

Gemeinde Stahnsdorf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

„Gewerbefläche Stahnsdorfer Damm“ im Ortsteil Güterfelde

Satzung

Stand August 2014



PAN

PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH
Benzstraße 7a, 14482 Potsdam
Tel.: 0331/747130, Fax 0331/ 7471320
Email: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

Inhalt	Seite
TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	3
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet und angrenzend.....	3
3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1 Landesplanung und Raumordnung	4
3.2 Regionalplanung	4
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf.....	5
3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens	5
4. PLANUNGSKONZEPT.....	5
5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	7
5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	7
5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung	7
5.3 Belange des Immissionsschutzes.....	9
5.4 Verkehrliche Belange	9
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	11
6.3 Erschließung, Bereich für Ein- und Ausfahrten.....	11
6.4 Private Grünfläche	12
6.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
6.6 Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
6.7 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens	12
7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	13
8. MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN	13
9. RECHTSGRUNDLAGEN.....	14
TEIL II UMWELTBERICHT	15
1. EINLEITUNG.....	15
1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung	15
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	15
1.1.1 Ziele der Fachgesetze und Fachpläne.....	16
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS.....	17
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	17
2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	17
2.1.2 Boden	18
2.1.3 Wasser	19
2.1.4 Klima und Luft	19
2.1.5 Landschaft	19
2.1.6 Mensch	19
2.1.7 Kultur- und Sachgüter	20
2.1.8 Wechselwirkungen	20
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	20

2.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	20
2.3.2	Auswirkungen auf den Boden	22
2.3.3	Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer	22
2.3.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	22
2.3.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	23
2.3.6	Auswirkungen auf den Menschen	23
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	23
2.3.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen.....	24
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	24
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	24
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	24
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	25
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	25
3.3	Maßnahmen zur Überwachung.....	25
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand August 2014

Teil I Städtebauliche Begründung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat auf Antrag des Vorhabenträgers in ihrer Sitzung am 23.02.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbefläche Stahnsdorfer Damm“ im Ortsteil Güterfelde beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es um die Fläche des ehemaligen Sägewerks westlich des Stahnsdorfer Damms, nördlich der Ortslage von Güterfelde.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die dort ausgeübte Nutzung einer ortsansässigen Steinmetzfirma planungsrechtlich gesichert werden und eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung der gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Der in der Bahnhofstraße gegenüber dem Südwestkirchhof ansässige Stammbetrieb ist an seinem Standort durch herangerückte Wohnbebauung in seinen Steinmetz- und Steinreparierungstätigkeiten zunehmend eingeschränkt, so dass ein Teil der Tätigkeiten auf die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlagert werden soll. Darüber hinaus bietet die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend Lagerflächen für die zu bearbeitenden Materialien.

Da die Gemeinde Stahnsdorf eine möglichst konkrete auf die Steinmetzfirma zugeschnittene Nutzung wünscht, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Planungsform gewählt. Um die zulässigen Nutzungen weiter zu konkretisieren, wurde anstatt der im Vorentwurf zunächst festgesetzten Art der Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Steinmetzbetrieb“ festgesetzt, welches für das Betriebsgebäude und die Lagerflächen differenziert wird. Damit soll sichergestellt werden, dass künftig ausschließlich die derzeit ausgeübte gewerbliche Tätigkeit innerhalb des Geltungsbereiches ausgeübt werden kann.

Im Bebauungsplanverfahren sind auch Fragen der Umweltprüfung und der Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs zu regeln. Diese Fragestellungen werden im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung geklärt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil II dieser vorliegenden Begründung ist, dargelegt.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der rund 0,48 ha umfassende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nördlich der Ortslage Güterfelde, westlich des Stahnsdorfer Damms. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 670/2 und 671 in der Flur 1 in der Gemarkung Güterfelde.

Eine Übersicht des Geltungsbereiches und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet und angrenzend

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bis auf ein teilweise geschlossenes Gebäude, in dem Steinmetzarbeiten stattfinden und eine ehemalige Transformatorstation unbebaut und unversiegelt. Die ehemalige Transformatorstation stammt aus der früheren Nutzung als Sägewerk und dient heute als Lagergebäude. Die Freiflächen wer-

den zum Teil als Lagerflächen genutzt. Gelagert werden überwiegend Steine, die auf Transportpaletten lagern, so dass diese keine vollständige Bodenversiegelung der Flächen hervorrufen. Das Grundstück ist von zahlreichen Bäumen unterschiedlichen Alters umgeben, die sich zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches auf der angrenzenden Landwirtschaftsfläche befinden.

Das Gelände ist eingefriedet; an der Zufahrt vom Stahnsdorfer Damm befindet sich ein Tor. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein einzelnes Wohngebäude innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“. Westlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzen Landwirtschaftsflächen an, die sich östlich des Stahnsdorfer Damms fortsetzen. Südöstlich befindet sich als bauliche Nutzung eine Versuchsanstalt des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung.

Südlich daran angrenzend befindet sich in Troglage die zwischenzeitlich in Betrieb genommene Landesstraße L 40 neu und der Knotenpunkt mit der derzeitigen Landesstraße L 77.

3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Stahnsdorf hat mit Schreiben vom 13.12.2011 die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) um die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung angefragt.

Für die raumordnerische Bewertung der Planungsabsicht sind insbesondere die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. I, S. 235) und der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 (LEP B-B, GVBl. II Nr. 13, S. 186) ergebenden Erfordernisse der Raumordnung heranzuziehen.

Die GL teilt mit Schreiben vom 11.01.2012 mit, dass das Plangebiet gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B im Randbereich des Gestaltungsraumes Siedlung liegt. Da die beabsichtigte gewerbliche Nutzung auf dem Standort des ehemaligen Sägewerks stattfinden soll, unterstütze die Planung den Grundsatz 4.4 LEP B-B, wonach auf versiegelten und baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen eine Ansiedlung städtebaulich nicht integrierbarer Vorhaben ermöglicht werden soll. Mit Schreiben vom 19.06.2013 wiederholte die GL diese raumordnerische Einschätzung.

Die GL verweist im Weiteren darauf, dass im weiteren Verfahren die Belange des Freiraumschutzes gemäß den Grundsätzen § 6 LEPro und 5.1 LEP B-B zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde folgt diesen Grundsätzen, da alle am Rand der Fläche befindlichen Bäume zum Erhalt festgesetzt und auf weiteren Flächen das Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt wird, so dass eine größtmögliche Eingrünung der Gewerbefläche erfolgt.

3.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplans mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 26. April 2012 wurde die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 11. Juni 2012 begonnen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessungsausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Mit Schreiben vom 19.01.2012 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft der Gemeinde Stahnsdorf mit, dass durch die Umnutzung des ehemaligen Sägewerksgebietes keine Belange der Regionalplanung berührt werden. Mit Schreiben vom 03.06.2013 wurde wiederholt, dass regionalplanerische Belange durch die Planung nicht berührt werden.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf wurde mit Bescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark am 12.12.2012 genehmigt, am 21.12.2012 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht und ist somit wirksam.

Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von rund 0,5 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Gemeinde Stahnsdorf geht davon aus, dass die als Sondergebiet festgesetzte Fläche, die als einzig zulässige Zweckbestimmung eine gewerbliche Nutzung, nämlich die eines Steinmetzbetriebes festsetzt, aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt ist.

3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
23.02.2012	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 Abs.1
03.04.2012	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 (1)
16.04.2012 bis 05.05.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 (1)
15.05.2013	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 3 (2)
10.06.2013 bis 12.07.2013	Öffentliche Auslegung	BauGB § 3 (2)
11.03.2014	Anschreiben zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
10.03.2014 bis 11.04. 2014.	Erneute Öffentliche Auslegung	BauGB § 3 (2)
24.06.2014	Anschreiben zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit	BauGB § 4 a (3)

4. VORHABENKONZEPT

Das planerische Konzept sieht die Sicherung der bestehenden Nutzung auf dem Areal durch den ansässigen Steinmetzbetrieb vor. Das bestehende Gebäude am westlichen

Rand des Betriebsgrundstücks soll durch ein neues, allseitig geschlossenes Gebäude in etwa der gleichen Ausdehnung ersetzt werden.

Das bauliche Vorhaben besteht daher aus einem Betriebsgebäude in der maximalen Ausdehnung von 7 x 11 Metern (77 m² zulässige Grundfläche) in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Höhe von 6 m über dem Gelände. Darüber hinaus soll die ehemalige Trafostation des früheren Sägewerks, welche heute als Lagergebäude dient, erhalten bleiben und wird zeichnerisch festgesetzt.

Der Außenarbeitsbereich für Steinmetzarbeiten soll zukünftig nördlich des neu zu errichtenden Gebäudes angeordnet werden, um mögliche Beeinträchtigungen des südlich an das Betriebsgrundstück angrenzenden Wohngebäudes zu minimieren. Im Weiteren sind südlich des Betriebsgebäudes die Anlage von maximal vier Stellplätzen und einer abflusslose Abwassersammelgrube vorgesehen. Diese Vorhabenbestandteile sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Neben dieser möglichen baulichen Nutzung soll das Areal in erster Linie weiterhin als Lagerplatz für die zu verarbeitenden Materialien dienen. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zulässig. Auf der Lagerfläche soll parallel zur Straße, in einem Abstand von mindestens 20 Metern, ein Regal zur Lagerung von Steinen mit einer maximalen Höhe von 3 Metern und einer maximalen Breite von 1,20 m errichtet werden, um die heute auf dem Grundstück verteilt befindlichen Lagerungen dort zu konzentrieren. Gleichzeitig dient dieses Regal einem gewissen Sichtschutz gegenüber dem Stahnsdorfer Damm. Anfallende Bauabfälle werden in zwei in der Lagerfläche aufgestellten Containern gesammelt und zur Entsorgung vorbereitet.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt am Stahnsdorfer Damm. Auf Grund der Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenwesen ist das Tor der Betriebszufahrt um fünf Meter auf das Betriebsgrundstück zurückzusetzen, um eine Aufstellfläche für einen PKW zu ermöglichen.

Ausstellungs- und Verkaufseinrichtungen sind nicht vorgesehen; diese Nutzungen sollen am angestammten Betriebsteil des Unternehmens am Stahnsdorfer Südwestkirchhof verbleiben. Somit ist nur ein sehr geringer betriebsbedingter Verkehr im Plangebiet zu verzeichnen.

Ein Trinkwassergrundstücksanschluss ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 vorhanden, die Trinkwasserversorgung ist somit gesichert. Im Bereich des Geltungsbereiches des o.g. vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 ist aber keine öffentliche Entwässerungsanlage vorhanden. Für die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist daher eine abflusslose Sammelgrube vorgesehen. Die Entsorgung der Fäkalien bzw. des Klärschlammes ist durch den WAZV „Der Teltow“ grundsätzlich abgesichert. Das Grundstück verfügt weiterhin über einen Anschluss ans Stromnetz der E.ON edis AG. Ein Grundstücksanschluss zur Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht vorhanden. Eine Versorgung des Plangebietes ist aber grundsätzlich durch Nutzung der Leitungen in den öffentlichen Erschließungsflächen möglich.

Aufgrund der geringen Versiegelung im Plangebiet und der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen festgesetzten Grünflächen ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers problemlos auf dem Grundstück möglich.

Der Minimierung von Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Wohnnutzung dient auch die Festsetzung von privaten Grünflächen im südlichen Bereich, in dem die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind und an die Lagerfläche angrenzend Gehölze an-

zupflanzen sind. Die anzulegende Gehölzpflanzung erfolgt auf einer Fläche von 100 m² mit heimischen Bäumen und Sträucher. Sie dient insbesondere der naturschutzrechtlichen Kompensation der in diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe.

Soweit es planungsrechtlich möglich ist, wird das Vorhabenkonzept im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt, die übrigen Bestandteile sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Vorhabenträger, welcher bis zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan abzuschließen ist.

5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16. April 2012 bis einschließlich 05. Mai 2012. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht. Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 10.06.2013 bis zum 12.07.2013 stattfand, gingen ebenfalls keine Stellungnahmen ein. Ein Schreiben der südlich angrenzenden Nachbarin vom 18.03.2013 wird formal der öffentlichen Auslegung zugeordnet, auch wenn dieses Schreiben außerhalb des Auslegungszeitraums einging. Das Schreiben enthält keine Hinweise und Anregungen, sondern Verständnisfragen zum künftigen Betrieb und zu den Ergebnissen des Schallgutachtens.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung auf Basis des Entwurfs, Februar 2014 im Zeitraum vom 10.03.2014 bis zum 11.04.2014 ging ebenfalls eine Stellungnahme der o.g. Nachbarin ein, in der angeregt wird, im Bebauungsplan die betrieblichen Ruhezeiten an den Abenden und Wochenenden textlich festzusetzen. Eine solche Festsetzung ist jedoch planungsrechtlich nicht möglich. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Kontext mit dem Durchführungsvertrag verbindlich und mit zeitlichen Realisierungsfristen ein geschlossenes Betriebsgebäude mit einem vom Nachbargrundstück abgewendeten Außenarbeitsbereich regelt. Immissionschutzrechtliche Auflagen erfolgen auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Diese beiden Stellungnahmen unterliegen der Abwägung durch die Gemeindevertretung vor dem Satzungsbeschluss.

5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden mit Anschreiben vom 03.04.2012 auf Basis des Vorentwurfs die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Es wurden in den eingegangenen Stellungnahmen keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies auf eine stärkere Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes auf Ebene der Bauleitplanung hin und sieht die im Vorentwurf vorgesehene Eingriffskompensation durch Baumpflanzungen als nicht ausreichend an. Den Anregungen wurde dahingehend gefolgt, dass im Sommer 2012 eine Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse vorgenommen wurde und der Eingriff nun durch flächige Gehölzanpflanzungen kom-

pensiert werden sollte. Der Umweltbericht wurde dahingehend überarbeitet und ergänzt. Die Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse, in der kein Vorkommen nachgewiesen wurde, liegt vor.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sah in seiner Stellungnahme die Erforderlichkeit zur Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung, die in Vorbereitung des Entwurfs erstellt wurde und deren Ergebnisse nicht zu Festsetzungen im Bebauungsplan führten. Darüber hinaus wurde eine konkretisierende Festsetzung des bestehenden und planungsrechtlich zu sichernden Betriebes und dessen Nutzungen gefordert, dem die Gemeinde durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Steinmetzbetrieb in der Entwurfsfassung nachgekommen ist. Auch der Landesbetrieb Straßenwesen sah eine solche Konkretisierung als sachdienlich an, um die künftigen verkehrlichen Auswirkungen auf die L 77 (Stahnsdorfer Damm) besser beurteilen zu können. Zum Umgang der Gemeinde mit der Stellungnahme siehe auch unten stehenden Punkt 5.4 ‚Verkehrliche Belange‘.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB fand mit Anschreiben vom 15.05.2013 statt. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz kam in seiner Stellungnahme zu dem Schluss, dass den Ergebnissen der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung folgend, Belange des Immissionsschutzes durch den Planentwurf nicht betroffen sind.

Der Fachdienst Naturschutz des Landkreises Potsdam-Mittelmark wies darauf hin, dass zukünftig unterhalb des Kronentraufbereiches der Bäume keine Lagerungen statt finden sollen. Die Baugrenzen wurden daher im überarbeiteten Entwurf entsprechend verschoben. Darüber hinaus wurde vorgetragen, dass die bisherige Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht ausreichend sei, um einen geschlossenen Gehölzbestand zu entwickeln. Der Anregung wurde im überarbeiteten Entwurf gefolgt und die vorzunehmende Pflanzdichte erhöht.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde für den Entwurf, Februar 2014 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der Anlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist und die Planbegründung u.a. um Ausführungen zur Ver- und Entsorgung mit Medien und zur Versickerung von Oberflächenwasser ergänzt.

Auf Anregung des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg als auch dem Polizeipräsidium Potsdam wurden an der Betriebszufahrt Sichtdreiecke dargestellt. Darüber hinaus wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt, dass an der bestehenden Betriebszufahrt das Tor um 5 Meter zurück zu versetzen ist, um eine Aufstellfläche für einen PKW zu schaffen.

Die E.ON edis AG wies darauf hin, dass das vorhandene Gebäude der ehemaligen kundeneigenen Trafostation nicht zum Bestand der E.ON edis AG gehört und nicht mehr ans Mittelspannungsnetz angeschlossen ist. Das Gebäude wird gegenwärtig durch den Vorhabenträger als Lagerfläche genutzt. Somit ist die Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen-Elektrizität nicht mehr passend. Der Anregung wurde gefolgt und im überarbeiteten Entwurf das Gebäude als Lagergebäude festgesetzt.

Auf Grund der Summe der vorgenommenen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung fand mit dem Entwurf, Februar 2014 eine erneute Beteiligung der Behörden mit Anschreiben vom 11.03.2014 statt. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung wurden keine Bedenken geäußert. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg stimmte auf Grund der vorgenommenen Änderungen der Planung zu.

Auf Grund weiterer geringfügiger Änderungen, die sich aus dem zwischenzeitlich konkretisierten Vorhabenkonzept ergaben: einer Reduzierung der geplanten Gebäudegrundfläche bei gleichzeitiger Festsetzung einer höheren, maximal zulässigen Höhe des geplanten Betriebsgebäudes, fand mit Anschreiben vom 24.06.2014 eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB statt.

Soweit Stellungnahmen eingingen, wurden keine Bedenken geäußert und keine neuen Hinweise gegeben.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

In Bezug auf die von dem Steinmetzbetrieb verursachten Emissionen ist in diesem Bebauungsplanverfahren sicher zu stellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen insbesondere auf die schützenswerte Nachbarbebauung südlich des Geltungsbereiches entstehen können. Zu diesem Zweck wurde in Vorbereitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine Schalltechnische Untersuchung¹ erarbeitet. Diese Untersuchung beinhaltete als Aufgabenstellung den Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm vom Plangebiet sowie den Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen des durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehrs zu untersuchen, zu bewerten und daraus, soweit erforderlich, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen abzuleiten.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass in Bezug auf den Gewerbelärm der Steinmetzbetrieb grundsätzlich mit dem Schutzanspruch der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist und in Bezug auf den Verkehrslärm der mögliche Zusatzverkehr als nicht weiter beurteilungsrelevant einzustufen ist. Dem entsprechend sind keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist aber zu regeln, dass das zu errichtenden Betriebsgebäude einen Wandaufbau mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w \geq 25$ dB und einen Dachaufbau mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w \geq 40$ dB erhalten wird.

5.4 Verkehrliche Belange

Der der Erschließung des Plangebietes dienende, angrenzende Stahnsdorfer Damm ist als Landesstraße L 77 klassifiziert. Da das Plangebiet außerhalb geschlossener Ortschaften liegt, befindet sich die Straße in Zuständigkeit des Landesbetriebes Straßenwesen, Niederlassung West. Nach Realisierung der L 77 n wird der Stahnsdorfer Damm als gemeindliche Haupteerschließungsstraße zurückgestuft. Der betroffene Abschnitt des Stahnsdorfer Damms wurde vor kurzem im Kontext der Querung der zukünftigen L 40 n grundlegend erneuert und die bestehende Zufahrt zum Plangebiet berücksichtigt. Die bestehende Zufahrt soll auch weiterhin genutzt werden und wird zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Das Betriebsgelände wird auch zukünftig nur durch den Betriebsinhaber und Betriebsmitarbeiter angefahren. Zusätzlicher Besucherverkehr wird nicht entstehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens des Landesbetriebes Straßenwesen, Niederlassung West als derzeitigen Träger der Straßenbaulast des Stahnsdorfer Damms dem Vorhaben zugestimmt, wenn die Festsetzungen des Bau-

¹ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stahnsdorf, Lairm Consult GmbH, Hammoor, 25. Oktober 2012

ungsplanes die bestehende und künftige Nutzung als Steinmetzbetrieb konkretisieren, zukünftige Kundenverkehre ausgeschlossen werden und die außerhalb von Ortsdurchfahrten bestehenden Anbaubeschränkungen nachrichtlich übernommen werden. Diesen Anregungen war die Gemeinde in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung nachgekommen.

In der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wies der Landesbetrieb Straßenwesen darauf hin, dass aufgrund des geringen Abstandes zwischen der Einfriedung und dem Geh-/Radweg insbesondere hinsichtlich der Sicht auf die Radfahrer, die den straßenbegleitenden Geh-/Radweg im Zweirichtungsverkehr benutzen, Bedenken bestehen. Auf Grund dieser Stellungnahme wird im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag geregelt, dass das Ein- und Ausfahrtstor um fünf Meter auf das Betriebsgrundstück zurück zu versetzen ist. Darüber hinaus wurden im überarbeiteten Entwurf Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1, Punkt 3.4.3 dargestellt.

Wie oben bereits angegeben, stimmte der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg auf Grund dieser vorgenommenen Änderungen der Planung zu. Die Gemeinde Stahnsdorf geht daher davon aus, dass durch diesen jetzt vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine verkehrlichen Belange nennenswert berührt werden.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 1 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereichs ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet lautet: Steinmetzbetrieb. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit dieser Zweckbestimmung soll gegenüber der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes, in der die Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt war, den planerischen Willen der Gemeinde, dass künftig ausschließlich die derzeit ausgeübte gewerbliche Tätigkeit innerhalb des Geltungsbereichs ausgeübt werden kann, verdeutlichen. Eine derartige Konkretisierung war auch Bestandteil von Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Zulässig innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein Steinmetzbetrieb zur Zerteilung und weiteren Bearbeitung von Steinen mit einem Betriebsgebäude sowie Außenlagerflächen. Das Sonstige Sondergebiet wird in 3 Teilgebiete differenziert: Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient dem bestehenden bzw. neu zu errichtenden Betriebsgebäude; im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind entsprechend des Bestandes ausschließlich Außenlagerflächen zulässig, inklusive eines Regals zur Lagerung von Steinen.

Darüber hinaus wird im Sondergebiet SO 2* das bestehende Gebäude der ehemaligen Transformatorenstation, welches als betriebliches Lagergebäude genutzt wird, planungsrechtlich als Bestand gesichert.

Nicht vorgesehen sind innerhalb des Geltungsbereiches Verkaufs-, Ausstellungs- und Besichtigungseinrichtungen, um zusätzliche Kundenverkehre in das bzw. aus dem Plangebiet zu vermeiden. Diese nicht zulässigen Nutzungen sollen gemäß Vorhabenkonzept am Betriebsstandort in der Stahnsdorfer Bahnhofstraße verbleiben. Da es sich um ein Sonstiges Sondergebiet und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist es nicht erforderlich, diese Nutzung explizit auszuschließen.

Der Vorhabenbezug zum ansässigen Steinmetzbetrieb wird darüber hinaus über den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Stahnsdorf hergestellt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet SO 1 eine Grundfläche von 77 m² festgesetzt. Diese überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mittels Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, umfasst den gewerblich genutzten baulichen Bestand und ermöglichen eine Erweiterung nach Norden. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird mit einem Geschoss festgesetzt. Da es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt, bei der spezifische Geschosshöhen möglich sind, wird zusätzlich die maximale Oberkante baulicher Anlagen mit einer Höhe von 50,0 m über NHN festgesetzt, die einer Oberkante von rund 6 m über dem bestehenden Geländegrund entspricht. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gelten Meter über NHN. Als konkreter Bezugspunkt wurde die Geländehöhe von 43,8 m über NHN innerhalb des SO 1 gewählt.

Da die Lagerung von Steinen und vergleichbaren zu bearbeitenden Materialien zur Hauptnutzung des Gewerbebetriebes gehören, werden die Flächen des Sonstiges Sondergebietes SO 2 ebenfalls – mit Ausnahme des 20 m breiten Anbauverbotes an der Landesstraße - mit Baugrenzen versehen. Zulässig innerhalb des SO 2 ist die Errichtung eines Regals zur Lagerung von Steinen mit einer maximalen Höhe von 3 Metern über Gelände, was einer Höhe von maximal 47,0 m über NHN entspricht, und einer maximalen Grundfläche von 72 m². Diese Grundfläche ergibt sich aus der Breite von 1,20 m des geplanten Regals und einer Gesamtlänge von 60 Metern. Das Regal soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Für das SO 2 wird daher ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das SO 2 wird darüber hinaus festgesetzt, dass außer dem oben beschriebenen Lagerregal und der zu errichtenden abflusslosen Sammelgrube (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) keine weiteren Versiegelungen zulässig sind.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden, ehemaligen Transformatorengeländes im Südwesten des Betriebsgeländes, SO 2*, wird dieses Gebäude mit Baugrenzen versehen und mit einer maximal zulässigen Höhe von 50,2 m über NHN festgesetzt, welches der Höhe des Bestandsgebäudes entspricht. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 16 m²; die Festsetzung einer Bauweise erübrigt sich.

Gegenüber der Entwurfsfassung zur ersten öffentlichen Auslegung wurden die Baugrenzen im nördlichen und westlichen Bereich von den Grundstücksgrenzen zurückgezogen, um zu gewährleisten, dass unter den Traufkronen der bestehenden Bäume keine Lagerflächen zulässig sind.

6.3 Erschließung, Bereich für Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin ausschließlich über die bestehende Zufahrt am Stahnsdorfer Damm erfolgen, wo sich ein Tor befindet. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird die Zufahrt als Bereich für Ein- und Ausfahrten in einer Breite von 6 Metern festgesetzt. Es wird zudem textlich festgesetzt, dass außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereichs für Ein- und Ausfahrten keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird deshalb geregelt, dass das Tor um fünf Meter zurück zu versetzen ist, um eine Aufstellfläche für einen PKW zu schaffen. Dies dient der Sicherheit des Verkehrsflusses auf dem Stahnsdorfer Damm sowie des in zwei Richtungen befahrbaren Radweges entlang der Einfriedung des Betriebsgeländes.

6.4 Private Grünflächen

Im Süden des Plangebietes wird in einer Tiefe von 25 Metern gemäß § 9 (1) 15 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt. Neben naturschutzfachlichen Aspekten soll so sichergestellt werden, dass in der Nähe des angrenzenden Wohngrundstücks keine Lagerflächen entstehen können. Darüber hinaus wurde bereits in der ersten Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung der das Plangebiet randlich säumende Baum- und Gehölzstreifen als private Grünfläche festgesetzt, um im Kontext mit dem festgesetzten Erhalt der dortigen Bäume und Sträucher (s.u.) eine umlaufende, randliche Eingrünung des gewerblichen Areals dauerhaft zu gewährleisten.

6.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die das Plangebiet am Rand umgrenzenden Bäume und Sträucher werden flächig gemäß § 9 (1) 25b BauGB in einer Breite von 3 m nach Norden und Westen bzw. 5 Metern zum Stahnsdorfer Damm zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Bäume und Gehölze dient vor allem der Einbindung der Gewerbefläche in das Landschaftsbild.

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Um die durch die getroffenen Festsetzungen entstehenden Versiegelungen naturschutzrechtlich kompensieren zu können, werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im Umfang von 100 m² eine geschlossene Gehölzpflanzung zu entwickeln. Diese dient neben dem Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Versiegelung auch dem Sicht- und Immissionsschutz zu der südlich des Plangebietes gelegenen Bebauung.

Für die Pflanzung sind je 50 m² zwei Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm sowie 20 Sträucher gemäß Pflanzliste mit einer Höhe von 60 bis 80 cm zu verwenden. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 über das zulässige Regal zur Lagerung von Steinen und die erforderliche Anlage einer abflusslosen Sammelgrube keine weiteren Bodenbefestigungen zulässig sind, um zukünftig zusätzliche Versiegelungen in diesem flächenmäßig überwiegenden Teil des Plangebietes zu vermeiden.

6.7 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens

Auf Basis des § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Stahnsdorf verpflichtet.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das an Landesstraßen außerhalb von geschlossenen Ortschaften bestehende Anbauverbot gemäß § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) wird nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Entlang der Landesstraße sind in einer Tiefe von 20 Metern die Flächen von Hochbauten und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Das Anbauverbot gilt gleichermaßen für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Für die Errichtung von Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m zur Landesstraße besteht eine Zustimmungsbedürftigkeit durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

Das sich innerhalb dieser Anbauverbotszone befindliche Bestandsgebäude der ehemaligen Transformatorenstation, welche als Lagergebäude genutzt wird, genießt Bestandschutz. Die Neuerrichtung eines Gebäudes ist nicht vorgesehen.

8. HINWEISE

Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bau- und Bodendenkmale nach bisherigem Erkenntnisstand nicht betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gem. § 11 Abs. 1 BbgDSchG die Entdeckung von Funden unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert.

9. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Plangebiet insgesamt		4.777 m²
Sonstiges Sondergebiet		3.166 m ²
- davon Sonstiges Sondergebiet SO 1	77 m ²	
- davon Sonstiges Sondergebiet SO 2 / SO 2*	3.089 m ²	
Private Grünflächen		1.611 m ²
- davon Maßnahmeflächen	180 m ²	

10. MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN

Die Planungskosten für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan trägt der Grundstückseigentümer, ebenso die Kosten für erforderliche Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Gemeinde Stahnsdorf entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

Die Gemeinde wird bis zum Satzungsbeschluss mit dem Grundeigentümer einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abschließen, in dem die konkrete Nutzung durch den Steinmetzbetrieb, einzuhaltende Schalldämmmaße des zu errichtenden Betriebsgebäudes und vor allem der Realisierungszeiträume der Vorhaben geregelt wird.

11. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S.954),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
6. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39))

Teil II Umweltbericht

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Die im Umweltbericht gemäß § 1 [6] Nr. 7 BauGB einzustellenden Umweltbelange beziehen sich im wesentlichen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkgefüge zwischen ihnen (Wechselbeziehungen), die biologische Vielfalt sowie auf den Menschen und Kultur- und Sachgüter.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB mit einem einleitenden Teil, einer Bestandsaufnahme und der Beschreibung der Umweltauswirkungen, der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie mit zusätzlichen Angaben, zum Beispiel zum Monitoring. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt, das im Bestand durch einen Steinmetzbetrieb genutzte Grundstück Stahnsdorfer Damm 4 im Ortsteil Güterfelde planungsrechtlich zu sichern, städtebaulich neu zu entwickeln und zu ordnen. Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Steinmetzbetrieb, unterteilt in die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 und private Grünflächen auf einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 0,48 ha² festgesetzt. Das neue Gewerbegebiet wird über den Stahnsdorfer Damm (L 77) erschlossen. Die maximal zulässige Grundfläche für die baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes beträgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 205 m² und ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu überschreiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen folgende Flächenanteile:

Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 2*	3.166	m ²
Private Grünflächen	1.611	m ²
Gesamt	4.777	m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie ihre Berücksichtigung darzustellen. Sie ergeben sich aus den Fachgesetzen und Fachplänen. Die hier bedeutsamen Fachgesetze des Umweltschutzes sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und

das Bodenschutzgesetz. Wichtige Fachplanerische Hinweise geben der Landschaftsrahmenplan und der Kommunale Landschaftsplan.

1.1.1 Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG),	
<p>Die Ziele und Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind in § 1 BbgNatSchG näher dargelegt. Sie werden bei der Umsetzung der Planung im Wesentlichen nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz der Eingriffsregelung berücksichtigt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden ausgeglichen. Im weiteren Verfahren wird für den vollständigen Wortlaut der Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 (2) BbgNatSchG näher ausgeführt, wie die Maßgaben des Naturschutzes im Einzelnen berücksichtigt werden.</p>	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück so angeordnet werden, dass keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität des südlich angrenzenden Wohnhauses durch Immissionen entstehen. Weitere schalltechnische Umwelteinwirkungen auf Wohnbebauung im weiteren Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens 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.</p> <p>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.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemals als Sägewerk genutzten Fläche, auf der keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bzw. Gefährdungen zu befürchten sind.</p> <p>Soweit durch die Neubebauung und Versiegelung schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten sind, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung vermieden, minimiert und ausgeglichen. Ein Defizit verbleibt nicht.</p>
Landschaftsrahmenplan²	
<p>Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind der Erhalt von Alleen und Baumreihen entlang des Stahnsdorfer Dammes. Die Aufwertung von Ackerstrukturen ist im Bereich des Plangebietes ein nachrangiges Entwicklungsziel.</p>	
Landschaftsplan³	
<p>Im Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Entwurf zum wirksamen FNP) wird die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes als Siedlungsfläche mit Beschränkung der Bautätigkeit auf den Bestandsschutz dargestellt.</p>	

² Landkreis Potsdam-Mittelmark: Landschaftsrahmenplan 2006

³ Gemeinde Stahnsdorf: Entwurf Landschaftsplan, Stand September 2012

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem ehemaligen Sägewerk-Standort am Stahnsdorfer Damm und wird heute als Betriebsstätte und Lagerfläche eines Steinmetzbetriebes genutzt. Zum Teil sind auf der Fläche noch Schutt- und Fundament-Reste früherer Gebäude vorhanden. Durch die extensive Nutzung haben sich auf der Fläche ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit teilweise Gehölzaufwuchs entwickelt. Die Vegetationszusammensetzung variiert in Abhängigkeit der nutzungsbedingt unterschiedlichen Standortbedingungen zwischen dichtem Gras- und Staudenbewuchs und vegetationsfreien Flächen. Das Gelände wird zu den umliegenden Ackerflächen sowie zur östlich anschließende Straße (Stahnsdorfer Damm) durch mehr oder weniger geschlossene und überwiegend aus heimischen Arten zusammengesetzte Baumreihen umgrenzt. Insgesamt sind auf dem Grundstück 41 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm vorhanden, deren Erhalt durch die Planung festgesetzt wird. Dabei handelt es sich um Spitzahorn, Roteiche sowie vereinzelt Birke, Robinie, Bergahorn und eine Stieleiche. Die Lagerfläche nimmt rund 3.100 m² ein. Davon werden 118 m² von kleinen Bestandsgebäuden sowie rund 1.000 m² durch Steinlagerungen in Anspruch genommen (vgl. Biotoptypenkarte⁴).

Code	Biotoptypen	Biotopwert	Fläche
032001	Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren ohne Gehölzbewuchs	mittel	213 m ²
032002	Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs	mittel	383 m ²
071421	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, überwiegend aus heimischen Baumarten	hoch	929 m ²
12740	Lagerfläche (davon Steinlagerungen rund 1.000 m ²) Gebäudebestand	gering sehr gering	3.134 m ² 118 m ²
Gesamt			4.777 m²

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

⁴ Biotoptypenkartierung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbefläche Stahnsdorfer Damm" der Gemeinde Stahnsdorf, Stand Juli 2012

Für das Plangebiet liegen aktuelle Daten zur faunistischen Ausstattung nur für die Zauneidechse vor⁵, sodass an dieser Stelle für die übrigen Arten nur eine Einschätzung möglicher und aufgrund der Habitatbedingungen wahrscheinlicher Vorkommen erfolgen kann.

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet ein geeignetes Nahrungshabitat dar. Der alte Baumbestand innerhalb des Gebiets bietet außerdem Möglichkeiten für Quartiere und Wochenstuben. Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet und dessen Umfeld sind vorrangig die allgemein verbreiteten Fledermausarten (v.a. Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) zu erwarten. Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Sie sind daher auch im Bebauungsplanverfahren für die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG relevant.

Lebensraumpotenziale für Vögel ergeben sich im Plangebiet auch hauptsächlich aufgrund des Gehölzbestandes. Aufgrund der Lage und bestehenden Nutzung des Geländes sind hauptsächlich die wenig störungsempfindlichen und in Siedlungsnähe häufig anzutreffenden Singvogelarten zu erwarten. Für die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind im Bebauungsplanverfahren alle europäischen Vogelarten relevant.

Die besonderen Habitatsprüche der streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Zauneidechse, wie sonnenexponierte und vegetationsarme Trockenstandorte sind im Plangebiet erfüllt, daher wurde im Sommer 2012 eine Bestandserfassung vorgenommen. Im Untersuchungszeitraum von Mai bis Juli 2012 konnten jedoch keine Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Auf dieser Grundlage werden das Vorhandensein einer lokalen Population sowie eine Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Zauneidechse ausgeschlossen. Als Ursachen für das Fehlen der Zauneidechse kommen Störungen durch die vorhandene Nutzung, die geringe Flächengröße und isolierte Lage des Plangebietes innerhalb von ausgedehnten Ackerflächen und stark befahrenen Straßen (L77) in Frage.

Streng geschützte Arten anderer Artengruppen, z. B. der Lurche, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Springschrecken und Spinnen, werden ausgeschlossen, da die speziellen Habitatsprüche im Plangebiet nicht erfüllt sind oder keine regionalen Vorkommen einzelner Arten existieren. Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten wurden bei den Vorortbegehungen nicht nachgewiesen und sind vor dem Hintergrund der derzeitigen Flächenausprägung auch nicht zu erwarten.

2.1.2 Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) liegt das Plangebiet innerhalb der Einheit 53 mit überwiegend Braunerden und gering verbreitet lessivierten Braunerden und podsoligen Braunerden auf Lehmsand über Schmelzwassersand. Die Böden auf diesem Standort unterliegen keinem Grund- oder Stauwassereinfluss und besitzen ein geringes Speichervermögen. Durch die Bebauung des ehemaligen Sägewerk-Standortes wurde das natürliche Bodengefüge des Gebietes weitgehend zerstört. Das Gelände wird, wie bereits mehrfach erwähnt, durch einen Steinmetzbetrieb genutzt. Die als Lagerfläche und für die Zufahrt genutzten Flächen sind stark verdichtet und weitgehend vegetationsfrei. Im Sommer 2012 wurden auf rund 1.000 m² der Fläche

⁵ Untersuchung zu Vorkommen der Zauneidechse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbefläche Stahnsdorfer Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf, Ortsteil Güterfelde, Stand: 19.12.2012

Steine gelagert. Diese werden kleinteilig und überwiegend auf Holzpaletten gelagert. Eine zu der verdichteten Lagerfläche zusätzliche Bodenversiegelung wird durch diese kleinteiligen Steinaufbauten nicht verursacht. Der Gebäudebestand beschränkt sich auf das ca. 102 m² große Funktionsgebäude des Steinmetzbetriebes sowie die ca. 16 m² umfassende Transformatorenstation. Außerdem sind an verschiedenen Stellen noch Bauschutt und Gebäudereste des ehemaligen Sägewerks vorhanden. Insgesamt muss von einer erheblichen Vorbelastung des Bodens ausgegangen werden. Altlastenverdachtsflächen bestehen nicht.

2.1.3 Wasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet bei 5 m bis weniger als 5 m. Aufgrund der vorkommenden Sandböden mit durchlässigen Deckschichten und fehlenden stauenden Schichten besteht in Abhängigkeit des Grundwasserflurabstandes eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sind grundsätzlich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

2.1.4 Klima und Luft

Das Gemeindegebiet liegt großklimatisch im Übergangsbereich des westlichen atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt etwa 600 mm/a, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° - 9,0°. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des klimatisch sehr gering belasteten Gebietes zwischen den Siedlungsgebieten Stahnsdorf und Güterfelde. Aufgrund der geringen Größe und der nur teilweisen Versiegelung gehen von dem Standort selbst keine Beeinträchtigungen des lokalen Klimas aus.

Der stark befahrene Stahnsdorfer Damm (L 77) grenzt im Osten direkt an das Plangebiet, wodurch lufthygienische Belastungen entstehen können.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich auf dem Standort eines ehemaligen Sägewerkes, zwischen Stahnsdorf und Güterfelde. Das Gelände ist eingezäunt und für Erholungssuchende unzugänglich. Aufgrund seiner Lage und Ausprägung ist dem Plangebiet ein geringer Landschaftsbildwert zuzuordnen.

2.1.6 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch in der Bauleitplanung sind zum Einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum Anderen regenerative Aspekte wie Erholung-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Für das südlich des Plangebietes liegende Wohnhaus im Außenbereich ist ein Lärmschutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) zugrunde zu legen.

Nach TA Lärm⁶ betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Mischgebiete tags (06:00-22:00 Uhr) 60 dB (A) und nachts (22:00-06:00 Uhr) 45 dB (A). Das Wohnhaus genießt Bestandsschutz und ist zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur- und Sachgüter sind im Plan- gebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt, Nut- zungen und Pflanzenbewuchs. Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 [6] Nr. 7 Buchstabe i BauGB sind nicht fest- zustellen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst von einem Weiterbestehen des derzei- tigen Zustands auszugehen. Eine weitere Bebauung des Standortes des ehemaligen Sä- gewerkes wäre nicht möglich.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei konzentrieren sich die Ausführungen gemäß § 2 [4] BauGB auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die geplante Baufläche (Sonstiges Sondergebiet) nimmt Lagerflächen mit einem einge- schränkten Biotopwert in Anspruch. Die für SO1 festgesetzte maximal zulässige Grund- fläche beträgt 77 m². Innerhalb von SO2 ist lediglich die bereits vorhandene Nutzung als Lagerfläche sowie die Errichtung eines Regals zur Lagerung von Steinen zulässig. Das Regal darf insgesamt eine Fläche von 60 x 1,2 m (72 m²) einnehmen. Die Errich- tung von weiteren baulichen Anlagen ist ausgeschlossen und auch ein über den Bestand hinausgehender Biotopwertverlust ist nicht zu erwarten. Die vorliegende Planung berei- tet unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine Neuversiegelung von ca. 47 m² vor, durch die bei Durchführung der Planung ein Lebensraumverlust von Lagerflächen in gleichem Umfang verursacht wird. Dieser ist durch geeignete Kompensationsmaßnah- men auszugleichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich 41 Bäume mit ei- nem Stammumfang von mind. 60 cm, deren Erhalt im B-Plan festgesetzt wird.

⁶ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 26. 08. 1998 (GMBI Nr. 26/1998)

Artenschutzrechtliche Anforderungen

Farn- und Blütenpflanzen, die durch Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind, konnten im Plangebiet bei einer Begehung im Rahmen zur Biototypenkartierung nicht festgestellt werden. Fledermäuse und Vögel sind im Plangebiet zu erwarten. Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Fledermäuse nutzen je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche Quartierformen. Grundsätzlich kann zwischen Baum- und Gebäudequartieren sowie unterirdischen Quartiersformen unterschieden werden. Als Baumhöhlen kommen z. B. alte Spechthöhlen, Stammrisse, ausgefaulte Astlöcher usw. in Frage. Da der Baumbestand gänzlich zum Erhalt festgesetzt ist, ist hier kein Konflikt mit dem speziellen Artenschutz zu erkennen. Gebäudequartiere können in dem Gebäudebestand vorhanden sein. Winterquartiere sind sehr unwahrscheinlich, da die Gebäude nicht frostsicher sind. Wochenstubenquartiere und Balzquartiere sollten untersucht werden, sobald Umbauten an den Gebäuden erfolgen.

Unterirdische Quartierformen können hingegen ausgeschlossen werden, da sich auf dem Untersuchungsgebiet keine Kellerräume befinden. Bei Wochenstubenquartieren, Balzquartieren und Winterquartieren handelt es sich um regelmäßig genutzte Lebensstätten, die einem artenschutzrechtlichen Schutz auch außerhalb ihrer Nutzungszeiten unterliegen.

Die Ruderalfluren und Gehölzbestände des Plangebietes sind für kulturfolgende und verbreitete Vogelarten als Lebensraum von Bedeutung. Als Nahrungs- und Rastgebiet für Durchzügler und Wintergäste ist das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe bedeutungslos. Die streng geschützte Käferart *Cerambyx cerdo* (Heldbock) ist vor allem in physiologisch geschwächten oder Schadstellen aufweisenden (Astabbruchstellen) Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) zu erwarten, die so im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

Vorkommen des ebenfalls streng geschützten *Osmoderma eremita* (Eremit) werden in Eichen, Linden, Kastanien und Obstbäumen mit großvolumigen Höhlen und Brusthöhendurchmessern von 0,8 m angenommen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich nur eine vitale Eiche mit dem entsprechenden Stammdurchmesser. Diese ist, wie die übrigen Bäume, zum Erhalt festgesetzt.

Das Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich als Habitat für die Zauneidechse geeignet. Durch eine Untersuchung im Sommer 2012 konnten jedoch keine Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Daher werden das Vorhandensein einer lokalen Population sowie eine Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Zauneidechse ausgeschlossen. Für die Umsetzung der Planung ist mit folgenden, ggf. artenschutzrechtlich relevanten Wirkfaktoren zu rechnen:

- Intensivierung von Störwirkungen:

Störwirkungen durch Verkehr, betriebsbedingte Schallemissionen, Anwesenheit von Menschen u. ä. werden durch das geplante Vorhaben voraussichtlich intensiviert.

- Beseitigung von Vegetationsflächen und Überbauung:

Durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen kommt es zur Versiegelung von Flächen und damit zum Wegfall von Lagerflächen.

Eine Fällung/Rodung von Gehölzen hingegen ist durch das geplante Vorhaben nicht notwendig und daher als Wirkfaktor nicht relevant.

Die Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden, da der Gehölzbestand im Plangebiet erhalten wird. Dies gilt auch für ohnehin unwahrscheinliche Vorkommen Gehölz bewohnender Käferarten.

Daher ist bei der Umsetzung der Planung die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnte, nicht erkennbar.

2.3.2 Auswirkungen auf den Boden

Die Planung verursacht eine Neuversiegelung bisher un bebauter Flächen und somit einen dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen im Umfang von ca. 47 m². Dies ergibt sich aus der für SO 1 festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche von 77 m² zuzüglich des in SO 2 zulässigen Regals zur Lagerung von Steinen sowie dem Abzug der vorhandenen Vorversiegelung im SO 2* durch das bestehende Lagergebäude. Innerhalb des SO 2 ist darüber hinaus lediglich die bereits vorhandene Nutzung als Lagerfläche zulässig. Innerhalb des SO 2 und des SO 2 * sind somit zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nicht zu erwarten. Die Neuversiegelung im Umfang von 47 m² ist durch eine geeignete Maßnahme auszugleichen.

Festsetzung	Fläche	Bebaubarkeit	Versiegelung
SO 1	77 m ²	Festgesetzte Grundfläche: 77 m ²	77 m ²
SO 2 (Lagerfläche)	3.051 m ²	Lagerregal für Steine (72 m ²) und	72 m ²
SO 2*	16 m ²	Lagergebäude (16 m ²)	16 m ²
Grünfläche	1.611 m ²	Nicht bebaubar	0 m ²
Gesamt	4.777 m ²		165 m ²
Vorversiegelung			- 118 m ²
Neuversiegelung			47 m ²

2.3.3 Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Die Planung bewirkt in dem Umfang, in dem Flächen neu versiegelt werden, eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Allerdings erfolgt eine Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, wodurch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gemindert wird. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Da der Umfang der Neuversiegelung im Zusammenhang mit der Planung sehr gering bleibt (47 m²) und das Gebiet grundsätzlich in einer klimatisch sehr gering belasteten Umgebung liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keinem signifi-

kanten Verlust von klimatischen Ausgleichsfunktionen der betroffenen Freiflächen führt.

2.3.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Gelände des ehemaligen Sägewerks, was heute als Lagerfläche und Betriebsgelände für einen Steinmetzbetrieb genutzt wird, hat einen geringen Landschaftsbildwert. Aufgrund der Eingrünung des Grundstücks und des eingeschränkten Landschaftsbildwertes sind durch die Neubebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

Für die Beurteilung der Immissionssituation wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm herangezogen. Für den Beurteilungszeitraum Tag ist für Mischgebiete ein Richtwert von 60 dB(A) und für den Beurteilungszeitraum Nacht von 45 dB(A) anzustreben.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und die Geräuschemissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an dem maßgebenden Immissionsort außerhalb des Plangeltungsbereiches am Tag ermittelt. Nachts ist kein Betrieb geplant.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die südlich des Plangeltungsbereiches liegende, maßgebende schutzbedürftige Wohnbebauung der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags sicher eingehalten wird. Hinsichtlich kurzzeitig auftretender Spitzenpegel wird ebenfalls den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist aber zu regeln, dass das zu errichtenden Betriebsgebäude einen Wandaufbau mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w \geq 25$ dB und einen Dachaufbau mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w \geq 40$ dB erhalten wird.

Verkehrslärm

Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr wird durch das Lärmgutachten als nicht weiter beurteilungsrelevant eingestuft, da die Zu- und Abfahrten zum geplanten Betriebsgelände über öffentliche Straßen verlaufen (L 77 und L 40n) und eine Intensivierung der Verkehre gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten ist.

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur- und Sachgüter sind von der Planung, soweit bekannt, nicht betroffen.

2.3.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Von der zusätzlichen Versiegelung werden die allgemein zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft und der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Landschaft schonendere Weise erreicht werden kann. Es sind folgende Maßnahmen für Vermeidung und Minderung negativer Umweltwirkungen vorgesehen.

Sicherung von Grünflächen:

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche werden der dort vorhandene Baum- und Strauchbestand und damit die vorhandenen Habitate für Pflanzen und Tiere erhalten.

Baumerhalt:

Die innerhalb des Sondergebietes bzw. in den privaten Grünflächen vorhandenen Bäume werden erhalten und durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 im Bebauungsplan gesichert.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Gemäß § 15 (2) BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Bei Durchführung der Planung wird ein Lebensraumverlust bzw. Verlust von naturräumlichen Funktionen durch Bodenversiegelung durch Überbauung im Umfang von 47 m² vorbereitet. Hierbei handelt es sich um erhebliche Auswirkungen, für die Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind.

Die Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden soll durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen durch Entfernung der Bauschutt-Reste und anschließender Gehölzpflanzung auf dem Grundstück im Bereich der privaten Grünfläche erfolgen, da im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind. Gemäß HVE beträgt das Verhältnis zwischen neu versiegelter Fläche und geschlossener Gehölzpflanzung 1 : 2, wobei die Gehölzpflanzungen mindestens 3-reihig oder 5 m breit und mit einer Mindestfläche von 100 m² anzulegen sind. Es ergibt sich für die hier vorliegende Planung ein Bedarf von rund 100 m² Kompensationsfläche.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hat eine Größe von 180 m². Auf dieser Fläche sind die Bodenfunktionen durch Ablagerungen von Bauschutt beeinträchtigt. Mit Beseitigung der Bauschuttreste und der anschließenden Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden die Bodenfunktionen deutlich verbessert und eine Aufwertung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erreicht. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist für die Kompensation des Eingriffes auf mindestens 100 m² eine flä-

chige Gehölzpflanzung anzulegen. Hierfür sind je 50 m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 20 Sträucher zu verwenden. Mit dieser Maßnahme können die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter vollständig ausgeglichen werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gewählte Standort auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerkes westlich des Stahnsdorfer Dammes ist vor allem durch Bodenverdichtung in seinen naturräumlichen Funktionen erheblich vorbelastet. Durch Nachnutzung der Siedlungsbrache können negative Umweltwirkungen an weniger vorbelasteten Standorten vermieden werden. Unter diesen Gesichtspunkten ist der Standort aus umweltpolitischer Sicht geeignet. Zur Verkehrserschließung über den Stahnsdorfer Damm existieren keine Alternativen.

Gegenüber vorherigen Planfassungen wurde das Baufeld im Bereich der Kronentraufe der umstehenden Bäume zurückgenommen und die Bebaubarkeit des Grundstückes reduziert. Mit dieser Planungsalternative wird der Eingriff im Geltungsbereich gemindert und insbesondere dem Baumschutz Rechnung getragen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes orientieren sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a des BauGB. Zunächst werden in der Einleitung die Ziele des Bebauungsplans sowie die in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes dokumentiert. Dem folgt die Darstellung des Umweltzustandes, der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, die Benennung erforderlicher Maßnahmen für Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sowie Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Aussagen zur lokalklimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet und den zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft basieren auf grundsätzlichen Annahmen, da hierzu keine Messdaten vorliegen.

3.3 Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4 c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch Umweltauswirkungen, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde Stahnsdorf. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen notwendig.

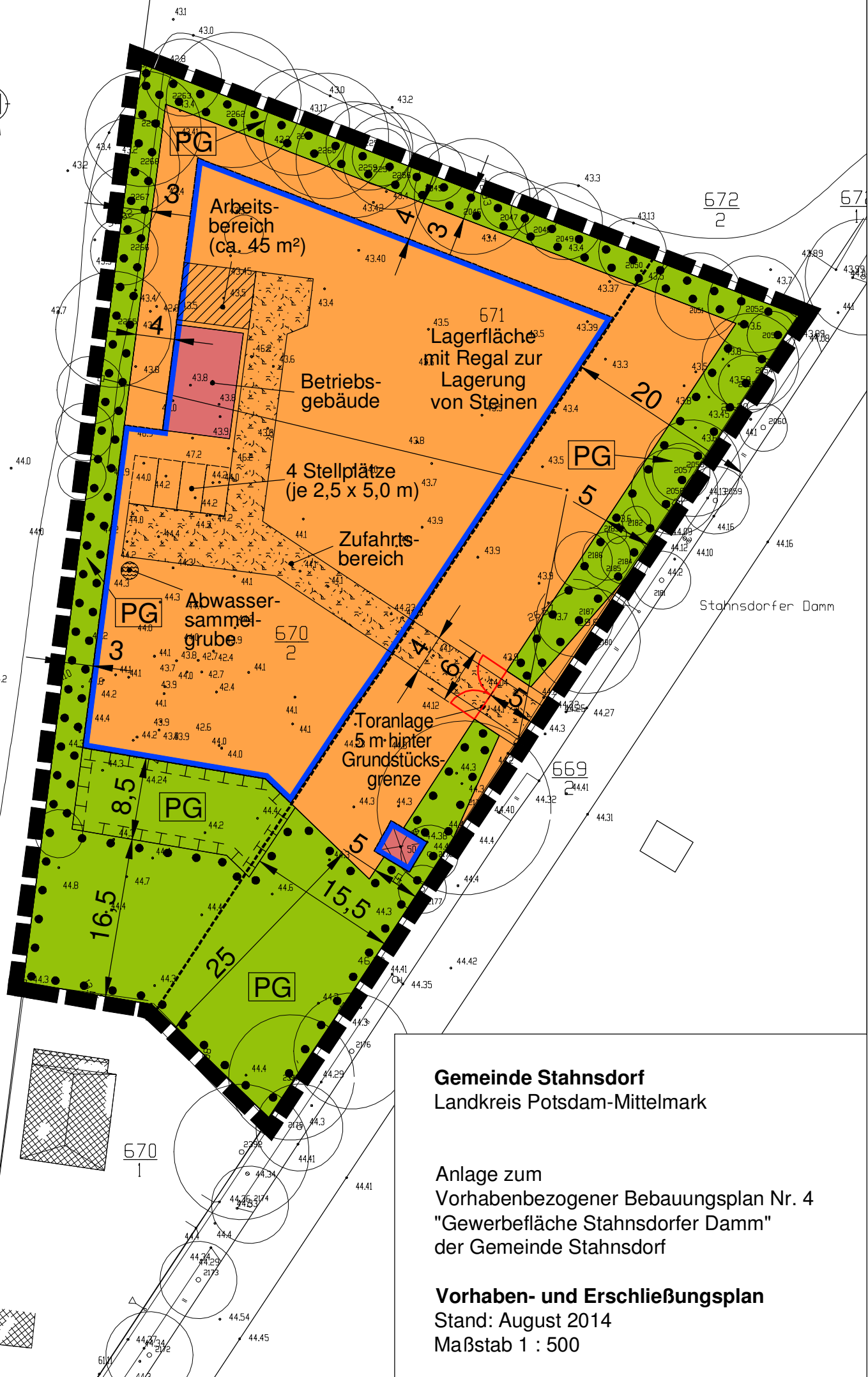
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt, die ehemals als Sägewerk genutzte Fläche am Stahnsdorfer Damm, zwischen Stahnsdorf und Güterfelde einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Auf der durch den vorliegenden Bebauungsplan erfassten Fläche wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Steinmetzbetrieb festgesetzt. Dieses wird über den Stahnsdorfer Damm erschlossen. Der Bebauungsplan setzt hierfür im Umfang von 3.166 m² Sonstige Sondergebiete fest, außerdem wird eine Grünfläche im Umfang von 1.611 m² festgesetzt.

Das geplante Sondergebiet nimmt Lagerflächen mit einem eingeschränkten Biotopwert in Anspruch. Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO1 beträgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 77 m². Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO2 ist lediglich die bereits vorhandene Nutzung als Lagerfläche sowie ein Regal zur Lagerung von Steinen mit einer gesamten Grundfläche von 72 m² zulässig. Bei Durchführung der Planung wird eine zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 47 m² vorbereitet, die durch eine geschlossene Gehölzpflanzung auf einer Fläche von 100 m² im Bereich der privaten Grünfläche ausgeglichen wird.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht berührt, da der gesamte Baumbestand erhalten bleibt und Vorkommen der Zauneidechse durch eine Bestandserhebung im Sommer 2012 ausgeschlossen werden konnte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 41 Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm. Der Erhalt dieser Bäume wird im B-Plan festgesetzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Umweltauswirkungen, der Vorbelastung des Standortes und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Betrieb des Steinmetzbetriebes zu erwarten sind.



Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Anlage zum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
"Gewerbefläche Stahnsdorfer Damm"
der Gemeinde Stahnsdorf

Vorhaben- und Erschließungsplan
Stand: August 2014
Maßstab 1 : 500