichende Flexibilität und relative Baufreiheit zu gewährleisten.

Dem vorhandenen regionalen und gewünschten Charakter im Wohngebiet trägt die Einschränkung der Zulässigkeit der Dachformen auf Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer bei den Hauptgebäuden, die ortstypische Dachneigung zwischen 25° und 48° sowie die Dachflächeneindeckung mit Dachziegeln aus Ton und Betonstein in roten bzw. anthrazitfarbenen Tönen Rechnung. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen und Garagen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind. Die in einem Neubaugebiet notwendige Variabilität bleibt aufgrund zahlreicher möglicher Unterkategorien erhalten.

Die Festsetzung zur max. zulässigen Höhe von 1,20 m der möglichen Einfriedungen (hier: Zäune und Hecken) entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen resultiert aus dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde, transparente Quartiere zu schaffen. Es sollen keine Zäsuren durch privat genutzte Baugrundstücke entstehen.

2.6 Verkehrsflächen

Die interne und äußere Erschließung des Plangebietes ist mit dem vorhandenen und geplanten Straßennetz gesichert. Die Straßen "Sportplatz" und "Schwarzer Weg" sind entsprechend ihres Zustandes grundsätzlich als äußere Erschließung des Geltungsbereiches geeignet. Auch der zur Verfügung stehende Straßenquerschnitt ist geeignet, das mit der Umsetzung des Geplanten zu erwartende geringfügig höhere Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Mit der festgesetzten Fläche für öffentliche Straßenverkehrsflächen werden die Abbiegebeziehungen für Müll- und Notfahrzeuge optimiert. Das geplante allgemeine Wohngebiet wird über ein einfaches Erschließungsgerüst an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Die als private Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsstiche führen von den Straßen "Sportplatz" und "Schwarzer Weg" zu den privaten Baugrundstücken. Unterhalb dieser Verkehrsfläche sollen die zur Ver- und Entsorgung der einzelnen Wohngebäude notwendigen Leitungen bis zu dem jeweils festzulegenden Übergabepunkt an den Hausanschluss geführt werden. Die Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen in den privaten Verkehrsflächen erfolgt über die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch zugunsten der Medienträger.

2.7 Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Wohn- und Lebensbedürfnisse in "Einfamilienhausgebieten" grundsätzlich auf den Baugrundstücken untergebracht. Die konkrete Anzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf.

Zusätzlich wird ein Angebot für die Besucher der zukünftigen Bewohner des Plangebietes geschaffen. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden dafür insgesamt 9 Stellplätze hergestellt. Sie sind entsprechend in die Grünstrukturen eingebunden. Es soll verhindert werden, dass bei nicht ausreichenden Möglichkeiten zur Unterbringung der PKW auf den privaten Grundstücken der angrenzende öffentliche Straßenraum von dem "ruhenden Verkehr" in Anspruch genommen wird.

2.8 Ausgleich für den baulichen Eingriff

Nach den Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Biotope zu erbringen. Denn die Realisierung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ beabsichtigten Bebauung bewirkt eine zusätzliche Versiegelung und Befestigung und damit eine Veränderung der Bodenverhältnisse. Es werden offene Bodenstandorte im Plangebiet verloren gehen. Insgesamt ist von einem Neuversiegelungspotenzial von 454,2 m² auszugehen. Im Zusammenhang mit der Neuversiegelung wird der Grundwasserspendenverlust dann begrenzt, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf Grundstücken versickert wird.

Insgesamt kommt der Landschaftsplaner zu dem Ergebnis, dass durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein ökologischer Ausgleich für den Verlust von Biotopstrukturen und geschützten Bäumen erreicht werden kann. Die im Gebiet aufgrund der Biotopstrukturen festgestellten, weniger anspruchsvollen Arten können in den neu entstehenden Biotopen (Hausgärten, Grünstreifen im Osten) ihren Lebensraum finden. Der darüber hinausgehende Verlust an Bäumen wird kompensiert.

Hinsichtlich des Eingriffs in das Landschaftsbild empfiehlt der Landschaftsplaner, durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ die geplante Bebauung in die Umgebungsstrukturen einzubinden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zunächst innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Für den darüber hinausgehenden Ausgleichsbedarf, auch hinsichtlich der Kompensation der Flächen nach Waldgesetz, stehen Flächen im Gemeindegebiet Stahnsdorf zur Verfügung.

2.8.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

a) Für die östlich des Plangebietes gelegene Stellplatzanlage sowie für Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (Pflaster mit mindestens 30 % Fußgängeranteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden. Mit der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien wird der Anteil der Bodenversiegelung minimiert. Die Bodenfunktionen werden somit nicht vollständig eingeschränkt und gleichzeitig kann das anfallende Niederschlagswasser dort versickert werden.

b) Pro Grundstück ist ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

c) Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der festgesetzten und mit "a" gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen parallel zur Straße "Sportplatz" insgesamt neun Bäume der Art Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen.

d) Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der festgesetzten und mit "b" gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen acht Feld-Ahorne (*Acer campestre*) und acht Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zu pflanzen.

Mit der festgesetzten Bepflanzung kann auch der vorgefundene Siedlungscharakter der "Obstbaumsiedlungen" fortgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sollten diese Strukturen wieder aufgegriffen werden, um die durch Bebauung oder veränderter Gartennutzungen entfallenen Obstbaumsorten zu rekultivieren und damit auch den von dieser Kultur abhängigen Tieren einen neuen

Lebensraum zu bieten. Dabei werden weiterhin die für dörfliche Siedlungen typischen kleinkronigen Laubbäume verwendet. Insgesamt kann so eine Anpassung an das bestehende Siedlungsbild und eine Erhöhung der ökologischen Qualität erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Bepflanzung parallel zur Straße "Sportplatz" der öffentliche Raum gestaltet und eine visuelle Abgrenzung zum Sportplatz vorgenommen.

e) Die Lärmschutzwand ist an ihrer westlichen Seite mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen.

Die Begrünung der Lärmschutzwand dient der Einbindung dieser baulichen Anlage in das Landschaftsbild. Gleichzeitig soll damit eine harmonische Grenze zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem geplanten Wohngebiet geschaffen werden. Darüber hinaus wird die Begrünung der Fauna, der Wasserspeicherung und Wasserverdunstung sowie der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

f) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung ist je 1 m² Fläche ein Strauch zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

g) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 1 m² Fläche ein Strauch zu pflanzen.

Innerhalb von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Mit der vorhandenen und geplanten Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen soll ebenfalls die gestalterische Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung hergestellt werden. Denn beabsichtigt ist dort die Abgrenzung zu dem bestehenden Gewerbebetrieb. Der Erhalt der Gehölze geht dabei auch so weit, dass diejenige Bepflanzung, die aufgrund des Alters oder sonstiger Schädigungen nicht erhalten werden kann, ersetzt wird. Die Pflanzlisten sind auf der Grundlage der gebietstypischen und standortgemäßen Gehölze festgelegt worden. Denn mit der ausschließlichen Verwendung dieser Arten sollen ökologisch wertvolle Strukturen geschaffen und der Ausgleich von den Eingriffen in Natur und Landschaft vollständig hergestellt werden.

2.8.2 Regelungen, die nur auf der Ebene des Durchführungsvertrages getroffen werden

a) Innerhalb des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ sind städtebaulich wirksame Bäume in dem Bereich vorhanden, für den die Festsetzung zur Erhaltung der Bepflanzung getroffen worden ist. Für diejenigen Bäume, die durch bauliche Maßnahmen auf den privaten Grundstücken entfallen und deren Verlust nach den Maßgaben der Brandenburger Baumschutzverordnung zu beurteilen ist, ist der Ausgleich auf einer Fläche in der Größenordnung von insgesamt 1.350 m² im Zusammenhang mit der Waldausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Sputendorf, Flur 4, Flurstück 36 / 4 zu erbringen.

b) Für die Neuversiegelung werden auf einer Fläche von insgesamt 908,4 m² Aufforstungsmaßnahmen - ebenfalls in der Gemarkung Sputendorf, Flur 4, Flurstück 36 / 4 - vorgenommen.

Mit diesen Maßnahmen (lit. a und b) wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild kompensiert. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme, die an anderer Stelle zu einer wesentlichen Aufwertung von Natur und Landschaft beitragen soll.

c) Die Vogel-Kirschen, die parallel zu der Straße "Sportplatz" zu pflanzen sind, sind in der Qualität 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen.

d) Die Feld-Ahorne (*Acer campestre*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) sind in der Qualität 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Pflanzung von Hochstämmen ist notwendig, um die ökologischen und ästhetischen Qualitäten eines Obstbaumes vollständig und in angemessener Zeit zur Geltung zu bringen.

2.8.3 Regelungen aufgrund anderer Fachgesetze

Die nachfolgend aufgeführten Empfehlungen im Grünordnungsplan sind aufgrund anderer Fachgesetze zu berücksichtigen und können nicht als Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ definiert werden:

- a) Die Beseitigung der Müll- und Schuttablagerungen sowie der baulichen Anlagen sind fachgerecht nach den Bestimmungen des Abfallrechts vorzunehmen. Dabei sind die entsprechenden Regelungen der zuständigen Fachbehörde im Zusammenhang mit den Abbrucharträgen für die bestehenden baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- b) Nach den gesetzlichen Grundlagen des Bodenschutzgesetzes sind der Auf- und Abtrag von Boden ausschließlich dort vorzunehmen, wo diese Maßnahme zur Herstellung und Beräumung des Areals erforderlich sind. Eine Bodenverdichtung durch schwere Baufahrzeuge ist weitgehend zu vermeiden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Einsatz auch von schwereren Baufahrzeugen zur Beräumung und Herstellung des Areals nicht vollständig vermieden werden kann.
- c) Das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist gemäß der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf auf den Grundstücken zu versickern. Ein Ableiten auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.
- d) Der Verlust der Bäume, die sich auf den nach Waldgesetz zu behandelnden Flächen befinden, kann grundsätzlich durch eine Erstaufforstungsmaßnahme auf der Fläche der Gemarkung Sputendorf, Flur 4, Flurstück 36 / 4 vorgenommen werden. Insgesamt sind für den Verlust der Waldfläche von 3.343 m² Erstaufforstungsmaßnahmen auf einer Fläche von 4.814 m² vorzunehmen. Die Sicherung dieser Flächen für die Aufforstungsmaßnahme ist erfolgt. Die Zustimmung des Amtes für Forstwirtschaft - untere Forstbehörde - liegt mit Bescheid vom 06.03.2006 vor.
- e) Der Ersatzlebensraum für die Fledermaus und den Hausrotschwanz sind als Auflage durch den Landkreis im Bauantragsverfahren zu erfüllen. Die Befreiung von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz vom Landkreis (06.07.2007) wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

2.9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Hinsichtlich des mit dem vorliegend Geplanten kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass in der Kombination von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf externen Flächen der bauliche Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.

Der Ausgleich des durch das Geplante vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich				
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen (voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen)	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z.B. Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahmen-Nr. (A = Ausgleich, E = Ersatz)	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl)	Ort der Maßnahme; zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung der Ausgleichbarkeit; verbleibende Defizite
Boden	Bodenversiegelung, vorbelastete Böden	454,2 m ²	vorbelastet wg. Ablagerungen Eingriff dauerhaft, anlagebedingt (1:2)	Einschränkung d. Versiegelung durch wasserdurchlässige Materialien für Wegebau + Stellplätze Versickerung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken	E	flächige Gehölzpflanzung im Bereich der Rieselfelder (Gemarkung Sputendorf, Flur 4, Flst. 36/4) im westlichen Teil des UG vollständige Entfernung des vorhandenen Müll- und Schutthorizontes	908,4 m ² Aufstellungsfläche	räumliche Nähe zeitnah zum Eingriff	ausgleichbar, keine Defizite
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	454,2 m ²	Verringerung durch Versiegelung (anlagebedingt) (1:1)						
Klima	Geringfügige Veränderung des Kleinklimas, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen	-	-	keine Reihenhäuser, geschl. Bauriegel, max. 2geschossig, Ein- bis Zweifamilienhäuser	A	Begrünung der Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des UG	-	-	-

Lufthygiene und Lärm	Geringfügig höheres Verkehrsaufkommen, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben; Gewerbelärm östlich des UG)	-	-	-	A	Pflanzstreifen an der östlichen (Lärmschutz) und nördlichen Grenze des UG, begrünte Lärmschutzwand	-	-	-
Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt	Verlust von geschützten Bäumen	28 geschützte Bäume	bau- und anlagebedingt, Ausgleich gemäß BbgBaumSchV	Baumschutzmaßnahmen für verbleibende Bäume	A E	Baumpflanzung: je 1 Obstbaum in den Gärten, 9 Vogel-Kirschen sowie je 8 Feldahorn u. Ebereschen in Randbereichen; Ausgleich des Defizits durch Aufforstung	33 Bäume; 1.350 m ² Aufforstung	innerhalb des Geltungsbereichs (Gärten, Pflanzfläche), räumliche Nähe (im Bereich der Rieselfelder)	Biotopverlust vollständig ausgleichbar kein Defizit
	Verlust von Biotopflächen (z.T. zu 50 % gewertet: Ablagerungen)	1.200 m ² Stauden 133 m ² Gehölzbiotope	bau- und anlagebedingt, Faktor 1:2,5 (Stauden) bzw. 1:5 (Gehölze)	-	A E	Anlage von Gärten Pflanzfläche an westlicher und östlicher Grenze des UG	5.000 m ² neue Biotopflächen	zeitnah zum Eingriff	
	Verlust von Wald	3.343 m ²	bau- und anlagebedingt, Ausgleich gemäß LWaldG (Faktor 1:1,44)	-	A	Erstaufforstung im Bereich der Rieselfelder (Gemarkung Sputendorf, Flur 4, Flurstück 36/4)	4.814 m ² Aufforstung	räumliche Nähe: Rieselfelder, zeitnah zum Eingriff	Waldverlust vollständig ausgleichbar
Landchaftsbild	Verlust von attraktivem Baumbestand, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen	-	-	-	A	Entstehung von begrünten Gärten, Verbesserung der von Müllablagerungen beeinträchtigten Fläche	-	-	ausgleichbar, keine Defizite
Mensch	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	-	-	-		-	-	-	-

2.10 Schallschutz

In der Regel kommt eine Lösung eines städtebaulichen Aufeinandertreffens zwischen gewerblicher und Wohnbebauung der Art, wie es vorliegend gegeben ist, mittels eines Bauleitplans nur in Betracht, wenn bei der Aufstellung des Planes dem sog. Trennungsgrundsatz gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Geltung verschafft werden kann. Danach sollen bei Planungen „die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete“ vor den Auswirkungen schädlicher Umwelteinwirkungen so weit wie möglich geschützt und dazu normalerweise von Industrie- und Gewerbegebieten, aus denen Emissionen nach draußen gelangen, räumlich getrennt angeordnet werden. Allerdings muss gemäß § 50 BImSchG in solchen Situationen wie der vorliegenden nicht immer und stets bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine räumliche Trennung von gewerblicher und industrieller Bebauung einerseits sowie Wohnbebauung andererseits erfolgen. Aufgrund dessen kann der hier konkret bestehende Konflikt auch mit sonstigen Mitteln der Bauleitplanung zu einer Lösung geführt werden, wenn dadurch eine positive städtebauliche Gesamtbilanz erreichbar ist. Diese Situation ist in der hier in Rede stehenden Lage des Gemeindegebietes von Stahnsdorf / Ortsteil Güterfelde grundsätzlich gegeben. Denn der Gewerbebetrieb befindet sich nach den Darstellungen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes, Stand Juli 2007 inmitten einer ausgewiesenen Wohnbaufläche des Ortsteils Güterfelde. Auch sind die Umgebungsstrukturen mit Ausnahme des Gewerbebetriebes dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes zuzuweisen. Nichts anderes ist mit dem im Jahr 2004 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde hinsichtlich der Ortsentwicklung klargestellt worden. Gleichwohl muss der grundlegende Handlungsbedarf auch des Belanges der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das geplante allgemeine Wohngebiet erkannt und ausreichend gewürdigt werden. Dass innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Gewerbebetrieb einwirken, ist erkannt und gutachterlich geprüft worden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" mit 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht durch die angrenzende Nutzung Sportplatz nicht überschritten werden. Die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Nachtwerte von 40 dB(A) werden nach Errichtung der Schallschutzwand, die durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Regelungsbestandteile im Durchführungsvertrag zur Umsetzung verbindlich gesichert ist, nach TA Lärm um etwa 1 bis 3 dB(A) überschritten. Der Gutachter empfiehlt auf der Grundlage seiner Berechnungsergebnisse zu den Lärmrichtwerten der TA Lärm zur Schaffung der gesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zusätzlich die Vorsorge durch passive Schallschutzmaßnahmen. Diese aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Festsetzungen zu den aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des abzuschließenden Durchführungsvertrages erfolgt.

Damit die nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in dem festgestellten belasteten Bereich eingehalten werden können, sind die im Schallschutzgutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich gesichert worden. Sollten Gebäude aus Gründen, die derzeit nicht absehbar sind, wesentlich verschoben werden müssen, so sind die Immissionsaussagen auf der Ebene des Bauantragsverfahrens ggf. erneut zu prüfen. Zunächst ist jedoch davon auszugehen - insbesondere weil die Lärmthematik von Beginn an den Vorhabenplan beeinflusst hat - dass die Gebäude in dem größtmöglichen Abstand zu dem Gewerbebetrieb entstehen werden.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine 3,0 m hohe Schallschutzwand / -mauer in einer Länge von 20 m in Nord-Südrichtung mit einem im 90-Grad-Winkel abzweigenden Abschluss an die benachbarte Gewerbehalle errichtet. Die Mauer wird hinsichtlich des Schallschutzes auf der östlichen Seite schallabsorbierend ($\alpha = 60\%$) dergestalt ausgebildet, dass ein bewertetes Schalldämm-

Maß von 20 dB erreicht wird. Das bewertete Schalldämm-Maß von 20 dB ist als textliche Festsetzung im Planteil des Bebauungsplanes enthalten. Der Teil der Mauer, der auf dem benachbarten Grundstück des Gewerbeunternehmens errichtet wird, sowie das Maß der Schallabsorption werden dagegen im Durchführungsvertrag als Regelungsbestandteil aufgenommen. Die Zustimmung des Eigentümers des Gewerbegrundstücks zur Errichtung eines Teilstücks der Schallschutzwand auf seiner Fläche liegt vor.

Durch die zeichnerische und textliche Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die zwei Gebäude, die am dichtesten zum Gewerbebetrieb stehen, bezüglich der Grundrissanordnung werden die gesunden Wohnverhältnisse eingehalten:

- Kinder- und Schlafräume sind an den gekennzeichneten Fassadenseiten nur zulässig, wenn die Fenster mit Außenluft-Durchlasselementen ausgestattet sind.

Arbeitsräume, die auch dem Schlafen dienen, sind den Schlafräumen gleichgestellt. Weil eine Überschreitung der Lärmrichtwerte ausschließlich für den Nachtzeitraum ermittelt worden ist, müssen die Räume, in denen geschlafen wird, einen ausreichenden Schutz vor Lärm erhalten. Das ist möglich, indem diese Räume zu den lärmabgewandten Seiten orientiert werden. Dagegen sind Räume, die den Tageszeiten genutzt werden, nicht von Beschränkungen betroffen. Denn die Lärmrichtwerte für den Tag werden nach Errichtung der Schallschutzwand überall eingehalten.

Mit Hilfe der Kombination der Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass lärmbedingte Störungen für die sensiblen Nutzungen innerhalb der Gebäude ausgeschlossen werden. Die textlichen Festsetzungen zur Grundrissanordnung sind auch für den Grundstückseigentümer bzw. den zukünftigen Bauherren zumutbar. Zwar werden die Lärmrichtwerte nur unwesentlich überschritten, so dass auch eine Diskussion zur Akzeptanz von höheren Lärmwerten innerhalb eines auch durch Gewerbe geprägten Wohngebietes zulässig wäre, jedoch ginge dieses Vorgehen zu Lasten des im Bestand geschützten Gewerbebetriebs. Nach der Rechtsprechung besteht eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung "beider Seiten" belastet ist. Diese kann nicht nur zur Pflichtigkeit dessen führen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht jener, die sich in der Nähe von – als solchen legalen – Belästigungsquellen ansiedeln oder angesiedelt haben und dort wohnen. Das ist vorliegend geschehen.

Für den Außenwohnbereich ist aufgrund der gutachterlich festgestellten Einhaltung der Lärmrichtwerte für den Tag kein Schallschutz erforderlich.

2.11 Hinweise

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist.

Kampfmittel

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Aus diesem Grund wird auch im Planteil der Hinweis aufgenommen, dass Kampfmittelfunde bei Bauarbeiten dazu führen, dass an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen sind. Die Kampfmittel-

tel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 09.03.2006 herzustellen. Dieser Hinweis dient der Information über die Grundlage zur Herstellung von Stellplätzen und ermöglicht eine weitgehende Transparenz insbesondere im Rahmen der Ausführungsplanung.

IV Städtebauliche Gesamtbetrachtung

1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als Siedlungsbereich sowie mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Zielfrage festgestellt worden.

2 Bauleitplanung

Der Darstellung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand Juli 2007 wird mit der beabsichtigten Entwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bauleitplan entsprochen.

Damit wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ zwar als vorzeitiger Bebauungsplan erarbeitet. Er ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ausreichend, um zunächst die städtebauliche Entwicklung zu steuern, weil sie den Zielen der Stadtentwicklungspolitik entspricht. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird unter Einbindung sämtlicher relevanter Belange geordnet. Eine vorbereitende Bauleitplanung auf einer Ebene mit größerem Maßstab ist angesichts dessen nicht erforderlich, bevor der Bebauungsplan erlassen wird.

3 Immissionen

Die schalltechnische Untersuchung hat für den aus dem vorhandenen Gewerbebetrieb resultierenden Lärm ergeben, dass an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches die Richtwerte der TA Lärm für Schlafräume unwesentlich überschritten werden. Nach abwägender Behandlung ist daraufhin den Empfehlungen des Gutachters hinsichtlich der Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gefolgt worden. Denn damit können gesichert die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erforderlichen gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten werden. Bei der Ermittlung der Geräuschsituation ist der Gutachter bei einer konservativen Betrachtung grundsätzlich von möglichen, sehr hohen Lärmwerten ausgegangen, die nicht regelmäßig auftreten, sodass den immissionsschutzrechtlichen Belangen in jedem Fall Rechnung getragen werden kann.

Dabei hat sich die Errichtung der Lärmschutzwand als die Lösung herausgestellt, die sowohl hinsichtlich der Lärmreduzierung und damit des Schutzes der Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches als auch hinsichtlich der Tragfähigkeit des Geplanten, besonders zur Umsetzung geeignet ist. Denn der Schutz der geplanten Wohnnutzung durch alternative aktive Lärmschutzmaßnahmen wäre ungleich aufwendiger und nicht durchsetzbar gewesen.

In der Kombination der Schallschutzmaßnahmen, die über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Baubauungsplan gesichert werden und denen, die Regelungsbestandteil des Durchführungsvertrages werden, können die gesetzlich definierten gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt werden. Darüber hinausgehende Maßnahmen lassen sich rechtlich nicht ableiten. Denn das Betonsteinwerk an der Großbeerenstraße muss gemäß § 5 des Bundesimmissionsschutzgesetzes so betrieben werden, dass *schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können*.

Nach diesen Maßgaben ist nach dem Genehmigungsbescheid für das Betonsteinwerk (G-4-040/95) an dem Geltungsbereich zum vorliegenden Bauleitplan nächstgelegenen Immissionsort Lindenstraße 30 (Pflegeheim) im OT Güterfelde ein Immissionsrichtwert von 42 dB(A) einzuhalten. Gemäß dem Schallschutzgutachten werden unter Berücksichtigung dieses Lärmwertes innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Immissionswerte von mindestens 42 dB(A) und maximal 44,5 dB(A) am Tag erreicht. Damit liegen selbst die Maximalwerte unterhalb Orientierungswerte der DIN 18005. In der Nachtzeit ist nach der Genehmigungsbescheid kein Bet zulässig.

4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der mit dem vorliegend Geplanten zu erwartende bauliche Eingriff in Natur und Landschaft kann vollständig ausgeglichen werden.

Dabei geht der Umweltbericht davon aus, dass ein Eingriff in die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Mensch und Bevölkerung nicht vorliegt.

Nicht erhebliche Auswirkungen sind für die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt sowie Luftbelastung festgestellt worden. Diese sowie die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Avifauna und Wasser werden entsprechend ausgeglichen. Denn mit dem vorliegend Geplanten ist die sog. Null-Variante keine Alternative, weil der bestehende städtebauliche Missstand der Brachfläche nur mit einem ökonomisch durchgreifenden Konzept behoben werden kann. Dazu sind verschiedene Planungsalternativen untersucht worden, die jedoch aufgrund der Darstellung der Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches in der Entwicklungskonzeption zum Flächnutzungsplan als Wohnbaufläche sowie der Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe nicht weiter verfolgt worden sind. Die Entwicklung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet hat sich dabei als Vorzugsvariante herausgestellt, weil damit die gewünschte städtebauliche Entwicklung für diesen Siedlungsbereich im Ortsteil Güterfelde weiter verfolgt werden kann.

Sämtliche Auswirkungen werden vollständig ausgeglichen. Die dazu erforderlichen Flächen sind über Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ sowie über die im Durchführungsvertrag enthaltenen Regelungen gesichert.

5 Fazit

Insgesamt konnte mit dem vorliegend Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die Verträglichkeit des geplanten allgemeinen Wohngebietes mit den immissionsschutzrechtlichen sowie den natur- und landschaftsbezogenen Auswirkungen ist durch die vorliegenden Gutachten, die auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes erarbeitet worden sind, festgestellt worden.

Aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen lassen sich keine Anhaltspunkte gegen die vorliegende Planung ableiten.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	6.564	86,52
davon überbaubare Fläche	3.093	61,68
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	624	8,18
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	280	3,67
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	104	1,36
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzwand	33	0,70
Straßenverkehrsfläche	530	6,95
davon private Verkehrsfläche	498	6,53
Private Stellplatzfläche	112	1,46
Geltungsbereich	7.623	100

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, weil sich das Areal im Miteigentum und der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers befindet. Damit ist auch die Erschließung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

8 Kosten

Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ resultieren keine Kosten für die Gemeinde Stahnsdorf, weil sämtliche Planungs- und Baukosten von den privaten Grundstückseigentümern getragen werden. Für die Durchführung des geplanten Vorhabens ist ein Durchführungsvertrag auch dahingehend vereinbart worden, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Planung und dessen Durchführung entstehenden Kosten von dem Vorhabenträger übernommen werden.

V Übersicht zum Verfahren

25.08.2005	Aufstellungsbeschluss
27.04.2005	Zielanfrage
09.02.– 24.02.2006	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
16.01.-24.02.2006	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

In der Sitzung des Ortsbeirates Güterfelde vom 21.06.2006 wurde dem vorgelegten Entwurfsbeschluss mit möglichen 12 Gebäuden nicht zugestimmt. Es wurde eine Reduzierung auf 8 Gebäude gefordert. Weiterhin wurde die Ausweisung einer privaten Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen gefordert und die Anlage von Grünstreifen an der Ost- und Westseite des Plangebietes. Der Vorhabenträger wurde mit Schreiben vom 27.06.2006 über den Sachverhalt informiert.

Durch den Vorhabenträger wurde mit Schreiben vom 09.11.2006 ein neues städtebauliches Konzept eingereicht, indem auf die Forderungen des Ortsbeirates Güterfelde geantwortet worden ist.

- 20.09.2007 Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- 20.09.2007 Entwurfsbeschluss
- 15.10.- 16.11.2007 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- 25.09.-16.11.2007 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- 11.06.2008 Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)
- 18.09.2008 Beschluss über den Durchführungsvertrag
- 18.09.2008 Abwägungsbeschluss
- 18.09.2008 Satzungsbeschluss
- 19.01.2009 Genehmigung mit Maßgaben

Mit Schreiben vom 19.01.2009 erteilte die Genehmigungsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sportplatz 20“ mit folgenden Maßgaben:

1. den Satzungsbeschluss aufzuheben und neu zu fassen, wenn die Vorhabenträgerin den Nachweis erbracht hat, dass sie wirtschaftlich in der Lage und aus rechtlichen Gründen befugt ist, das Vorhaben auf dem Grundstück zu realisieren und
2. die Begründung des Bebauungsplanes um Erläuterungen zu den Eigentumsverhältnissen, den das Vorhabengrundstück betreffenden Zugriffsbefugnissen und zur finanziellen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin zu ergänzen.

Die Gemeinde Stahnsdorf hat die Maßgaben der Genehmigungsbehörde erfüllt, indem die geforderten Nachweise durch die Gemeinde Stahnsdorf von der Anno Immobilien und Projektentwicklungs GmbH abgefordert wurden.

- 26.02.2009 Aufhebung Satzungsbeschluss vom 18.09.2008 und Neufassung Satzungsbeschluss

Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf



Stahnsdorf, den 30. April 2009

8. Jahrgang, Nr. 05

Inhaltsverzeichnis:

Bekanntmachungen

- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/Ortsteil Güterfelde I-IV
- B-Plan Nr. 7 „Grünzug mit Radwegeverbindung zwischen Potsdamer Allee und Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf I-II
- Öffentliche Bekanntmachung eines Antrags nach § 9 Absatz 4 Grundbuchbereinigungsgesetz in der Gemarkung Stahnsdorf im Bereich der Gemeinde Stahnsdorf – Aktenzeichen 09.53 – 1064 II
- Wahlbekanntmachung – Wahl zum Europäischen Parlament am 07. Juni 2009 II-III
- Bekanntmachung der Wahlbehörde der Gemeinde Stahnsdorf über das Recht auf Einsicht in das Wählerverzeichnis und die Erteilung von Wahlscheinen für die Wahl zum Europäischen Parlament am 7. Juni 2009 III

Bekanntmachung der gefassten Beschlüsse der Sitzung Nr. 02/2009 der Gemeindevertretung Stahnsdorf (GVS) am 02.04.2009 – öffentlicher Teil –

- Überlassungs- und Nutzerordnung für das Jugend- und Freizeitzentrum - JFZ „ClaB“ Stahnsdorf IV-VI
- Entgeltordnung für die Überlassung und Nutzung von Räumen im Jugend- und Freizeitzentrum – JFZ „ClaB“ Stahnsdorf VI
- Aufhebung der Neufassung der Geschäftsordnung über das öffentliche Auftragswesen VI
- Aufhebung des Beschlusses 09/039 über die Änderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf FNP der Gemeinde Stahnsdorf für den Bereich östlich der Heinrich-Zille-Straße VI
- Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 12 „Gebiet östlich der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf VI

Veröffentlichung der gefassten Beschlüsse der Sitzung Nr. 02/2009 der Gemeindevertretung Stahnsdorf (GVS) am 02.04.2009 – öffentlicher Teil –

VII

Veröffentlichung der gefassten Beschlüsse der Sitzung Nr. 02/2009 der Gemeindevertretung Stahnsdorf (GVS) am 02.04.2009 – nichtöffentlicher Teil –

VII

Allgemeines

- Immobilienangebote der Gemeinde Stahnsdorf VIII
- Sitzungstermine der Gemeinde Stahnsdorf im Mai 2009 VIII
- Information der Verwaltung – Gemeindezentrum geschlossen VIII

Bekanntmachungen

Bekanntmachungsanordnung

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen – BekanntmVO – vom 01.12.2000 (GVBl. II S. 435) wird die vorliegende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde, bestehend aus der Planurkunde und der Begründung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf öffentlich bekanntgemacht.

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

Stahnsdorf, den 07. April 2009
gez. Albers, Bürgermeister

Gemeinde Stahnsdorf

Bekanntmachung

Der von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 18.09.2008 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“

der Gemeinde Stahnsdorf/Ortsteil Güterfelde, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, wurde mit Bescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 19.01.2009, AZ: 15/08 mit Maßgaben genehmigt. Die Maßgaben wurden durch die Aufhebung der Satzung und Neufassung des Satzungsbeschlusses am 26.02.2009 erfüllt. Mit Schreiben vom 19.03.2009, AZ: 15/08 hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark die Erfüllung der Maßgaben bestätigt. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/Ortsteil Güterfelde in Kraft.

Der genehmigte Plan und seine Begründung werden in der Bauverwaltung der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/Ortsteil 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

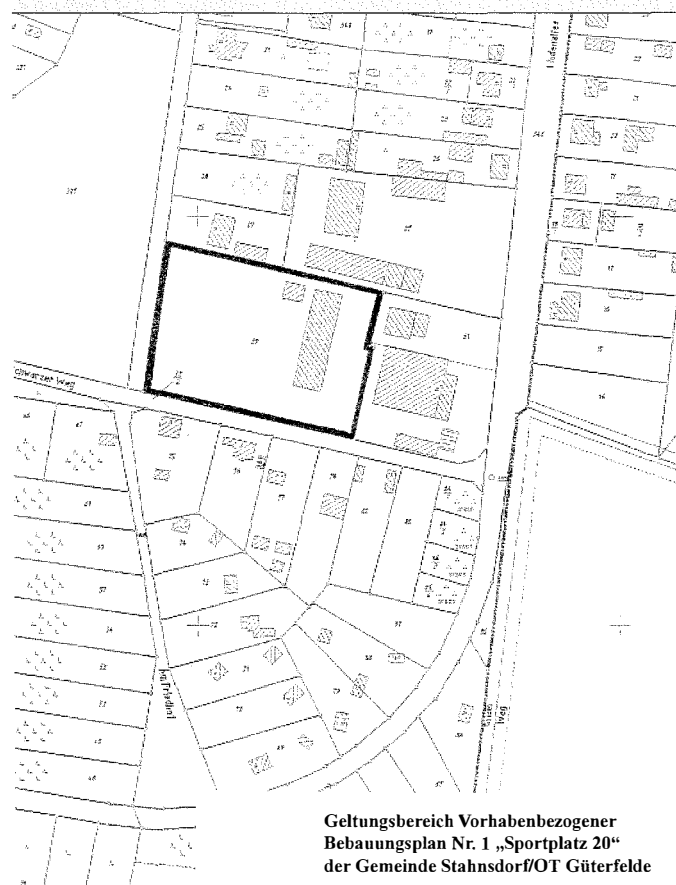
Es wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des

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 Planungsentschädigungspflichtigen (§ 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, den 07. April 2009
gez. Albers, Bürgermeister

Ordnungs-
Geltungsbereich



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sportplatz 20“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde

Öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 7 „Grünzug mit Radwegeverbindung zwischen Potsdamer Allee und Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf

Der Entwurf des B-Plans Nr. 7 „Grünzug mit Radwegeverbindung zwischen Potsdamer Allee und Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf, Stand April 2009 wird gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit

vom 11. Mai 2009 bis einschließlich 29. Mai 2009

in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung, Raum D 01, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf **erneut** öffentlich ausgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Grünzug mit Radwegeverbindung zwischen Potsdamer Allee und Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf wurde geändert. Die Änderungen betreffen die Veränderung der Führung der Verkehrsfläche im Bereich der Grünstraße bis Güterfelder Damm.

Während dieser Auslegungszeit können von jedermann Anregungen und Beden-

ken nur zu dem geänderten Teil schriftlich oder während der Dienststunden in der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf zur Niederschrift abgegeben werden.

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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§215 BauGB).

Stahnsdorf, den 17.04.2009
gez. Albers, Bürgermeister



Geltungsbereich B-Plan Nr.7
„Grünzug mit Radwegeverbindung zwischen Potsdamer Allee
und Güterfelder Damm“

Öffentliche Bekanntmachung eines Antrags nach § 9 Absatz 4 Grundbuchbereinigungsgesetz in der Gemarkung Stahnsdorf im Bereich der Gemeinde Stahnsdorf

Die Firma E.ON edis AG, Langewahler Straße 60 in 15517 Fürstenwalde/Spree, hat mit Datum vom 08. Januar 2009, hier eingegangen am 12. Januar 2009, einen Antrag auf Bescheinigung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Besitz und Betrieb sowie zur Unterhaltung und Erneuerung einer bereits bestehenden Transformatorenstation (Stahnsdorf Am Sportplatz, einschl. Kabelzu- und -ableitungen) nebst Einrichtungen und Zubehör bzw. Neben- und Sonderanlagen für das Flurstück 143 (GB-Blatt 3038) der Flur 2 in der Gemarkung Stahnsdorf in der Gemeinde Stahnsdorf gestellt. Dieser Antrag wird hier unter dem Aktenzeichen 09.53 – 1064 geführt.

Der Antrag wird hiermit gemäß § 9 Absatz 4 Satz 2 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2418), in Verbindung mit § 7 Absatz 1 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung, SachenR-DV) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) öffentlich bekannt gemacht. Die Antragsunterlagen können von den Berechtigten innerhalb von vier Wochen nach dem ersten Tag der Veröffentlichung im Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Außenstelle Kleinmachnow (Haus 5, 3. Etage), Stahnsdorfer Damm 77 in 14532 Kleinmachnow, nach Terminvereinbarung unter (03 32 03) 36 -823 oder -761 (montags bis donnerstags in der Zeit von 08.00 bis 15.00 Uhr und freitags in der Zeit von 08.00 bis 12.00 Uhr) – bzw. nach vorheriger Absprache auch außerhalb dieser Zeiten – eingesehen werden. Die Frage, ob ein Grundstück überhaupt (bzw. in welchem Ausmaß) betroffen ist, kann vorab telefonisch geklärt werden.