

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam Mittelmark

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Querma- the/Grüner Weg“

Begründung mit Umweltbericht - Satzung

Stand: September 2011

Inhalt

1.	Einführung.....	4
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Stadträumliche Einbindung	6
2.2.	Bebauung und Nutzung	6
2.3.	Erschließung.....	6
2.4.	Ver- und Entsorgung	6
2.5.	Natur, Landschaft, Umwelt, natürliche Geländehöhen	8
2.6.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
2.7.	Eigentumsverhältnisse.....	9
3.	Planungsbindungen	9
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2.	Landes- und Regionalplanung.....	9
3.3.	Flächennutzungsplanung.....	9
3.4.	Landschaftsplanung.....	10
3.5.	Fachplanungen	10
4.	Planungskonzept.....	11
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5.	Planänderungen (Abwägung und Begründung)	12
5.1.	Nutzung der Baugrundstücke	13
5.1.1.	Art der Nutzung.....	15
5.1.2.	Maß der Nutzung.....	16
5.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.2.	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
5.3.	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	20
5.4.	Flächen für Wald.....	20
5.5.	Grünflächen	20
5.6.	Pflanzgebote, Pflanzbindungen	20
5.7.	Ausgleichsmaßnahmen.....	23
5.8.	Gestaltungsregelungen	24
5.9.	Immissionsschutz	24
5.10.	Hinweise.....	25
5.11.	Flächenbilanz	27
6.	Umweltbericht.....	29
6.1.	Einleitung	29
6.1.1.	Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans	29
6.1.2.	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	29
6.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
6.2.1.	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	31
6.2.2.	Schutzgut Boden	31
6.2.3.	Schutzgut Wasser	33
6.2.4.	Schutzgut Klima und Lufthygiene	34
6.2.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	35
6.2.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	38
6.2.7.	Schutzgut Mensch	39

6.2.8.	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	40
6.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
6.3.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	41
6.3.1.	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	41
6.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
6.5.	Zusätzliche Angaben	44
6.5.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	44
6.5.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	44
6.6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	45
7.	Auswirkungen der Planung	47
7.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	47
7.2.	Verkehr.....	47
7.3.	Ver- und Entsorgung	47
7.4.	Natur, Landschaft, Umwelt	47
7.5.	Bodenordnende Maßnahmen.....	48
7.6.	Kosten und Finanzierung	48
8.	Verfahren.....	50
9.	Rechtsgrundlagen	50
10.	Anhang	50

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes Stahnsdorf südlich der Ruhlsdorfer Straße. Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch den ehemaligen Bahnschacht, im Norden durch die Ruhlsdorfer Straße (teilweise im Geltungsbereich), im Süden durch die Flurstücke Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstück 246 tw. und Flur 5, Flurstück 288 tw. (im Geltungsbereich), im Osten durch den Enzianweg (im Geltungsbereich) und das Gewerbegebiet GREEN-Park.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ wird mit der 1. Änderung erweitert um die Grundstücke der Deutschen Post AG (Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke **394, 395, 396, 397** und **398**). Die Geltungsbereichserweiterung umfasst eine Fläche von rund **5,74 ha**. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ beträgt **28,46 ha**.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung

Der im Februar 2001 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ der Gemeinde Stahnsdorf soll aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen in Teilbereichen bzw. Teilaspekten geändert werden. Hierzu wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2006 das 1. Änderungsverfahren eingeleitet.

Änderung durch Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften

Die 1. Änderung dient insbesondere der Neuordnung der inneren Erschließung der festgesetzten Gewerbegebiete. Die Einbindung des Gewerbegebietes in das überörtliche Straßennetz und die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt zukünftig über die L 77n. Die vorgesehenen Anschlüsse an das untergeordnete Straßennetz befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“. Die bisher vorgesehene Planstraße „Grüner Weg“ entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird zukünftig entfallen. Die bisher als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen sollen neu überplant werden. Die mit der ursprünglichen Straßenplanung in Zusammenhang stehenden Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Zwei Direktanbindungen für das südliche Gewerbegebiet wurden im Vorfeld der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Landesbetrieb Straßenwesen als Träger der Maßnahme abgestimmt (Entwurfsplanung, Stand: März 2007) und in die Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ vom November 2008 übernommen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB hat der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg in seiner Stellungnahme vom 18.02.2009 die Direktanbindungen abgelehnt. Die beiden Direktanbindungen zum Gewerbegebiet sind daher nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Der Knotenpunkt 3 (Kreisverkehr Gewerbegebiet) wird nunmehr in nördliche Richtung verschoben. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Planfeststellung für das Bauvorhaben L 77n wurde durch den Vorhabenträger die Möglichkeit der Verschiebung bestätigt. Mit dieser Verschiebung des Knotenpunkts 3 muss auch die innere Erschließung neu geregelt werden. Dies erfolgt in der vorliegenden Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“, Stand: September 2011.

Die Genehmigung des Straßenbauvorhabens für die L 77n einschließlich der erforderlichen Anschlüsse an das untergeordnete Straßennetz erfolgt durch ein Planfeststellungsverfahren.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ zukünftig nach anderen gesetzlichen Vorschriften planfestgestellten Anschlüsse an die L 77n werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Bis zum Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die L 77n werden die zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Landesbetrieb Straßenwesen als Träger des Verfahrens abgestimmten Anschlüsse als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Änderung einzelner Festsetzungen

Bei der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ haben sich verschiedene Festsetzungen aus Praktikabilitätsgründen bzw. als einschränkend für die Entwicklung der Baugebiete erwiesen. Diese Festsetzungen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ zum Teil durch geänderte Festsetzungen ersetzt, zum Teil ersatzlos gestrichen. Darüber hinaus werden redaktionelle Änderungen vorgenommen, um doppelte Festsetzungen zeichnerischer und textlicher Art zu vermeiden sowie zur Anpassung des Bebauungsplans an neue Rechtsgrundlagen. Weitere Planänderungen ergeben sich durch die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an die zwischenzeitlich durchgeführten Neuvermessungen.

Erweiterung des Geltungsbereiches

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat am 05.07.2007 die Erweiterung des Geltungsbereichs (Geltungsbereich des VEP Nr. 13) beschlossen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ umfasst nunmehr auch die Grundstücke der Deutschen Post AG (Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke **394, 395, 396, 397** und **398**). Die Erweiterung dient der städtebaulichen Integration der Flächen des Briefverteilzentrums der Deutschen Post AG in das umgebende Gewerbegebiet und soll eine bauliche Erweiterung unter Einhaltung der städtebaulichen Ordnung ermöglichen.

Änderung Entwurf Oktober 2010

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ mit Stand Oktober 2010 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nach Hinweisen der Öffentlichkeit geändert. Die Änderung betrifft das ehemalige Flurstück 290/2 der Flur 5. Das vorgenannte Flurstück wurde mittlerweile in die Flurstücke 651, 652 und 653 geteilt. Da die Erschließung des alten Flurstücks bisher von Osten über das Gelände der GREEN Park erfolgte, muss mit der Teilung auch die Erschließung neu geregelt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden zur Sicherung der Erschließung im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Da durch die Ergänzung des Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ mit Stand Juli 2000 ist am 02.02.2001 in Kraft getreten. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ erfolgte bislang eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des festgesetzten Mischgebietes am Enzianweg und auf den Gewerbeflächen entlang der Ruhlsdorfer Straße. Darüber hinaus erfolgte eine Realisierung der Straßenbaumaßnahme zur Kieler Straße (im rechtskräftigen B-Plan Planstraße D) und der Quermathe (im rechtskräftigen B-Plan Planstraße Grüner Weg) zwischen Ruhlsdorfer Straße und

Grüner Weg. Das Briefverteilzentrum der ehemaligen Deutschen Bundespost wurde auf der Grundlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 „Briefverteilzentrum“ vom 29.11.1994 realisiert.

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes, südöstlich der alten Dorflage. Es ist Bestandteil eines größeren Gewerbe- und Mischgebietes beiderseits der Ruhlsdorfer Straße mit erschlossenen Gewerbeflächen im Osten und dem GREEN-Park-Gelände im Süden. Westlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen und daran angrenzend in einem Abstand von rund 500 m die Wohngebiete zwischen Crocusweg und Sputendorfer Straße.

2.2. Bebauung und Nutzung

Die im Plangebiet bislang entstandene Bebauung beschränkt sich auf die baulichen Anlagen des Briefverteilzentrums, zwei Gewerbebetriebe an der Ruhlsdorfer Straße und den Gebäudebestand im Mischgebiet zwischen Enzianweg und Kieler Straße. Das Mischgebiet wird geprägt durch eine zum Teil neue Wohnbebauung mit Gartennutzungen und vorwiegend extensiven Gewerbebetrieben mit Lagerflächen. Die bislang nicht bebauten Gewerbeflächen wurden mit einer Wieseneinsaat temporär begrünt.

Westlich des Mischgebietes, beiderseits des Enzianweges befindet sich ein kleines Waldgebiet. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde (Amt für Forstwirtschaft Belzig) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 08.01.2007 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Angrenzend befinden sich Brachflächen.

Im Plangebiet verlaufen mehrere unterirdische Hauptleitungen (vgl. Kap. 2.4).

Im Geltungsbereich des Plans befinden sich nach Hinweis des Landesumweltamtes, Referat RW 5 keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (Stellungnahme vom 12.02.2009). Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, ist Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt, Referat RW 5 zu richten.

Im Planungsbereich befinden sich nach Hinweis des Fachdienstes Kataster und Vermessung des Landkreises PM vom 11.02.2009 trigonometrische Punkte und Aufnahmepunkte. Gemäß § 8 Abs. 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz ist zu beachten, dass diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden dürfen.

2.3. Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Das Briefverteilzentrum ist direkt an die Ruhlsdorfer Straße angebunden. Von der Ruhlsdorfer Straße zweigen die zwischenzeitlich realisierten Straßen „Quermathe“ (Planstraße Grüner Weg) und Kieler Straße (Planstraße D) sowie der Enzianweg nach Süden ab. Die Quermathe erschließt die nördlich gelegenen Baufelder und bindet zukünftig an die L 77n an. Die Kieler Straße ist als Stichstraße mit einer Wendeanlage versehen und erschließt das westlich des Briefverteilzentrum gelegene Baufeld sowie die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke des Mischgebietes.

Der Enzianweg erschließt das angrenzende Mischgebiet und führt über das Plangebiet hinaus nach Westen bis zur Sputendorfer Straße. Ein Teilabschnitt des Enzianweges wurde 2009 ausgebaut und bindet zukünftig an die L 77n an. Der Grüne Weg ist eine nicht befestigte, bisher landwirtschaftlich genutzte Wegeverbindung.

2.4. Ver- und Entsorgung

Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen

Im Bereich der Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstück 246 tw. und Flur 5, Flurstück 288 tw. verlaufen zwei unterirdische Klarwasserableiter des Klärwerks Stahnsdorf der Berliner

Wasserbetriebe (Klarwasserableiter I, HxB 1500/1000, tw. 1350/900; Klarwasserableiter II DN 1500).

Nach Hinweis des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ vom 14.01.2009 befindet sich in der Trasse des Enzianweges (Flurstücke 272 und 289 und Verlängerung nach Westen) eine Trinkwasserhauptleitung DN 300 PE. Eine das Plangebiet im Bereich der Grundstücke Flur 6, Flurstück 12/6, 13/2 und 14/6 querende Trinkwasserhauptleitung DN 200 Az wurde nach Hinweis des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ vom 14.01.2009 stillgelegt.

Im Bereich des Grundstücks Flur 5, Flurstück 290/2 wird das Plangebiet von einer Gasversorgungsleitung DN 100 St der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH gequert. Im Straßenraum des Enzianweges befindet sich eine Gasversorgungsleitung DN 80 PE.

Im Straßenraum der Kieler Straße und weiter entlang des Waldrandes bis zum Enzianweg (Grundstück Flur 5, Flurstück 412) verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Weitere Tk-Linien der Deutschen Telekom AG befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsflächen.

Trink- und Schmutzwasser

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Der WAZV „Der Teltow“ ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Gemeinde Stahnsdorf. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Gemäß Stellungnahme des WAZV „Der Teltow“ im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung ist die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung nach Erfüllung der bereits geschlossenen Verträge und dem Bau der Anlagen gesichert.

Nach Hinweis des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ vom 14.01.2009 befinden sich im Plangebiet über die o.g. Hauptversorgungsleitung DN 300 hinaus die folgenden Ver- und Entsorgungsleitungen mit Angabe des Trassenverlaufs:

Trinkwasserleitung DN 150	Quermathe – Flurstück Grüner Weg
Schmutzwasserleitung DN 200	Quermathe – Flurstück Grüner Weg
Trinkwasserleitung DN 110	Kieler Straße
Schmutzwasserleitung DN 200	Kieler Straße

Löschwasser

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung weist der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz in seiner Stellungnahme vom 04.01.2007 darauf hin, dass als Löschwasserversorgung auf Grund der vorgesehenen Nutzung „Gewerbe“ mindestens 1600 l/min für zwei Stunden erforderlich sind. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen, wobei sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von 100 Metern befinden soll. Die Sicherstellung dieser Löschwassermengen kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgeschrieben werden. § 9 Abs. 1-4 BauGB und die BauNVO bestimmen abschließend, was im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Eine darüber hinausreichende Festsetzung steht der Gemeinde nicht zu. Aus diesen Gründen kann im Bebauungsplan die erforderliche Löschwassermenge vom 1600 l/min nicht festgeschrieben werden.

Im Rahmen einer Bauantragstellung im GE 1 hat der Anlagenbetreiber der Gemeinde Stahnsdorf auf Anfrage Folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 23.03.2007): Gemäß DVGW W 405 erfasst der Löschwasserbereich sämtliche Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m. Im unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme befinden sich mehrere Trinkwasserlei-

tungen größeren Querschnitts. So ist im Enzianweg eine Leitung DN 300 und in der Ruhlsdorfer Straße ist eine Leitung DN 250 im Ringschluss mit der westlichen Seite der Quermathe vorhanden. Die Löschwassermenge von 192 m³/h für den erweiterten Grundschutz kann aus den Hydranten in der Ruhlsdorfer Straße entnommen werden. Eine am 13.03.2007 in der Zeit zwischen 10:00 Uhr – 11:00 Uhr veranlasste Messung an Hydranten in der Ruhlsdorfer Straße und in der Quermathe hat ergeben, dass bei zwei gleichzeitig geöffneten Hydranten jeweils eine Wassermenge von 125 m³/h und 117 m³/h entnommen werden konnte. Eine weitere Entnahmemöglichkeit für Löschwasser wird sich nach Baufertigstellung der derzeitigen Erschließungsplanung der Trinkwasserleitung DN 150 im Ringschluss zwischen Ruhlsdorfer Straße und Enzianweg ergeben.

2.5. Natur, Landschaft, Umwelt, natürliche Geländehöhen

Bei rund 82 % der Flächen im Plangebiet handelt es sich um festgesetzte Baugebiete oder Straßenverkehrsflächen. Westlich des Mischgebietes befinden sich eine kleinere Waldfläche (rund 7 %) und angrenzend Brachflächen. Diese Flächen sind als Ausgleichsflächen festgesetzt und zur Entwicklung von Waldsäumen vorgesehen. Von den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden bislang eine Alleepflanzung entlang der Quermathe und eine Baumreihe entlang der Kieler Straße umgesetzt. Die Maßnahmenfläche SPE 3 ist (Bepflanzung) umgesetzt. Im Bereich der ehemaligen Neubauernsiedlung am Enzianweg stocken einzelne alte Eichen mit Stammumfängen von bis zu 300 cm. Der im Straßenraum des Enzianweges ehemals vorhandene Baumbestand wurde im Zuge der aktuellen Straßenausbaumaßnahmen weitgehend gerodet. Die Ruhlsdorfer Straße wird von einer lückigen Alleebaumreihe gesäumt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und außerhalb von Wasserschutzzonen.

Das Geländere relief ist weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen im Plangebiet zwischen rund 44,0 m über NHN (DHHN 92) im Norden und rund 47,0 m über NHN im Süden des Plangebietes. Die Geländehöhen im Bereich der ehemaligen Neubauernsiedlung liegen bei rund 46,50 m über NHN.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ (Kapitel 6.2) zu entnehmen.

2.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden und Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt (Stellungnahme vom 20.01.2009/ 18.02.2009). Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.):

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

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.7. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf als auch in privatem Eigentum. Die Eigentumsverhältnisse sind der Gemeinde bekannt.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ mit Stand Juli 2000 ist am 02.02.2001 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wurden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8, einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 und Traufhöhen TH von 15,0 m sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Zur internen Erschließung des Gebietes wurden drei Planstraßen und der Enzianweg als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine kleinere Waldfläche wurde als Wald, die daran angrenzenden Flächen sind als Ausgleichsflächen (SPE-Flächen) festgesetzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde in einer Breite von 10 m ein Anpflanzgebot zur Anpflanzung einer Feldhecke mit einem Krautsaum festgesetzt. Für die geplante Haupteerschließungsstraße „Grüner Weg“ (Straßenzug Quermathe – Grüner Weg) wurden Alleepflanzungen und für den im Plangebiet vorhandenen Altbaumbestand wurden Erhaltungsbindungen festgesetzt.

Im Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 „Briefverteilzentrum“ vom 29.11.1994 wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,8 festgesetzt, zugleich erfolgte durch Einschrieb die Festsetzung einer überbaubaren Fläche von 38.500 qm – 44.240 qm. Weiterhin wurden Private Straßenverkehrsflächen, Private Grünflächen und eine Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Briefverteilzentrum wurde auf der Grundlage von § 33 BauGB (Planreife) realisiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 „Briefverteilzentrum“ wurde nicht rechtskräftig.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 27.01.2009 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Vereinbarkeit der beabsichtigten Planänderung in der Fassung vom November 2008 mit den Zielen der Raumordnung. Aus den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) ergeben sich nach Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung keine für die Planung relevanten Erfordernisse der Raumordnung.

Gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009 (GVBl. II, S. 186) ist die Gemeinde Stahnsdorf Bestandteil des Mittelbereiches der Stadt Teltow. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im *Gestaltungsraum Siedlung*. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B soll die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung möglich sein. Die Planänderung entspricht somit den Zielen des LEP B-B.

3.3. Flächennutzungsplanung

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Stahnsdorf nicht vor. Im Entwurf Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Juli 2011) sind die im Plangebiet vorgesehenen Änderungen der Nutzungsart einschließlich der geänderten verkehrlichen

Erschließung dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind entsprechend der für diese Flächen festgesetzten Entwicklungsziele als Waldflächen bzw. Flächen für Aufforstung dargestellt.

3.4. Landschaftsplanung

Im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Oktober 2010) sind die im Plangebiet vorgesehenen Änderungen der Nutzungsart ebenfalls dargestellt. Für die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen ist eine langfristige Umwandlung zu naturnahen Laubmischwäldern durch Maßnahmen des Waldumbaus vorgesehen. Für die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsflächen ist eine Neuaufforstung und Entwicklung naturnaher Laubmischwälder vorgesehen. Für bestehende Alleen werden als Entwicklungsziele der Erhalt, die Pflege und eine Ergänzung genannt. Entlang der Planstraßen sollen Alleen neu angelegt werden.

3.5. Fachplanungen

Landesstraße 77 neu (L 77n)

Westlich des Plangebiets ist eine neue Landesstraße L 77 Stahnsdorf - Landesstraße L 40 geplant. Sie dient als Verbindung zwischen der in den Ortsdurchfahrten Stahnsdorf und Teltow verlaufenden L 76 und der zwischen Güterfelde und Großbeeren verlaufenden L 40n. Durch den Neubau der L 77n soll eine Bündelung des Verkehrs aus Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow in südliche Richtung erreicht werden. Dadurch soll u. a. die L 77 alt (Lindenstraße/Güterfelder Damm) in Stahnsdorf entlastet werden. Weiterhin soll die Anbindung des Gewerbegebietes Quermathe/Grüner Weg an die L 40n, die B 101n und die BAB 10 verbessert werden. Zur Anbindung an das untergeordnete Straßennetz sind westlich des Gewerbegebietes Quermathe/Grüner Weg drei Knotenpunkte vorgesehen. Die Anschlüsse an das untergeordnete Straßennetz befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“. Bestandteil der Planung sind trassennahe Kompensationsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen zwischen der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ (westliche Begrenzung Grüner Weg) und der L 77n.

Die Genehmigung des Straßenbauvorhabens für die L 77n einschließlich der erforderlichen Anschlüsse an das untergeordnete Straßennetz erfolgt durch ein Planfeststellungsverfahren. Die zwei Direktanbindungen für das Baugebiet GE 4 wurden im Vorfeld der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Landesbetrieb Straßenwesen als Träger der Maßnahme abgestimmt (Entwurfsplanung, Stand: März 2007) und in die Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ vom November 2008 übernommen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB hat der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg in seiner Stellungnahme vom 18.02.2009 die Direktanbindungen abgelehnt. Mittlerweile geführte Gespräche zwischen der Gemeinde, dem MIR und dem Vorhabenträger haben dazu geführt, dass diese beiden Direktanbindungen zum Gewerbegebiet nicht weiter verfolgt werden. Der Knotenpunkt 3 (Kreisverkehr Gewerbegebiet) wird nunmehr in nördliche Richtung verschoben und dient weiterhin der rückwärtigen Erschließung der Gewerbeflächen GE 4 und die gemeindeeigenen Grundstücke der Gewerbefläche GE 5. Das sich im Eigentum der GREEN-Park befindliche Flurstück 14/6 der Flur 6 wird über die angrenzenden eigenen Grundstücke an die Ruhlsdorfer Straße angebunden werden.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Planfeststellung für das Bauvorhaben L 77n wurde durch den Vorhabenträger die Möglichkeit der Verschiebung bestätigt. Mit dieser Verschiebung des Knotenpunkts 3 muss auch die innere Erschließung neu geregelt werden. Dies erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Ausbau Enzianweg

Der Ausbau der Gemeindestraße Enzianweg (Fahrbahn, Gehweg, Regenentwässerung, Schmutzwasser, Trinkwasser und Beleuchtung) von der Ruhlsdorfer Straße bis zur zukünftigen Anbindung an den Anschluss der L 77n (Planfeststellungsgrenze) wurde 2009 abgeschlossen.

Neubau Quermathe

Der Neubau des kommunalen Anteils der Gemeindestraße Quermathe wurde 2008 abgeschlossen. Die Straße bindet zukünftig an die L 77n an.

Weitere Fachplanungen, die die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ berühren können, sind nicht bekannt und wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB und auch nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB nicht mitgeteilt.

4. Planungskonzept

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ dient insbesondere der Neuordnung der inneren Erschließung der festgesetzten Gewerbegebiete. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ sah bisher die Erschließung der Baugebiete über eine neu zu errichtende Planstraße entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vor. Inzwischen ist absehbar, dass eine Erschließungsstraße in dieser Form zukünftig nicht mehr erforderlich sein wird. Unmittelbar westlich des Plangebietes ist die Landesstraße L 77 neu Stahnsdorf - Landesstraße L 40 geplant. Sie soll künftig die überörtliche Erschließungsfunktion der Ruhlsdorfer Straße übernehmen. Die Einbindung des Gewerbegebietes in das überörtliche Straßennetz und die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt somit künftig über die L 77n. Zur Anbindung an das untergeordnete Straßennetz sind westlich des Gewerbegebietes drei Knotenpunkte vorgesehen. Die vorgesehenen Anschlüsse befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“. Die bisher geplante Planstraße „Grüner Weg“ entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfällt daher und soll neu überplant werden. Die mit der ursprünglichen Straßenplanung in Zusammenhang stehenden Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Die Genehmigung des Straßenbauvorhabens für die L 77n einschließlich der erforderlichen Anschlüsse an das untergeordnete Straßennetz erfolgt über ein Planfeststellungsverfahren. Träger der Maßnahme ist der Landesbetrieb Straßenwesen, planfeststellende Behörde ist das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nach anderen gesetzlichen Vorschriften planfestgestellten Anschlüsse an die L 77n sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Bis zum Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die L 77n werden die zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Landesbetrieb Straßenwesen als Träger der Maßnahme abgestimmten Anschlüsse als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Bei der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ haben sich verschiedene Festsetzungen als nur schwer umsetzbar bzw. als einschränkend für die Entwicklung der Baugebiete erwiesen. Diese Festsetzungen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ geändert oder gestrichen. Doppelte Festsetzungen zeichnerischer und textlicher Art werden ebenfalls gestrichen. Des Weiteren werden die zeichnerischen Festsetzungen an zwischenzeitlich neu vermessene Grundstücksgrenzen angepasst.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wird zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ um die Grundstücke der Deutschen Post AG (Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke **394, 395, 396, 397** und **398**) erweitert. Die Erweiterung dient der städtebaulichen Integration der Flächen des bereits realisierten Briefverteilzentrums in das umgebende Gewerbegebiet und soll eine bauliche Erweiterung des Briefverteilzentrums unter Einhaltung der städtebaulichen Ordnung ermöglichen.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ sind Bestandteil des Entwurfs des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Oktober 2010). Die im Vorentwurf dargestellte Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel im Süden des Gewerbegebietes Quermathe/Grüner Weg wird von der Gemeinde Stahnsdorf nicht weiter verfolgt, da eine landesplanerische Zustimmung zur Umwidmung von Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel von Seiten der Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 17.09.2007 nicht in Aussicht gestellt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ in der Fassung der 1. Änderung wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen (§ 8 Abs. 3 BauGB). Mit Eröffnung des Planfeststellungsverfahrens für das Bauvorhaben zur L 77n bestehen dringende Gründe zur Änderung des Bebauungsplanes vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 4 BauGB), da die Anlegung einer rückwärtigen, parallel zur geplanten L 77n verlaufenden HAUPTerschließungsstraße, wie dies im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegensteht.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Einarbeitung der Änderungen erfolgt in den Gesamtplan (Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“). Dabei sind die geänderten zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen auf der Planzeichnung farblich hervorgehoben. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind auf der Planzeichnung mit fettem Schriftschnitt hervorgehoben.

Die Abwägung und Begründung (einschließlich des Umweltberichts) beschränkt sich auf die vorgenommenen Änderungen des Planinhalts.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB erfolgten in Form von Auslegungen. Die Entwürfe wurden jeweils für 14 Tage bzw. für einen Monat in der Gemeinde Stahnsdorf, FB Bau öffentlich ausgelegt. Die Auslegungen wurden jeweils im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht. In dieser Zeit gingen 2 private Stellungnahmen ein. In diesen Stellungnahmen wurde einerseits auf die Problematik der nicht vorhandenen Erschließung eines Grundstücks hingewiesen und andererseits die Notwendigkeit des 1. Änderungsverfahrens bezweifelt. Der Hinweis auf das nicht erforderliche 1. Änderungsverfahren kann nicht nachvollzogen werden. Die Erforderlichkeit wurde ausführlich begründet. Der Hinweis bzgl. der nicht vorhandenen Erschließung wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angepasst wurde. Gem. § 4a (3) BauGB wurden die betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Parallel zur den Beteiligungen der Öffentlichkeit fanden die Beteiligungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert (Scoping). Die beteiligten Nachbargemeinden haben keine Bedenken formuliert. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zur geplanten Erschließung sowie zum Leitungsbestand gegeben, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

• Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung sind die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ getroffenen Planänderungen einschließlich der Geltungsbereichserweiterung um die Flächen des Briefverteilzentrums ohne immissionsschutzrechtliche Bedeutung (Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg zu den Belangen des Immissionsschutzes vom 20.12.2006 und 27.09.2007). Die westlich des Plangebietes geplante L 77n bewirkt danach insbesondere über den direkt vor dem Briefverteilzentrum geplanten Kreisverkehr eine gegenüber dem bisherigen Zustand bessere Ableitung der ihm zurechenbaren Schwerverkehrsströme. Dieses wird aus Gründen des Immissionsschutzes befürwortet.

Kleinräumige Konflikte, wie z. B. zu Fenstern ebenfalls schutzbedürftiger Büroräume oder Betriebswohnungen (Schutzanspruch nach TA Lärm: tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) innerhalb der Baugebiete sind nicht in der Bauleitplanung zu bewältigen, sondern im konkreten Bauantragsverfahren, was gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde möglich ist.

Nach Hinweis der Immissionsschutzbehörde vom 10.02.2011 bezieht sich dies ausschließlich auf Konflikte, die von Gewerbebetrieben ausgehen, nicht jedoch auf Konflikte, die von Verkehrslärm der L77n verursacht werden. Verkehrslärm verursachte Konflikte sind danach zum Neubau der L77n in bestimmten straßenrandnahen Bereichen der Plangebiete zu erwarten:

- IP 61 (gemäß schalltechnischem Gutachten) Baugrenze Ecke L77n / Quermathe: +3dB
- IP 28a u. IP 28b (westlicher Rand MI Enzianweg): nachts teils >50dB(A).

Zum Umgang mit diesen Verkehrsimmissionskonflikten werden von Seiten der Immissionsschutzbehörde für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ergänzende Festsetzungsempfehlungen gegeben. Den Empfehlungen wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt, da es sich bei dem Bauvorhaben zum Neubau der Landesstraße 77 (L 77n) nicht um ein Vorhaben der Gemeinde handelt. Träger ist der Landesbetrieb Straßenwesen. Im Rahmen der Planfeststellung hat sich der Vorhabenträger u. a. auch mit Lärm und deren Auswirkungen auseinanderzusetzen. Der Gemeinde liegen die schalltechnischen Untersuchungen vom 15.01.2009 vor. Danach kommt es aus Sicht des Landesbetriebes zu Überschreitungen der Grenzwerte nach der 16. BImSchV im Bereich der Ruhlsdorfer Straße, der Mühlenstraße und Grüner Weg. Für diese Überschreitung hat der Landesbetrieb Straßenwesen Vorsorge zur Vermeidung zu treffen und nicht die Gemeinde.

• Belange der L 77n

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen (LS) berücksichtigt die vorgelegte 1. Änderung des B-Planes Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/ Grüner Weg“ Stand Oktober 2010 die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Anbindungspunkte an die L 77n. Auf die strittigen und im Rahmen der Entwurfsplanung nicht befürworteten Direktanbindungen an die L 77n wurde verzichtet. Die sich ergebende notwendige Verschiebung des Knotenpunktes L 77n/ Planstraße (Knotenpunkt 3) wurde bereits im Anhörungsverfahren zur Planfeststellung für die „L 77n Stahnsdorf – L 40“ thematisiert und zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem LS einvernehmlich abgestimmt. Aufgrund der nur gering veränderten Betroffenheit wur-

de von einer Planänderung im Rahmen der Planfeststellung zunächst abgesehen. Diese Verfahrensweise wurde nach Kenntnisstand des LS in der Niederschrift zum Erörterungstermin, der am 10.11.2009 stattgefunden hat, festgeschrieben. Der LS weist ausdrücklich darauf hin, dass die getroffenen Abstimmungen zum neuen Knotenpunktstandort der Bestätigung durch die Planfeststellungsbehörde unterliegen. Sollte für den neuen Knotenpunktstandort eine Planänderung im Rahmen der Planfeststellung bzw. ein anderes außerhalb der Planfeststellung mögliches Planverfahren notwendig werden, sind die dadurch entstehenden Kosten durch die Gemeinde Stahnsdorf zu tragen. Dies gilt gleichfalls für alle notwendigen Folgemaßnahmen, die sich aus der Verschiebung des Knotenpunktes ergeben. In jedem Fall sind durch die Gemeinde Stahnsdorf im weiteren Planungsverlauf (Planfeststellung bzw. Ausführungsplanung) maßstäbliche Detailunterlagen zum neuen Knotenpunktstandort (mit Seitenanlagen, genauer Stationierung usw.) zu erstellen. Die Planunterlagen sind mit dem LS einvernehmlich abzustimmen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Hapterschließung des Plangebietes – hier insbesondere der südlichen Gewerbegebietsflächen – zukünftig über die L 77n vorgesehen. Bezüglich der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes hat der LS darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht davon ausgehen kann, dass hierzu zeitnah der Bau der L 77n erfolgen wird. Dieser ist abhängig vom weiteren Verfahrensablauf für die L 77n und letztendlich von der Mittelbereitstellung im Landeshaushalt. Dies ist der Gemeinde wohl bekannt.

- **Waldrechtliche Belange**

Die untere Forstbehörde empfiehlt in ihrer Stellungnahme die vorhandenen Waldbestände im Bereich der anzulegenden Waldmäntel entsprechend aufzulichten um ausreichend Licht für den zu pflanzenden Waldmantel zu erzeugen. Nach Hinweis der unteren Forstbehörde sind die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen Bestandteil der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft und bedürfen keiner Waldumwandlungsgenehmigung. Die Neupflanzung von Waldmänteln ist nach Hinweis der unteren Forstbehörde eine Neuanlage von Wald, für die eine Erstaufforstungsgenehmigung erforderlich ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung in Kap. 5.4 Flächen für Wald aufgenommen.

- **Belange besonderer Artenschutz**

Das ehemalige Landesumweltamt (LUA) und der Landkreis Potsdam-Mittelmark (LK-PM) haben in ihrer Stellungnahme auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen, die in der Bebauungsplanung entsprechend der Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten sind. Hingewiesen wird insbesondere auf die Artenschutzrelevanz von Bauvorhaben bei der Baufeldfreimachung.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden in der Begründung in Kapitel 6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen behandelt. In diesem Kapitel ist dokumentiert, wie sich die Gemeinde mit einer möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Belange des besonderen Artenschutzes durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ zum jetzigen Zeitpunkt nicht berührt. Eine potentielle artenschutzrechtliche Relevanz ist erst mit Baufeldfreimachung und damit verbundenen Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung gegeben. Daher erfolgt in der Begründung in Kap. 5.10 Hinweise und auf der Planzeichnung ein Hinweis auf die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Sollten danach Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen nach § 45 Abs. 7

BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

Im Bauanzeige- und Baugenehmigungsverfahren ist gemäß § 48 BbgBO der Objektplaner dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Im Falle einer erforderlichen Baumrodung kann von der Beauflagung einer faunistischen Erfassung durch die zuständige Genehmigungsbehörde ausgegangen werden. Im Falle des Vorhandenseins von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann von der Beauflagung einer Bauzeitenregelung ausgegangen werden, die eine Beseitigung während der Brutzeiten oder eine erhebliche Störung durch Baumaßnahmen ausschließt.

Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1. Art der Nutzung

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ werden alle im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete berührt, da sie in Teilen erweitert, in anderen Teilen durch Festsetzung einer anderen Art der Nutzung verkleinert werden.

Zur Ermöglichung differenzierter Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete werden die Gewerbegebiete in der jeweiligen Nutzungsschablone unterschieden in die Baugebiete GE 1 bis GE 5. Die bisherige **textliche Festsetzung TF 3.1.1** zur Art der baulichen Nutzung wird gestrichen. Die zeichnerische Festsetzung in der jeweiligen Nutzungsschablone ist ausreichend.

Die zukünftige Anbindung an die L 77n ermöglicht eine Reduzierung der bislang im Geltungsbereich festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die bislang parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Planstraße „Grüner Weg“ entfällt. Die an die bisherige Planstraße angrenzenden Baugebiete werden um die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen erweitert. Die Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Baugebiet dient einer verbesserten Ausnutzung des Gewerbegebietes und seiner Erschließungsflächen unter der Berücksichtigung der zukünftig erheblich verbesserten verkehrlichen Lagegunst. Einer im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung angeregten Festsetzung der bisherigen Straßenverkehrsflächen als Grünflächen wurde unter Berücksichtigung der bereits festgesetzten rund 10,0 m breiten Eingrünung und der daran zukünftig anschließenden rund 10,0m – 20,0 m breiten Begleitbegrünung der L 77n zugunsten der Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet nicht gefolgt.

Im Bereich der künftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen und der daran anschließenden Straßenverkehrsflächen (vgl. Kap. 5.2) werden in geringem Umfang bisher als Baugebiet GE festgesetzte Flächen überplant.

Die mit der 1. Änderung in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ einbezogenen Flächen des Briefverteilzentrums werden – bis auf eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (vgl. Kap. 5.3) - als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (**GE 2**). Zur Wahrung der Eigenart des Gebietes werden entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ getroffenen Regelungen die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (**TF 3.1.2** und **TF 3.1.3**).

Teilflächen der bislang festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft SPE 6 (vgl. Kap. 5.7) werden zur Verbesserung der Ausnutzungsmöglichkeiten des angrenzenden Gewerbegebietes GE 2 mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Für das zwischen Enzianweg und Kieler Straße (ehemalige Planstraße D) festgesetzte Mischgebiet ergab sich im Zuge der Neuvermessung eine Vergrößerung des westlichen Baugrundstücks um einen Geländestreifen von rund 5 m Breite. Das für das bisherige Grundstück (Flurstück 269, neu: Flurstück 267/2) festgesetzte Mischgebiet wird an die korrigierte Grundstücksgrenze angepasst.

Nebenanlagen in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet

Die bisherige textliche Festsetzung **TF 3.1.6** zum Ausschluss untergeordneter Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den Baugebieten GE und MI wird gestrichen. Die Streichung dient einer Verbesserung der Ausnutzungsmöglichkeiten dieser Baugebiete. Bislang waren untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze für Müllcontainer, Gerätehäuser u.ä. nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Wegfall dieser Regelung ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der getroffenen Regelungen zur Mindestbegrünung in den Baugebieten nicht zu erwarten.

5.1.2. Maß der Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ festgesetzte Grundflächenzahl für die Gewerbegebiete wird unverändert übernommen. Für das festgesetzte Baugebiet GE 2 wird entsprechend des bisher im Entwurf VEP Nr. 13 Briefverteilzentrum festgesetzten Nutzungsmaßes eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ

Für die Gewerbegebiete bleibt die festgesetzte Geschossflächenzahl unverändert. Für das festgesetzte Baugebiet GE 2 wird in Abweichung vom bisher im Entwurf VEP Nr. 13 „Briefverteilzentrum“ festgesetzten Nutzungsmaß (GFZ 1,8) zur Angleichung der Nutzungsmaße innerhalb der Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl **GFZ** von **2,4** festgesetzt. Die Geschossflächenzahl entspricht der Obergrenze des gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsmaßes. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der Regelungen zur Mindestbegrünung in den Baugebieten nicht zu erwarten.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Mischgebiet

Die bisherige textliche Festsetzung **TF 3.2.1** zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Baugebiet MI wird gestrichen. Zur Anpassung an die Vollgeschoss-Definition der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) 2003 wird die Zahl der im Baugebiet MI zulässigen Vollgeschosse mit drei Vollgeschossen (**Z = III**) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt ausschließlich in der Nutzungsschablone. Die zeichnerische Festsetzung der im Mischgebiet maximal zulässigen Traufhöhe TH von 6,0 m bleibt unverändert. Dadurch bleibt gewährleistet, dass es sich bei dem zulässigen dritten Vollgeschoss um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.

Höhe baulicher Anlagen im GE 2

Für die Gewerbegebiete wird die festgesetzte Traufhöhe TH unverändert übernommen. Für das festgesetzte Baugebiet GE 2 wird entsprechend des bisher festgesetzten Nutzungsmaßes eine Traufhöhe **TH** von **15,0 m** festgesetzt.

Bezugspunkte zur Höhe baulicher Anlagen

Für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ werden die bisherigen textlichen Festsetzung **TF 3.2.2.1** und **TF 3.2.2.2** zur Höhe baulicher Anlagen geändert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe erfolgt ausschließlich in der jeweiligen Nutzungsschablone. Für die einzelnen Baugebiete werden Bezugspunkte für die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupt-Höhennetz DHHN 92 festgesetzt. Die festgesetzten Bezugspunkte dienen der Klarstellung und entsprechen der mittleren Geländehöhe im Bereich der jeweiligen Baugebiete auf der Grundlage der in der Planunterlage eingetragenen Geländehöhen. Die Bezugspunkte zur Höhe baulicher Anlagen in den jeweiligen Baugebieten sind:

- im GE 1: 44,0 m über NHN
- im GE 2: 44,0 m über NHN
- im GE 3: 44,0 m über NHN
- im GE 4: 46,5 m über NHN
- im GE 5: 46,5 m über NHN
- im MI: 46,5 m über NHN

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Baugebiete werden die bisher festgesetzten Baugrenzen geändert. Der Abstand der Baugrenze zu benachbarten Baugebieten oder sonstigen Nutzungen werden zur besseren Ausnutzung der Baugebiete von bisher 5,0 m auf 3,0 m reduziert. Die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bleiben davon unberührt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der Regelungen zur Mindestbegrünung in den Baugebieten nicht zu erwarten. Zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleibt der bisherige Abstand von 5,0 m bestehen. Entlang der neu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie entlang der künftig nachrichtlich übernommenen Straßenverkehrsflächen (Anschlüsse L 77n) werden die Baugrenzen in den angrenzenden Baugebieten entsprechend angepasst.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen **TF 3.4.1.1** und **TF 3.4.1.2** zur überbaubaren Grundstücksfläche in den Baugebieten GE und MI werden gestrichen. Die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen ist ausreichend. Für die Abstände baulicher Anlagen zu Nachbargrundstücken in den jeweiligen Baugebieten gelten die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Die bisherigen textlichen Festsetzungen **TF 3.4.2.1** und **TF 3.4.2.2** zum Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten GE und MI werden zur besseren Ausnutzung der Baugebiete gestrichen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Wegfall dieser Regelung ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der Regelungen zur Mindestbegrünung in den Baugebieten nicht zu erwarten.

Die bisherige textliche Festsetzung **TF 3.3** zur Bauweise im Mischgebiet wird gestrichen. Die zeichnerische Festsetzung in der Nutzungsschablone ist ausreichend.

Für das Baugebiet **GE 2** wird keine Bauweise festgesetzt. Dem Gebietscharakter entsprechend, soll ohne Einschränkungen hinsichtlich Gebäudelängen und Grenzabstände nach den

jeweiligen technologischen Erfordernissen der Gewerbebetriebe gebaut werden dürfen. Dieses entspricht der bisherigen Festsetzung einer abweichenden Bauweise ohne nähere Bestimmung der Abweichung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet **GE 2** werden entsprechend der bisherigen Festsetzung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstände zum benachbarten GE 3 und nach Westen werden abweichend von der bisherigen Festsetzung zur besseren Ausnutzung des Baugebietes von 5,0 m auf 3,0 m reduziert.

5.2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden an die vorgesehenen Anbindungen an die L 77n angepasst. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nach anderen gesetzlichen Vorschriften zukünftig planfestgestellten Anschlüsse an die L 77n werden bis zur Rechtskraft der Planfeststellung als Hinweis auf in Aussicht genommene Anschlüsse an die Landesstraße L 77n in den Bebauungsplan aufgenommen. Die voraussichtliche Planfeststellungsgrenze wurde aus den Grunderwerbsplänen zur aktuellen Entwurfsplanung für die L 77n (Stand: April 2008) übernommen.

Im Ergebnis weiterer Abstimmungen zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Vorhabenträger und aus dem Anhörungsverfahren werden die im Entwurf, Stand: November 2008 vorgesehenen zwei Direktanbindungen für den südlichen Teil des Gewerbegebietes nicht mehr festgesetzt. Die Gemeinde Stahnsdorf hat die Lage des südlichen Anschlusses im Hinblick auf eine optimierte Erschließung für den südlichen Teil des Gewerbegebietes neu festgelegt.

Die bislang auf den künftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen erfolgten Festsetzungen des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ werden durch die davon abweichenden Festsetzungen auf anderer Rechtsgrundlage (Planfeststellung) ersetzt.

Im Anschluss an die künftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen wird im Baugebiet zwischen GE 4 und GE 5 eine neue Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Sie dient der inneren Erschließung der Baugebiete.

Im Bereich des Straßengrundstücks Enzianweg (Flurstück 272 der Flur 5) wird ein Geländestreifen zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und der bisher im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ festgesetzten Straßenverkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Änderung dient einer Korrektur der in der Planzeichnung bislang fehlenden Nutzungsfestsetzung für diese Flächen und somit der Anpassung an die bisherige Nutzung.

Im Bereich der Kieler Straße (ehem. Planstraße D) wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche an den neu vermessenen Verlauf des Straßengrundstücks (Flurstück 400) angepasst.

Das angrenzende Baugebiet GE 3 wird entsprechend verkleinert.

Die bisherige textliche Festsetzung **TF 3.4.7** zu Geh-, Fahrrad- und Leitungsrechten im Westen des Mischgebietes (Flurstück 167/2) wird gestrichen. Das ursprüngliche Planungsziel der Sicherung einer auf dem privaten Grundstück vorhandenen Wegeverbindung zwischen Kieler Straße (ehem. Planstraße D) und Enzianweg wird aufgegeben.

Zur Gewährleistung der inneren Erschließung des Baugebietes GE 4 erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Anschluss an die festgesetzte Planstraße die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstück 426, 652 und 653 sowie eines gebündelten Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (**TF 3.4.7.2**). Die Herstellung eines öffentlichen Straßenanschlusses mit Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist hier aufgrund des ein-

geschränkten Kreises der Benutzer nicht erforderlich. Gegenüber der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wird einer Belastung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Vorzug gegeben, da die spätere Aufteilung der Grundstücksflächen nicht bekannt ist und die Möglichkeit, einer Zusammenlegung der Grundstücke besteht, die eine abweichende innere Erschließung Stelle ermöglicht. Eine weitere Möglichkeit der zukünftigen inneren Erschließung besteht zudem über die östlich angrenzenden Gewerbeflächen. Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird verhindert, dass die belasteten Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte zur inneren Erschließung später nicht mehr umgesetzt werden können. Die Flächen bleiben aber Bestandteil des festgesetzten Baugebiets und sind auf die zulässige GRZ anrechenbar. Bei der Festsetzung von Verkehrsflächen wäre dies nicht der Fall und der Bebauungsplan müsste bei Realisierung einer abweichenden inneren Erschließung entsprechend geändert werden.

Die Flächen werden in der Planzeichnung mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt und mittels Kennbuchstaben **GFL 1** gekennzeichnet. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen befinden sich, mit Ausnahme der Flurstücke 426 und 653, nicht in Gemeindeeigentum. Durch die mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ verbundene Erweiterung des festgesetzten Gewerbegebietes nach Westen um die bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen können aber die mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grundstücksflächen verbundenen Einschränkungen ausgeglichen werden. Zudem wird die Lagegunst der betroffenen Grundstücksfläche durch die südlich festgesetzte Planstraße mit unmittelbarem Anschluss an die L 77n gegenüber der bisher geplanten verkehrlichen Erschließung deutlich erhöht.

Zur Gewährleistung der inneren Erschließung des Baugebietes GE 5 erfolgt im Anschluss an die festgesetzte Planstraße die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Gemarkung Stahnsdorf, Flur 6, Flurstück 12/4, 12/6 und 13/2 sowie eines gebündelten Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (**TF 3.4.7.3**). Die Herstellung eines öffentlichen Straßenanschlusses mit Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist hier aufgrund des eingeschränkten Kreises der Benutzer ebenfalls nicht erforderlich. Gegenüber der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wurde einer Belastung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aus den oben aufgeführten Gründen der Vorzug gegeben. Die Flächen werden in der Planzeichnung mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt und mittels Kennbuchstaben **GFL 2** gekennzeichnet. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Das sich im Eigentum der GREEN-Park befindliche Flurstück 14/6 der Flur 6 ist über die angrenzenden eigenen Grundstücke an die Ruhlsdorfer Straße angebunden.

Für das Baugebiet **GE 2** werden abweichend von den bisherigen Festsetzungen im Entwurf des VEP 13 „Briefverteilzentrum“ keine privaten Straßenverkehrsflächen oder private Fußwege festgesetzt. Die Erschließungsflächen sind Bestandteil des Baugebietes.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ist die Erschließung der Baugebiete GE 4 und GE 5 und damit deren Bebaubarkeit von der Umsetzung der L 77n und des vorgesehenen Knotenpunktes (Kreisverkehr Gewerbegebiet) abhängig. Für Teilflächen besteht aufgrund der Eigentümeridentität die Möglichkeit einer Erschließung über die östlich angrenzenden Grundstücke mit Anbindung an die Ruhlsdorfer Straße.

5.3. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wird das im Bereich des Briefverteilzentrums bereits vorhandene Regenwasserrückhaltebecken als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Der Anregung der Deutschen Post Bauen GmbH vom 25.09.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, das Regenwasserrückhaltebecken nicht zeichnerisch, sondern textlich festzusetzen, so dass die Möglichkeit einer Erweiterung des Briefverteilzentrums nach Nordosten ebenfalls erhalten bleibt, wird nicht gefolgt. Das Regenwasserrückhaltebecken wurde bereits im Rahmen der Errichtung des Briefverteilzentrums hergestellt. Aufgrund des betriebsbedingten hohen Anteils versiegelter Erschließungsflächen im Bereich des Briefverteilzentrums wird die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als erforderlich angesehen und soll auch weiterhin gesichert werden.

5.4. Flächen für Wald

Die bislang entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Planstraße „Grüner Weg“ werden im Bereich angrenzender Waldflächen durch die Festsetzung von Flächen für Wald - zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE 2, SPE 3, SPE 5) - ersetzt. Entwicklungsziel der Maßnahmenfläche SPE 2 ist die Anlage standortgerechter Waldflächen im Bereich der derzeit versiegelten Trasse des Enzianweges, Entwicklungsziel der Maßnahmenflächen SPE 3 und SPE 5 ist die Anpflanzung von Waldmänteln (vgl. Kap. 5.7).

5.5. Grünflächen

Für die im Bereich der Anbindung Kieler Straße (ehem. Planstraße D) / Ruhlsdorfer Straße festgesetzte Grünfläche (Flurstück 402 Flur 5) erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzung als Private Grünfläche.

Für das Baugebiet **GE 2** werden abweichend von den bisherigen Festsetzungen im Entwurf VEP 13 „Briefverteilzentrum“ keine privaten Grünflächen festgesetzt. Gärtnerisch angelegte Flächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen Bestandteil des Baugebietes. Als Mindestanteil der zu begrünenden Flächen im Baugebiet GE 2 wird entsprechend der Regelungen für Gewerbegebiete im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ein Flächenanteil von 20 % übernommen und festgesetzt (vgl. Kap. 5.6).

5.6. Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbindungen für Einzelbäume im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen und im Mischgebiet sowie die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Erhaltungsbindungen für Gehölze im Mischgebiet werden gestrichen. Im Hinblick auf die Erhaltung des Altbaumbestandes betrachtet die Gemeinde die bis zum 31.12.2011 geltende Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) als ausreichend, um den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes hinreichend Rechnung tragen zu können. Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.1** wird entsprechend geändert. Es erfolgt zudem eine Klarstellung der Erhaltungsbindung für die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen im Baugebiet GE 1 und die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen im Baugebiet GE 1 sind alle Gehölze auf Dauer zu erhalten, weil eine Bedeutung für Brutvögel nicht auszuschließen ist. Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind alle Gehölze auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.2** zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Ruhlsdorfer Straße und der Straße „Quermathe“ (ehem. Planstraße „Grüner Weg“) wird geändert. Zur Ermöglichung einer flexiblen Gestaltung der Pflanzabstände innerhalb der Baumreihe erfolgt die Festsetzung einer Mindeststückzahl der zu pflanzenden Bäume. Zudem erfolgt eine Konkretisierung des Pflanzgebotes für einen straßenbegleitenden, durchgängigen Grünstreifen und eine Neubenennung der Pflanzliste. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt entlang der Ruhlsdorfer Straße unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Alleebaumbestandes unverändert. Für den verbleibenden Teilabschnitt der neuen Erschließungsstraße Quermathe wird der Pflanzabstand zur Berücksichtigung von Grundstückzufahrten von 8 m auf rund 10 m erhöht. Neu eingefügt wird die Festsetzung eines Pflanzgebotes für 13 Berg-Ahorn mit einem Mindeststammumfang der Sortierung 18/20 cm entlang der Kieler Straße (ehem. Planstraße D). Die Baumpflanzungen dienen der Kompensation des mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ für die Straße „Quermathe“ (ehem. Planstraße „Grüner Weg“) geringfügig erweiterten Pflanzabstandes für die Alleebäume und der damit verbundenen gegenüber der bisherigen Planung geringeren Anzahl der zu pflanzenden Alleebäume.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.3** wird zur Klarstellung des im Bereich der Waldflächen vorgesehenen Anpflanzgebotes redaktionell geändert. Es erfolgen eine Neubenennung der Pflanzliste und eine Korrektur der Nummerierung. Zudem wird die Festsetzung einer Begrünung des Bankettstreifens entlang des Enzianweges mit Wiesenarten gestrichen. Entsprechende Begrünungsmaßnahmen erfolgen im Zuge der Ausbauplanung zum Enzianweg.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.4** wird zur Klarstellung des im Baugebiet GE 1 vorgesehenen Anpflanzgebotes redaktionell geändert. Es erfolgen eine Vereinfachung der Lagebezeichnung, eine Neubenennung der Pflanzlisten und eine Korrektur der Nummerierung. Zudem wird der festgesetzte Mindestabstand von Zäunen von der Geltungsbereichsgrenze gestrichen (vgl. Kap. 5.8).

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.5** zum Anpflanzgebot entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird geändert. Festgesetzt wird eine Gehölzbepflanzung für die gesamte Fläche als Kompensation für den Wegfall der ursprünglich festgesetzten extensiven Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer in den Baugebieten (vgl. Kap. 6.3.1). Damit verbunden ist ein Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Pflanzung eines 2 m bis 5 m breiten Krautsaumes. Zudem erfolgen zur Klarstellung des vorgesehenen Anpflanzgebotes eine Neubenennung der Pflanzliste sowie eine Korrektur der Nummerierung.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.6** wird zur Klarstellung des in den Baugebieten GE bestehenden Anpflanzgebotes für Bäume redaktionell geändert. Es erfolgt eine direkte Festsetzung der Mindestqualitätsanforderung für zu pflanzende Bäume und eine Neubenennung der Pflanzlisten. Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Außenrandbegrünung gemäß TF Nr. 3.6.2.11 und TF 3.6.2.12 sind anrechenbar.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.7** wird zur Klarstellung des im Mischgebiet bestehenden Anpflanzgebotes für Bäume redaktionell geändert. Es erfolgt eine direkte Festsetzung der Mindestqualitätsanforderung für zu pflanzende Bäume und eine Neubenennung der Pflanzlisten.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.8** wird zur Klarstellung des bestehenden Anpflanzgebotes für Bäume im Bereich von Stellplatzanlagen redaktionell geändert. Es erfolgt eine direkte

Festsetzung der Mindestqualitätsanforderung für zu pflanzende Bäume und eine Neubenennung der Pflanzlisten.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.9** wird zur Klarstellung des bestehenden Anpflanzgebotes zur Fassaden- und Wandbegrünung redaktionell geändert. Es erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzung und eine Neubenennung der Pflanzlisten.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.10** zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von jeweils mehr als 100 qm Fläche und die zugehörige **TF 3.6.2.14.4** zur Festsetzung von Mindeststandards werden gestrichen. Bei der bisherigen Umsetzung der Planung hat sich herausgestellt, dass überwiegend Hallen in Leichtbauweise realisiert werden, für die eine Dachbegrünung aus statischen Gründen nicht möglich ist. Auch gemäß der bisherigen textlichen Festsetzung war eine Ausnahme von diesem Pflanzgebot bei Hallen in Leichtbauweise zugelassen. Die Kompensationswirkung des durch die Ausnahmeregelung nur für eine untergeordnete Anzahl von Gebäuden geltenden Anpflanzgebotes kann mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/ Grüner Weg“ durch Pflanzgebote an anderer Stelle im Geltungsbereich ausgeglichen werden (vgl. Umweltbericht Kap. 6.3.1).

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.11** zu Anpflanzgeboten entlang eingezäunter Grundstücksgrenzen wird geändert. Die Festsetzung ist im Mischgebiet aufgrund der geringen Baugrundstücksgößen nicht umsetzbar. Es erfolgt daher eine Beschränkung der Pflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen auf die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten. Zudem erfolgen eine Neubenennung der Pflanzliste und eine Korrektur der Nummerierung. Die Festsetzung einer Mindestbegrünung auf den Baugrundstücken im Mischgebiet gem. TF 3.6.2.7 bleibt von der Änderung unberührt.

Auch die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.12** zu Anpflanzgeboten entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenland wird geändert. Die Festsetzung ist im Mischgebiet aufgrund der geringen Baugrundstücksgößen ebenfalls nicht umsetzbar. Es erfolgt daher eine Beschränkung der Pflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen auf die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten. Zudem erfolgen eine Neubenennung der Pflanzliste und eine Klarstellung der Zulässigkeit von Unterbrechungen für Grundstückszufahrten. Die Festsetzung einer Mindestbegrünung auf den Baugrundstücken im Mischgebiet gem. TF 3.6.2.7 bleibt von der Änderung unberührt.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.13** bleibt von der Änderung unberührt.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.2.14** wird redaktionell geändert. Es erfolgt eine Klarstellung, dass die festgesetzten Mindeststandards für Bepflanzungen einschließlich der Pflanzlisten nur für Pflanzungen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen, d.h. für Pflanzungen mit einer Vermeidungs- oder Ausgleichsfunktion verbindlich sind.

Für die auf dem Gelände des Briefverteilzentrums gepflanzten Bäume erfolgt keine Festsetzung einer Erhaltungsbindung. Im Hinblick auf die Erhaltung des Baumbestandes betrachtet die Gemeinde die derzeit geltende Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) als ausreichend, um den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes hinreichend Rechnung tragen zu können.

Die für die Gewerbegebiete festgesetzten allgemeinen Pflanzgebote gem. TF 3.6.2.6, 3.6.2.8, 3.6.2.9, 3.6.2.11, 3.6.2.12, 3.6.2.13 und 3.6.2.14 gelten zukünftig auch für das Baugebiet

GE 2 im erweiterten Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“

5.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die mit Umsetzung des im Plangebiet geltenden Planungsrechtes zu erwartenden Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft wurden in die Ausgleichsbilanzierung des zum rechtskräftigen B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ erstellten Grünordnungsplanes vom Februar 1995 eingestellt und es erfolgten im Plangebiet entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich. Die im rechtskräftigen B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ festgesetzten umfangreichen Anpflanzgebote dienen auch einem Ausgleich der mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe innerhalb des Plangebietes. Die festgesetzten Erhaltungsbindungen dienen einer Vermeidung von Eingriffen. Auch für das Briefverteilzentrum erfolgte im Zuge der zugehörigen Grünordnungsplanung eine Ausgleichsbilanzierung mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen bzw. vertraglichen Regelungen zum Ausgleich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Grundzüge der bisherigen Eingriffsbilanzierung aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ sowie der Grünordnungsplanung zum Entwurf des VEP Nr. 13 werden von der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nicht berührt (vgl. Umweltbericht Kap. 6.3.1).

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

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ getroffene Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Stellplätzen in den Baugebieten GE und MI (**TF 3.6.1.1**) wird dahingehend klargestellt, dass diese Festsetzung für **Fußwege** und nicht für sonstige Verkehrsflächen gilt. Die Festsetzung gilt künftig auch für das Baugebiet **GE 2**.

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ getroffene Festsetzung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (**TF 3.6.1.2**) wird gestrichen. Regelungen hierzu erfolgen in der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf.

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ getroffene Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen (**TF 3.6.1.3**) wird gestrichen. Regelungen hierzu erfolgen in **TF 3.6.1.1**.

Mit Änderung der inneren Erschließung des Gewerbegebietes und der neuen Straßenführung der Straße Quermathe entfällt die bislang festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **SPE 6** und die damit verbundene **TF 3.6.1.4**. Die Flächengröße der Maßnahmenfläche beträgt rund 1.400 m². Die mit Wegfall der in die Eingriffsbilanzierung eingestellten Maßnahmenfläche verbundene Reduzierung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ an anderer Stelle kompensiert werden (vgl. Umweltbericht Kap. 6.3.1).

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.1.5** wird zur Klarstellung der vorgesehenen Maßnahme **SPE 2** redaktionell geändert. Der zur Bepflanzung vorgesehene Teilabschnitt des Enzianweges ist vor der Bepflanzung zu entsiegeln. Zudem erfolgen eine Klarstellung des Flächenbezuges und eine Korrektur der Nummerierung.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.1.6** wird zur Klarstellung der vorgesehenen Maßnahme **SPE 3** redaktionell geändert. Es erfolgen eine Klarstellung des Flächenbezuges, eine Neubenennung der Pflanzlisten und eine Korrektur der Nummerierung.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.1.7** wird zur Klarstellung der vorgesehenen Maßnahme **SPE 4** redaktionell geändert. Es erfolgen eine Klarstellung des Flächenbezuges, eine Neubenennung der Pflanzlisten und eine Korrektur der Nummerierung. Zudem wird die bisherige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken im Baugebiet MI gestrichen. Die im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde erbracht.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.1.8** wird zur Klarstellung der vorgesehenen Maßnahme **SPE 5** redaktionell geändert. Es erfolgen eine Klarstellung des Flächenbezuges, eine Neubenennung der Pflanzlisten und eine Korrektur der Nummerierung. Zudem wird die bisherige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken in den Baugebieten GE gestrichen. Die im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde erbracht.

Die textliche Festsetzung **TF 3.6.1.9** zur Anpflanzung eines Gehölzstreifens nördlich der Kieker Straße (SPE 7 - Ausgleichsmaßnahme aus der Grünordnungsplanung für das Briefverteilzentrum nördlich der ehem. Planstraße D) wird gestrichen. Eine gleichwertige Regelung erfolgt in **TF 3.6.2.12**.

5.8. Gestaltungsregelungen

Für alle Baugebiete im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ werden die bisher festgesetzten Gestaltungsregelungen geändert.

Dachformen in den Baugebieten GE und MI

Die in den Nutzungsschablonen der Baugebiete getroffenen gestalterischen Festsetzungen zu zulässigen Dachformen (Flachdach FD, Sheddach Sh und Satteldach SD 0° - 45°) werden zur Erhöhung der Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen gestrichen. Zulässig in den Baugebieten sind somit künftig auch beispielsweise Pultdächer, die zunehmend Verwendung finden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Wegfall der Festsetzungen zu den im Plangebiet zulässigen Dachformen ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der vorgesehen Eingrünung der Baugebiete nicht zu erwarten.

Für das Baugebiet **GE 2** werden abweichend von der bisherigen Festsetzung von Flachdächern ebenfalls keine Dachformen festgesetzt.

Einfriedungen

Die bisher getroffenen gestalterischen Festsetzungen zur Rückversetzung von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenrand (**TF 3.6.2.12**) bzw. entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Baugebiet GE 1 (**TF 3.6.2.4**) werden gestrichen. Es soll künftig die Möglichkeit bestehen, eine Einfriedung auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Wegfall dieser Regelung ist unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der geplanten Straßen begleitenden Eingrünungen der Baugebiete nicht zu erwarten.

5.9. Immissionsschutz

In der Begründung zum rechtskräftigen B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wird auf die erforderliche Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Form einer Einzelfallprüfung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung der Einzelvorhaben verwiesen. Hinweise über die zu beachtenden Rahmenbedingungen und über die zulässigen

flächenbezogenen Schalleistungspegel gibt das Gutachten über die Schallimmissionen (technischer Bericht Nr. 95/3575, der TÜV Umwelt Messtechnik, Berlin) vom 06.02.1995.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung sind die im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ getroffenen Planänderungen einschließlich der Geltungsbereichserweiterung um die Flächen des Briefverteilzentrums ohne immissionsschutzrechtliche Bedeutung (Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg zu den Belangen des Immissionsschutzes vom 20.12.2006 und 27.09.2007). Die westlich des Plangebietes geplante L 77n bewirkt danach insbesondere über den direkt vor dem Briefverteilzentrum geplanten Kreisverkehr eine gegenüber dem bisherigen Zustand bessere Ableitung der ihm zurechenbaren Schwerverkehrsströme. Dieses wird aus Gründen des Immissionsschutzes befürwortet.

Kleinräumige Konflikte, wie z. B. zu Fenstern ebenfalls schutzbedürftiger Büroräume oder Betriebswohnungen (Schutzanspruch nach TA Lärm: tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) innerhalb der Baugebiete sind nicht in der Bauleitplanung zu bewältigen, sondern im konkreten Bauantragsverfahren, was gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde möglich ist.

5.10. Hinweise

Anschlüsse L 77n

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nach anderen gesetzlichen Vorschriften zukünftig planfestgestellten Anschlüsse an die L 77n werden bis zur Rechtskraft der Planfeststellung als Hinweis auf in Aussicht genommene Anschlüsse an die Landesstraße L 77n in den Bebauungsplan aufgenommen. Die voraussichtliche Planfeststellungsgrenze wurde aus den Grunderwerbsplänen zur aktuellen Entwurfsplanung (Stand: April 2008) übernommen.

Im Ergebnis weiterer Abstimmungen zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Vorhabenträger und aus dem Anhörungsverfahren werden die im Entwurf, Stand: November 2008 vorgesehenen zwei Direktanbindungen für den südlichen Teil des Gewerbegebietes nicht mehr festgesetzt. Die Gemeinde Stahnsdorf hat im weiteren Verfahren die Lage des südlichen Anschlusses im Hinblick auf eine optimierte Erschließung für den südlichen Teil des Gewerbegebietes bestimmt. Die von der Gemeinde Stahnsdorf im Hinblick auf eine optimierte Erschließung für den südlichen Teil des Gewerbegebietes Quermathe/Grüner Weg vorgeschlagene Lage des südlichen Anschlusses an die L 77n liegt der vorliegenden Entwurfsfassung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ vom Januar 2010 zu Grunde.

Die bislang auf den zukünftig planfestgestellten Flächen erfolgten Festsetzungen des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ werden durch die davon abweichenden Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen auf anderer Rechtsgrundlage ersetzt.

Übergeordnete Hauptver- und Entsorgungsleitungen

Die Trassen der folgenden im Plangebiet bekannten unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gas DN 100	Gasversorgungsleitung DN 100 St
Gas DN 80	Gasversorgungsleitung DN 80 PE
KW I	Klarwasserableiter I, HxB 1500/1000 (tw. 1350/900)
KW II	Klarwasserableiter II DN 1500
TK	Telekommunikationslinien
TWL DN 200 (stillgelegt)	Wasserversorgungsleitung DN 200 Az (stillgelegt)
TWL DN 300	Trinkwasserhauptleitung DN 300 PE

Der Trassenverlauf der im Bereich des Baugebietes GE 4 und der nördlich angrenzenden Maßnahmenfläche verlaufenden Gasversorgungsleitung DN 100 St wurde im Ergebnis der Trägerbeteiligung in der Planzeichnung korrigiert. Die im Bereich des Baugebietes GE 5 verlaufende Trinkwasserleitung TW DN 200 wurde nach Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ vom 14.01.2009 stillgelegt und wird in die Planzeichnung nunmehr als TWL DN 200 (stillgelegt) übernommen. Neu in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen wird eine Trinkwasserhauptleitung DN 300 PE im Enzianweg.

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ befindet sich in einem Kampfmittel belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) einzureichen. Neu in den Bebauungsplan aufgenommen wird ein Hinweis auf die Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Gewerbegebiet Quermathe/Grüner Weg“. Es gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung (KampfmV) für das Land Brandenburg vom 23.11.1998.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden.

Sollten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen

bzw. die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.):

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

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

5.11. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen und Flächenanteile der im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ festgesetzten Nutzungskategorien dar. Die digital ermittelten Flächengrößen wurden gerundet.

Nutzungsart	Größe	Flächenanteil
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), <i>davon</i>	180.300 m ²	63,3 %
Gewerbegebiet GE 1	(32.500 m ²)	
Gewerbegebiet GE 2	(57.700 m ²)	
Gewerbegebiet GE 3	(13.900 m ²)	
Gewerbegebiet GE 4	(50.000 m ²)	
Gewerbegebiet GE 5	(26.200 m ²)	
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	24.100 m ²	8,4 %
Flächen für die Abwasserentsorgung	3.000 m ²	1,1 %
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	19.600 m ²	6,9 %
Verkehrsflächen, Nachrichtliche Übernahme	7.700 m ²	2,7 %
Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)	20.500 m ²	7,2 %
Flächen für Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), <i>davon</i>	20.600 m ²	7,2 %
SPE 2	(900 m ²)	
SPE 3	(7.900 m ²)	
SPE 4	(1.900 m ²)	
SPE 5	(9.900 m ²)	

Nutzungsart	Größe	Flächenanteil
Flächen mit Anpflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	9.000 m ²	3,2 %
Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	200 m ²	0,1 %
Plangebiet gesamt	285.000 m²	100,0 %

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts. Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten. Der Umweltbericht beschränkt sich auf die vorgenommenen Änderungen des Planinhalts.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Es wurden keine weitergehenden Anforderungen erhoben. Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorliegen, wurden diese darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Es wurden keine weiteren umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen zur Verfügung gestellt.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ mit Stand vom September 2011.

6.1.1. Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ dient unter anderem der Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften. Die im Geltungsbereich zukünftig planfestgestellten Anschlüsse an die L 77n werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die bisher vorgesehene Planstraße entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze kann entfallen. Die bisher als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen sollen neu überplant werden. Die mit der ursprünglichen Straßenplanung in Zusammenhang stehenden Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Darüber hinaus werden einzelne Festsetzungen aufgrund veränderter Planungsziele zum Teil durch geänderte Festsetzungen ersetzt, zum Teil ersatzlos gestrichen. Weitere Planänderungen ergeben sich durch die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an die zwischenzeitlich durchgeführten Neuvermessungen.

Im Zuge der 1. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ zur städtebaulichen Einbindung des bereits realisierten Briefverteilzentrum s der Deutschen Post AG in das Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ um die zugehörigen Grundstücke erweitert.

6.1.2. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der § 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind. Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodSchG);
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

Bei den Fachplanungen werden die Zielaussagen des Entwicklungskonzeptes zum Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Entwurf, Stand Oktober 2010) für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung herangezogen. Diese beinhalten die Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg sowie des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam Mittelmark.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bildet neben den genannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen die in der Bestandskarte zum Umweltbericht zusammengefassten bisher bestehenden Planungsrechte und bisher festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Dr. Szamatolski + Partner 2008). Für die Änderung der Erhaltungsbindung von Bäumen auf den Flurstücken 491 teilweise, 492 teilweise und 588 teilweise der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf wurde als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung ein Artenschutzfachlicher Beitrag erarbeitet (Dr. Szamatolski + Partner August 2010).

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder - soweit dies nicht möglich ist - auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG). Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bodenschutz

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden. Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Immissionsschutz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägi-

gen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Darstellungen des Landschaftsplans

Im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand Oktober 2010) sind die im Plangebiet vorgesehenen Änderungen der Nutzungsart bereits dargestellt. Für die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen ist eine langfristige Umwandlung zu naturnahen Laubmischwäldern durch Maßnahmen des Waldumbaus vorgesehen. Für die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsflächen ist eine Neuaufforstung und Entwicklung naturnaher Laubmischwälder vorgesehen. Für bestehende Alleen werden als Entwicklungsziele der Erhalt, die Pflege und eine Ergänzung genannt. Entlang der Planstraßen sollen Alleen neu angelegt werden. Die Ruhlsdorfer Straße, der Enzianweg und der daran nach Süden anschließende Trassenabschnitt des Grünen Weges sind Bestandteil gekennzeichnete Wander- und Radrouten.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränkt sich auf die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ vorgenommenen Änderungen des Planinhalts.

Die Bestandsdarstellung und -bewertung basiert auf der Bestandanalyse des Entwurfs zum Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf sowie auf den Aussagen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ vom März 1995 und der Grünordnungsplanung zum VEP Nr. 13 „Briefverteilzentrum“ vom November 1994.

Die in die Bewertung eingestellten bestehenden Planungsrechte und Regelungen zum Ausgleich basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ vom Juli 2000 und das auf der Grundlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 „Briefverteilzentrum“ vom November 1994 im Bereich des Briefverteilzentrum bereits realisierte Nutzungsmaß.

6.2.1. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) sind das FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue (DE 3645-301) rund 2 km nordwestlich und das FFH-Gebiet Parforceheide (DE 3644-303) rund 4 km südwestlich des Plangebietes. Auswirkungen der Planung auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete sind aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet nicht zu erwarten.

6.2.2. Schutzgut Boden

Ausgangssituation

Bei den im Plangebiet natürlich anstehenden Böden handelt es sich um die im Gemeindegebiet Stahnsdorf weit verbreiteten Braunerden. Es handelt sich dabei um tiefgründige, gut durchlüftete Böden mit einer überwiegend geringen Wasserhaltefähigkeit sowie einem geringen Nährstoff- und Kalkgehalt. Im Bereich der bereits überbauten Flächen sind die natürlich anstehenden Böden weitgehend überformt. Dies betrifft für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ die Flächen des Briefverteilzentrum s im Bereich der Geltungsbereichserweiterung, die Flächen im Mischgebiet und die bereits realisierten Stra-

ßenverkehrsflächen (Ausbau Enzianweg, Kieler Straße, Quermathe). Auch im Bereich der ehemals intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen sind die natürlich anstehenden Böden merklich verändert. Dies betrifft für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b die Flächen der ehemaligen Planstraße und die noch nicht überbauten Baufelder. Die Böden im Bereich der Waldflächen sind nur gering verändert.

Die Flächen in den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen gemäß vorhandenem Planungsrecht bis zu 80 % überbaut werden. Auch für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist, unter Berücksichtigung der im Straßenraum festgesetzten Grünstreifen für Baumpflanzungen, von einer Überbauung von rund 80 % der Flächen auszugehen. Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ geringem Umfang betroffenen Maßnahmenflächen, Flächen mit Anpflanzgeboten und Waldflächen dürfen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht überbaut oder versiegelt werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ können die im bisherigen Plangebiet gelegenen Flächen entsprechend der Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überbaut werden. Im Bereich des Briefverteilzentrums können die Flächen entsprechend des bereits realisierten Nutzungsmaßes in Höhe von rund 80 % der Flächen überbaut werden. Damit verbunden sind Verluste von Bodenfunktionen die auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Plangebiet insbesondere durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ist im Plangebiet keine erhöhte Inanspruchnahme von Boden und keine Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Insbesondere durch den Verzicht auf die Planstraße parallel zum Grünen Weg und eine Festsetzung von Teilabschnitten als Ausgleichsflächen ergibt sich eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung um rund 2.100 m². Für bisher als Straßenverkehrsflächen festgesetzte Flächen die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ als Gewerbegebiete festgesetzt werden und für den umgekehrten Fall, wird aufgrund des vergleichbar hohen Versiegelungsanteils von rund 80 % von einer neutralen Versiegelungsbilanz ausgegangen.

Im Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen erhöht sich die zulässige Versiegelung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht um rund 3.200 m². Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung zu berücksichtigen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ ist eine geringfügige Reduzierung der mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Versiegelung verbunden. Es bedarf daher für das Schutzgut Boden keiner zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen. Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens wird die Versiegelung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen in den Gewerbegebieten auf maximal 80 % beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Fußwegen und Stellplätzen geregelt. Für die Bauphase gelten die einschlägigen Regelwerke sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Bodenschutz.

Der Ausgleich für die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen wird im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung festgelegt.

6.2.3. Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzonen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden nach Norden in Richtung Bäke. Die Flurabstände des Grundwassers liegen bei 5 – 10 m. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit ist mittel. Die Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Im Bereich der bereits überbauten Flächen ist die Grundwasserneubildungsfunktion der Flächen beeinträchtigt. Dies betrifft für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ die Flächen des Briefverteilzentrums im Bereich der Geltungsbereichserweiterung, die Flächen im Mischgebiet und die realisierten Straßenverkehrsflächen. Die Flächen in den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen gemäß vorhandenem Planungsrecht bis zu 80 % überbaut werden. Auch für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist von einer Überbauung von rund 80 % der Flächen auszugehen. Damit verbunden sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsfunktion dieser Flächen. Für die festgesetzten Maßnahmenflächen, Flächen mit Anpflanzgeboten und Waldflächen sind auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ können die im bisherigen Plangebiet gelegenen Flächen entsprechend der Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überbaut werden. Im Bereich des Briefverteilzentrums“ können die Flächen entsprechend des bereits realisierten Nutzungsmaßes überbaut werden. Damit verbunden sind insbesondere Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsfunktion, die durch eine weitgehende Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagwassers im Plangebiet - verbunden mit der Festsetzung einer Mindestbegrünung der Flächen - vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ ist im Plangebiet keine Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit keine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Regelungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers erfolgen in der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagwasser in der Gemeinde Stahnsdorf.

Im Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen erhöht sich die zulässige Versiegelung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht. Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung zu berücksichtigen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ist eine Reduzierung der mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Versiegelung verbunden. Es bedarf daher für das Schutzgut Wasser keiner zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen. Zur Ermöglichung einer Versickerung oder Rückhaltung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagwassers wird die Versiegelung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen in den Gewerbegebieten auf maximal 80 % beschränkt. Der versickerungsfähige Aufbau von Erschließungsflächen dient auch einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers. Durch Anschluss der Baugebiete an die zentrale Abwasserentsorgung und die zentrale Trinkwasserversorgung wird eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers ver-

mieden. Für die Bauphase und den Betrieb gelten die einschlägigen Regelwerke sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Grundwasserschutz.

Der Ausgleich für die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen wird im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung für die L 77n festgelegt.

6.2.4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Ausgangssituation

Die im Plangebiet bereits bebauten Flächen sind aufgrund der umgebenden klimawirksamen Freiflächen den gering klimatisch belasteten Siedlungsgebieten zuzuordnen. Dies betrifft für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ die Flächen des Briefverteilzentrums im Bereich der Geltungsbereichserweiterung, die Flächen im Mischgebiet und die realisierten Straßenverkehrsflächen. Die Flächen in den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen gemäß vorhandenem Planungsrecht bis zu 80 % überbaut werden. Auch für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist von einer Überbauung von rund 80 % der Flächen auszugehen. Damit verbunden sind Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse auf diesen Flächen. Die derzeit noch unbebauten und temporär begrünter Bauflächen haben eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Die Waldflächen haben eine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Auch die festgesetzten Maßnahmenflächen und Flächen mit Anpflanzgeboten erlangen mit Umsetzung der geplanten Bepflanzungen eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Das Plangebiet befindet sich reliefbedingt in einem Kaltluftstaugebiet.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ können die im bisherigen Plangebiet gelegenen Flächen entsprechend der Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überbaut werden. Im Bereich des Briefverteilzentrums können die Flächen entsprechend des bereits realisierten Nutzungsmaßes überbaut werden. Damit verbunden sind kleinklimatische Belastungen, die auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Plangebiet insbesondere durch Pflanzmaßnahmen zur Beschattung versiegelter Flächen sowie zur Begrünung von Gebäuden ausgeglichen werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ist eine geringfügige Reduzierung der mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Versiegelung und damit eine Reduzierung der zu erwartenden kleinklimatischen Belastungen verbunden. Es entfällt jedoch die bislang als Ausgleich für die kleinklimatischen Belastungen festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von jeweils mehr als 100 qm Fläche. Auch die bisherige Festsetzung sah aus baukonstruktiven Gründen eine Ausnahme für Hallen in Leichtbauweise vor. Die Kompensationswirkung des durch diese Ausnahmeregelung nur für eine untergeordnete Anzahl von Gebäuden geltenden Anpflanzgebotes kann mit der vorliegenden 1. Änderung durch Pflanzgebote an anderer Stelle im Geltungsbereich ausgeglichen werden (vgl. Umweltbericht Kap. 6.3.1).

Im Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen erhöht sich die zulässige Versiegelung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht. Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung zu berücksichtigen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Beschränkung der Versiegelung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen dient auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse. Die Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen werden durch die zu pflanzenden Laubbäume beschattet. Die Baumpflanzungen dienen somit auch einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen

Klimaverhältnisse durch die Neuversiegelung. Für die klimawirksamen Altbäume ist auf der Grundlage der derzeit geltenden Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) bzw. zukünftig auf der Grundlage der Baumschutzsatzung für die Gemeinde Stahnsdorf von einem Erhalt auszugehen. Im Rahmen der Neubebauung der Gewerbegebiete ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und gegebenenfalls von der Verwendung von Schadstofffiltern nach dem Stand der Technik auszugehen.

Der erforderliche Ausgleich für die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen wird im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung für die L 77n festgelegt.

6.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ausgangssituation

Die im Plangebiet bereits überbauten Flächen haben einen geringen Biotopwert. Dies betrifft für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b die Flächen des Briefverteilzentrums im Bereich der Geltungsbereichserweiterung, die Flächen des Mischgebiets und die realisierten Straßenverkehrsflächen. Die Flächen in den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen gemäß vorhandenem Planungsrecht bis zu 80 % überbaut werden. Auch für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist von einer Überbauung von rund 80 % der Flächen auszugehen. Damit verbunden ist ein geringer Biotopwert dieser Flächen. Die derzeit noch un bebauten Bauflächen und Erschließungsflächen sind überwiegend mit einer Wieseneinsaat temporär begrünt und haben dadurch einen mittleren Biotopwert, die derzeit noch ackerbaulich genutzten Flächen haben einen geringen Biotopwert. Die Waldflächen haben einen mittleren Biotopwert. Die zum Ausgleich festgesetzten Maßnahmenflächen und Flächen mit Anpflanzgeboten erlangen mit Umsetzung der geplanten Bepflanzungen einen mittleren Biotopwert.

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der nach der derzeit bis 31.12.2011 geltenden Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) geschützten Bäume keine Schutzgebiete oder –objekte nach dem Naturschutzrecht. Die im Mischgebiet und im Bereich des Enzianweges vorhandenen Alt-Eichen sind im rechtskräftigen B-Plan mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Alleebäume entlang der Ruhlsdorfer Straße sind nach § 31 BbgNatSchG geschützt.

Die mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ überplanten Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für die Tierwelt. Eine höhere Bedeutung kommt lediglich dem Alteichenbestand im Bereich des Mischgebietes zu. Für die bislang un bebauten und temporär begrüntem Änderungsflächen kommt eine Bedeutung als Nahrungs- und Bruthabitat für Vogelarten in Betracht. Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 10 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Bereich der, mit der 1. Änderung überplanten Flächen nicht zu erwarten. Für den Änderungsbereich Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke 491 teilweise, 492 teilweise und 588 mit einem vorhandenen Alteichenbestand kommt eine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käferarten in Betracht. Im Rahmen der aus diesem Grund durchgeführten faunistischen Erhebungen im Frühjahr und Sommer 2010 wurden keine Fledermausarten oder holzbewohnende Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Festgestellt wurden 4 Brutpaare der europäischen Vogelarten mit eindeutigem Brutverhalten. Es handelt sich hierbei um die Blaumeise (*Parus caeruleus*), den Hausrot-

schwanz (*Phoenicurus ochruros*), die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) und den Stieglitz (*Carduelis carduelis*) mit jeweils einem Brutrevier. Die Reviere bzw. Revierzentren der erfassten Brutvögel sind der Bestandskarte im Anhang des zu diesem Änderungsbereich vorliegenden artenschutzfachlichen Beitrags zu entnehmen. Bei den als Brutvogel nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich ausschließlich um in Brandenburg häufig bis sehr häufig als Brutvogel vorkommende Vogelarten. Blaumeise und Hausrotschwanz nutzen ein System mehrerer in der Regel abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt mit der Aufgabe des Reviers. Eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte (LUA 2008: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, korrigierte Endfassung vom 28. Mai 2008). Nachtigall und Stieglitz nutzen ihre Nester bzw. Niststätten nicht erneut. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode (LUA 2008).

Auch die im Änderungsbereich als Nahrungsgäste festgestellten Vogelarten sind in Brandenburg überwiegend sehr häufig bis häufig anzutreffen. Das Vorkommen des Girlitz in Brandenburg ist mäßig häufig. Feldsperling, Neuntöter und Girlitz stehen in Brandenburg auf der sogenannten Vorwarnliste. Diese Gefährdungskategorie ist nicht Bestandteil der Gefährdungskategorien der Roten Liste). Der Neuntöter ist in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) aufgeführt.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ können die im bisherigen Plangebiet gelegenen Flächen entsprechend der Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überbaut werden. Im Bereich des Briefverteilzentrums können die Flächen entsprechend des bereits realisierten Nutzungsmaßes der Flächen überbaut werden. Damit verbunden sind Beeinträchtigungen des Biotopwertes dieser Flächen, die auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Plangebiet durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ entfällt die bisherige Ausgleichsfläche SPE 6 mit einer Fläche von rund 1.400 m². Für die Erweiterung des Baugebietes GE 2 werden davon rund 400 m² überplant. Durch Erweiterung der Ausgleichsflächen SPE 2, SPE 3 und SPE 5 werden die im Bebauungsplan insgesamt festgesetzten Ausgleichsflächen jedoch um rund 2.000 m² vergrößert. Vorgesehen ist eine Bepflanzung dieser Flächen mit Bäumen und Sträuchern. Von den vorhandenen Waldflächen werden durch den Verzicht auf die Planstraße parallel zum Grünen Weg rund 550 m² weniger überplant.

Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Gewerbegebiete einschließlich der auf den Baugrundstücken festgesetzten Baumpflanzungen, der festgesetzten Begrünung von Stellplätzen und der festgesetzten Fassadenbegrünung wird für die neu festgesetzten Gewerbegebiete übernommen. Durch die Streichung der bislang festgesetzten extensiven Dachbegrünung sind keine erhöhten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Bepflanzung von Flachdächern diene vorrangig dem Ausgleich der mit Umsetzung der Planung verbundenen kleinklimatischen Beeinträchtigungen im Plangebiet.

Durch die Streichung der Erhaltungsbindung für die im Plangebiet vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume sind keine erhöhten Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf die Erhaltung des Altbaumbestandes ist die derzeit geltende Verfügung zur einstweiligen Si-

Herstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) bzw. zukünftig die Baumschutzsatzung für die Gemeinde Stahnsdorf ausreichend, um den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung tragen zu können.

Die **Belange des besonderen Artenschutzes** werden durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nicht berührt. Von den Änderungen betroffen sind Baugebiete, Brachflächen bzw. temporär begrünte Bauflächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung für die Tierwelt. Eine potenzielle artenschutzrechtliche Relevanz ist hier erst mit Baufeldfreimachung und damit verbundenen Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung gegeben. Im Änderungsbereich Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke 491 teilweise, 492 teilweise und 588 mit einem vorhandenen Alteichenbestand wurden im Rahmen von faunistischen Erhebungen im Frühjahr und Sommer 2010 keine Fledermausarten oder holzbewohnende Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Festgestellt wurden 4 Brutpaare der europäischen Vogelarten mit eindeutigem Brutverhalten. Es handelt sich hierbei um die Blaumeise (*Parus caeruleus*), den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) und den Stieglitz (*Carduelis carduelis*) mit jeweils einem Brutrevier. Bei den als Brutvogel nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich ausschließlich um in Brandenburg häufig bis sehr häufig als Brutvogel vorkommende Vogelarten. Blaumeise und Hausrotschwanz nutzen ein System mehrerer in der Regel abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt mit der Aufgabe des Reviers. Eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte (LUA 2008: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, korrigierte Endfassung vom 28. Mai 2008). Nachtigall und Stieglitz nutzen ihre Nester bzw. Niststätten nicht erneut. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode (LUA 2008). Mit Umsetzung der Planung ist nicht zwingend eine Rodung der im Änderungsbereich Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstücke 491 teilweise, 492 teilweise und 588 vorhandenen Alteichen verbunden. Es gelten die Bestimmungen der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) bzw. zukünftig die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf sowie die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Im Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen werden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht rund 2.300 m² Wald zusätzlich in Anspruch genommen. Zusätzlich werden rund 500 m² Flächen mit Anpflanzgebot und rund 1.200 m² Ausgleichsflächen (SPE 6 teilweise, SPE 5 teilweise) in Anspruch genommen. Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen einschließlich der Belange des besonderen Artenschutzes sind im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung zu berücksichtigen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Biotopen und Arten werden im Plangebiet weiterhin Erhaltungsbindungen für einen heckenförmigen Gehölzbestand im Bereich des Baugebietes GE 1 festgesetzt. Für sonstige Bäume im Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen der Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009). Für die Bauphase gelten die einschlägigen

Regelwerke zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Baumschutz.

Die Kompensationswirkung der mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ entfallenden Ausgleichsflächen und Anpflanzgebote kann an anderer Stelle im Geltungsbereich ausgeglichen werden (vgl. Umweltbericht Kap. 6.3.1).

Die Durchführung von Maßnahmen zur Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 BNatSchG). Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 45 Abs. 7 in Verbindung mit § 44 BNatSchG) erforderlich werden. Hierzu erfolgt ein Hinweis in der Planzeichnung. Die Abschirmung der Bauflächen zum angrenzenden Landschaftsraum mit einer frei wachsenden Feldhecke dient auch einer Vermeidung erheblicher Störungen für im Planungsraum potenziell vorkommende Vogelarten.

Der Ausgleich für die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen einschließlich der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung für die L 77n festgelegt.

6.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ausgangssituation

Von den im Plangebiet bereits realisierten Gewerbebauten gehen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes aus. Dies betrifft für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ insbesondere die Flächen des Briefverteilzentrums, die gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet und die Straßenverkehrsflächen. Die Flächen in den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen gemäß vorhandenem Planungsrecht bis zu 80 % überbaut werden. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 15 m. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote zur Eingrünung des Gewerbegebietes zum freien Landschaftsraum wurden aufgrund des geringen Auslastungsgrades des Gewerbegebietes bislang nicht umgesetzt. Bereits umgesetzt wurden jedoch die Alleepflanzungen entlang der Planstraßen Quermathe und Kieler Straße. Von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind die im Mischgebiet (ehemalige Neubauernsiedlung) vorhandenen Alt-Eichen sowie das Wäldchen beiderseits des Enzianweges.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ können die im bisherigen Plangebiet gelegenen Flächen entsprechend der Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen B-Plans überbaut werden. Im Bereich des Briefverteilzentrums können die Flächen entsprechend des bereits realisierten Nutzungsmaßes überbaut werden. Damit verbunden sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, die auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Plangebiet durch Pflanzmaßnahmen insbesondere zur Außenrandbegrünung sowie zur Gebäudebegrünung ausgeglichen werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ sind keine erhöhten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Im Hinblick auf die Erhaltung des Altbaumbestandes ist die derzeit geltende Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) ausreichend, um den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung tragen zu können. Durch die Streichung der bislang festgesetzten Dachbegrünung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen sind im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung für die L 77n zu berücksichtigen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 15 m eine Beschränkung der Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten auf ein ortsbildverträgliches Maß. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Gewerbegebiete einschließlich der Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, der Begrünung von Stellplätzen, der Fassadenbegrünung und der Außenrandbegrünung werden für die neu festgesetzten Gewerbegebiete übernommen. Die im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Eingrünung des Gewerbegebietes durch eine frei wachsende Feldhecke dient auch einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Der Ausgleich für die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen wird im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung festgelegt.

6.2.7. Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Von den im Plangebiet bereits realisierten Gewerbebauten und Erschließungsstraßen gehen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der Landschaft aus. Dies betrifft für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ die Flächen des Briefverteilzentrums, die gewerblich Genutzten Flächen im Mischgebiet und die Straßenverkehrsflächen. Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes zum freien Landschaftsraum wurden aufgrund des geringen Auslastungsgrades des Gewerbegebietes bislang nicht umgesetzt. Bereits umgesetzt wurden jedoch die von Grünstreifen begleiteten Alleepflanzungen entlang der Planstraßen Quermathe und Kieler Straße. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwischen Kieler Straße (ehem. Planstraße D) und Enzianweg zur Gewährleistung einer straßenunabhängigen Wegeverbindung ein Geh- und Fahrradrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Ruhlsdorfer Straße, der Enzianweg und der daran nach Süden anschließende Trassenabschnitt des Grünen Weges sind Bestandteil gekennzeichnete Wander- und Radrouten.

Mit dem Betrieb der bereits realisierten Gewerbebetriebe und dem damit verbundenen Fahrzeugverkehr sind Schallimmissionen verbunden. Dies betrifft für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ die Flächen des Briefverteilzentrums im Bereich der Geltungsbereichserweiterung und die bereits realisierten Straßenverkehrsflächen. Auf den Flächen in den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen gemäß dem vorhandenen Planungsrecht nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Auf den Flächen im festgesetzten Mischgebiet dürfen Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ können die im bisherigen Plangebiet gelegenen Flächen entsprechend der Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut werden. Im Geltungsbereich des VEP Nr. 13 „Briefverteilzentrum“ (Entwurf) ist von einem Weiterbetrieb des Briefverteilzentrums und gegebenenfalls von einer Erweiterung auf der Grundlage des zulässigen Nutzungsmaßes auszugehen. Unzumutbare Belastungen benachbarter Wohnnutzungen sind mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe nicht zu erwarten, da für die festgesetzten Gewerbegebiete die Verträglichkeit der Einzelvorhaben im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung geprüft wird.

Eine Umsetzung der im rechtskräftigen (Entwurfs VEP) zwischen Kieler Straße und Enzianweg vorgesehenen straßenunabhängigen Wegeverbindung ist aufgrund bestehender langjähriger Pachtverträge auf dem betreffenden Baugrundstück nicht zu erwarten.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ sind keine erhöhten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Mit der Streichung der zwischen Kieler Straße und Enzianweg ursprünglich vorgesehenen straßenunabhängigen Wegeverbindung ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen verbunden. Die bestehende Wander- und Radroute ist nicht berührt. Eine nutzerfreundliche Einbindung des Gewerbegebietes in das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde ist unter Berücksichtigung der im Straßenraum festgesetzten Begrünungsmaßnahmen gewährleistet.

Mit der geringfügigen Erweiterung der Gewerbegebiete sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Annäherungen an schutzbedürftige Nutzungen verbunden. Die Umweltauswirkungen des Verkehrs auf den zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die L 77n zu berücksichtigen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Hinsichtlich einer Vermeidung von Schallbelastungen gelten für die Bauphase und den Gewerbebetrieb die einschlägigen Regelwerke sowie die Auflagen der Fachbehörden zum Immissionsschutz. Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen für die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens festgelegt.

6.2.8. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden mit Ausnahme der Flächen der Baugebiete GE 4 und GE 5 nicht mehr bewirtschaftet. Die vorhandenen Waldflächen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht forstwirtschaftlich genutzt.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes wurden mit Mitteln des Landes Brandenburg und des Bundes die Planstraßen Quermathe und Kieler Straße sowie der Ausbau des Enzianweges realisiert.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wird zur Erschließung der südlichen Baugebiete die Anlage der bislang parallel zum Grünen Weg geplanten Erschließungsstraße erforderlich. Für die im Bebauungsplan vorgesehene Umverlegung des westlichen Abschnitts des Enzianweges auf die eingemessene Trasse des Straßengrundstücks werden in geringem Umfang Waldflächen in Anspruch genommen, für die innerhalb des Plangebietes Ersatzflächen festgesetzt sind.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ kann auf eine zusätzliche Planstraße entlang des Grünen Weges verzichtet werden. Die Neutrassierung des Enzianweges und die damit verbundene Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt im Rahmen der geplanten Anschlüsse an die L 77n. Die Umweltauswirkungen im Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen einschließlich der erforderlichen Waldumwandlung sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die festgesetzte Entsiegelung und Aufwaldung des derzeitigen Trassenverlaufes des Enzianweges (SPE 2) bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ unberührt.

Die erforderlichen Ersatzflächen für die in Anspruch genommenen Waldflächen im Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen sowie gegebenenfalls erforderliche weitere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die L 77n festgelegt.

6.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nach derzeitigem Stand sind spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich des Eingriffs führen können, nicht erkennbar.

6.3. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ sind in Verbindung mit den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die Umweltauswirkungen für den Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen einschließlich der erforderlichen Waldumwandlung und der Belange des besonderen Artenschutzes sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen.

6.3.1. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die mit Umsetzung des im Plangebiet geltenden Planungsrechts zu erwartenden Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft wurden in die Ausgleichsbilanzierung des zum Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ erstellten Grünordnungsplanes vom Februar 1995 eingestellt und es erfolgten im Plangebiet entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich. Das den Festsetzungen zu Grunde liegende Ausgleichskonzept sieht einen Ausgleich innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung umfangreicher Anpflanzgebote und Mindeststandards für die durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen vor. Auch im Rahmen der Grünordnungsplanung für das Briefverteilzentrum erfolgte eine Ausgleichsbilanzierung mit entsprechenden Festsetzungen bzw. vertraglichen Regelungen zum Ausgleich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Grundzüge der bisherigen Eingriffsbilanzierung werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nicht berührt.

Änderung durch Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften

Der Ausgleich für die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen der im Plangebiet liegenden Anschlüsse an die L 77n wird im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung festgelegt. Im Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen erhöht sich die zulässige Versiegelung gegenüber dem bisherigen Planungs-

recht um rund 3.200 m². Gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Ausbauplanung zum Enzianweg werden rund 2.300 m² Waldflächen zusätzlich in Anspruch genommen. Durch die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen werden rund 500 m² Flächen mit einem Anpflanzgebot und rund 1.200 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE 6 teilweise, SPE 5 teilweise) überplant. Die Flächen sind Bestandteil der dem Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ zu Grunde liegenden Ausgleichskonzeption. Auf diesen Flächen sind Gehölzpflanzungen und die Entwicklung von Saumstrukturen vorgesehen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ werden im Bereich der bisher festgesetzten Planstraße entlang des Grünen Weges rund 1.800 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Erweiterung SPE 3, SPE 2 und SPE 5). Auf diesen Flächen sind ebenfalls Gehölzpflanzungen und die Entwicklung von Saumstrukturen vorgesehen. Das durch die Überplanung mit zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen entstehende Defizit an Ausgleichsflächen für die festgesetzten Baugebiete kann somit innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Änderungen einzelner Festsetzungen

Die in den Baugebieten festgesetzte Mindestbegrünung von 20 % der Baugrundstücksfläche in den Gewerbegebieten bzw. 40 % der Baugrundstücksfläche im Mischgebiet einschließlich der Regelungen zu Gehölzpflanzungen auf diesen Flächen bleibt als wesentlicher Bestandteil des Ausgleichskonzeption von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b unberührt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ entfällt die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von jeweils mehr als 100 qm Fläche. Dieses Anpflanzgebot diente bislang als Ausgleichsmaßnahme für die mit der Überbebauung bislang klimawirksamer Freiflächen verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft. Bei der bisherigen Umsetzung der Planung hat sich herausgestellt, dass überwiegend Hallen in Leichtbauweise realisiert werden, für die eine Dachbegrünung aus statischen Gründen nicht möglich ist. Auch gemäß der bisherigen textlichen Festsetzung war eine Ausnahme von diesem Pflanzgebot bei Hallen in Leichtbauweise zugelassen. Das mit dem Wegfall der Festsetzung entstehende **Kompensationsdefizit** wird daher mit rund **4.600 m² Gras- und Staudenfluren** beziffert. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Baugrundstücke in den bislang festgesetzten Gewerbegebieten (insgesamt rund 115.600 m²) entsprechend der zulässigen Überbauung einschließlich der Erschließungsflächen vollständig ausgenutzt werden (insgesamt rund 92.500 m²) und von diesen Flächen rund 50 % mit Gebäuden überbaut sind. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass nur 10 % der Gebäude über die statischen Voraussetzungen für eine extensive Dachbegrünung und zugleich über ein Flachdach verfügen (z.B. eigenständige Verwaltungsgebäude). Die in die bisherige Ausgleichskonzeption eingestellte Kompensationswirkung einer extensiven Dachbegrünung für eine untergeordnete Anzahl von Gebäuden, kann im Bereich der festgesetzten Flächen mit Anpflanzgebot entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ausgeglichen werden. Bislang sind auf diesem 10 m breiten Geländestreifen die Anpflanzung einer rund 5 m breiten Hecke (rund 4.800 m²) und die Entwicklung eines 2 m bis 5 m breiten Krautsaumes (rund 4.800 m²) vorgesehen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wird die geplante Gehölzpflanzung auf die gesamte Flächenbreite von 10 m ausgedehnt. Die **zusätzliche Pflanzung von rund 4.800 m² Gehölzflächen** im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der Bedeutung dieser Gehölze für die

Frischluffentstehung dazu geeignet das durch den Wegfall der klimawirksamen Dachbegrünung entstehende Kompensationsdefizit auszugleichen.

Die entlang der Planstraßen festgesetzten Alleebaumpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für den dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch diese Erschließungsflächen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich dabei nach der Länge der Straßen. Die mit Wegfall der parallel zum Grünen Weg verlaufenden Planstraße reduzierte Anzahl der im Plangebiet zu pflanzenden Alleebäume führt daher nicht zu einem Kompensationsdefizit. Zur Kompensation des mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ für die Planstraße Quermathe geringfügig von 8,0 m auf rund 10,0 m erweiterten Pflanzabstandes für die Alleebäume werden entlang der Kieler Straße (ehem. Planstraße D) **13 Alleebäume** neu zur Anpflanzung festgesetzt.

Die ebenfalls den Erschließungsflächen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnete Lückenbepflanzung entlang der Ruhlsdorfer Straße (ca. 25 Alleebäume) und die Anlage des 5 m breiten Gehölzstreifens entlang der westlichen Plangebietsgrenze bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Quermathe/Grüner Weg“ unberührt. Unter Berücksichtigung der mit der 1. Änderung verbundenen erheblichen Reduzierung der im Plangebiet nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Straßenverkehrsflächen (- 12.500 m²) sind diese Ausgleichsmaßnahmen dazu geeignet das Kompensationserfordernis der im geringen Umfang neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen (rund 1.050 m²) zu erfüllen. Bei der im Bereich des Straßengrundstücks Enzianweg neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche handelt es sich um Korrektur der in der Planzeichnung getroffenen zeichnerischen Festsetzungen.

Die bislang für die entfallende Planstraße festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Für diese Baugebiete gelten die im Plangebiet festgesetzten Regelungen zur Mindestbegrünung einschließlich der Regelungen zu Gehölzpflanzungen und zu Fassadenbegrünungen als Ausgleich.

Auch für das im Ergebnis der Neuvermessung geringfügig erweiterte Mischgebiet gelten die festgesetzten Regelungen zur Mindestbegrünung als Ausgleich. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ verbundene Streichung der bislang festgesetzten Erhaltungsbindungen für ortsbildprägende Einzelbäume ist ohne Relevanz für die Ausgleichsbilanz, da diese Bäume bis zum 31.12.2011 durch die Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) bzw. zukünftig durch die Baumschutzsatzung für die Gemeinde Stahnsdorf geschützt sind. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Rodung der Bäume nicht zwingend erforderlich.

Die bislang festgesetzten Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden durch die Regelungen der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf ersetzt (veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 01.09.2005).

Mögliche weitergehende Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die geringfügige Erweiterung der Baufenster und den Verzicht auf einschränkende Regelungen zur Nebenanlagen können unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Außenrandbegrünung des Plangebietes und zur Außenrandbegrünung auf den Baugrundstücken ausgeschlossen werden. Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen einzelner Festsetzungen dienen insbesondere der Klarstellung der auf den festgesetzten SPE-Flächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und sind ohne Relevanz für die Ausgleichsbilanzierung.

Änderung durch Erweiterung des Geltungsbereiches

Die ausgleichsrelevanten Festsetzungen insbesondere zum Nutzungsmaß innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches entsprechen dem, auf der Grundlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 „Briefverteilzentrum“, auf diesen Flächen bereits realisierten Nutzungsmaß. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Grünordnungsplanung zum Briefverteilzentrum bereits bilanziert und es erfolgten entsprechende Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen zum Ausgleich.

Mit der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ vorgesehenen Einbeziehung des Briefverteilzentrums ergeben sich somit keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse. Mit der Übernahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ in den Gewerbegebieten festgesetzten Anpflanzgebote sind für das zukünftige Baugebiet GE 2 Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild verbunden.

6.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ dient insbesondere der Neuordnung der inneren Erschließung der festgesetzten Gewerbegebiete. Durch die mit Realisierung der geplanten L 77n mögliche direkte Anbindung der Baugebiete an das überörtliche Straßennetz können im Plangebiet bislang festgesetzte Straßenverkehrsflächen entfallen. Die damit verbundenen Änderungen richten sich nach den zukünftig planfestgestellten Anschlüssen an die L 77n. Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur zukünftigen Erschließung des Gewerbegebietes wurden daher nicht untersucht.

Im Hinblick auf die sonstigen Änderungen besteht die Planungsalternative insbesondere in einem Verzicht auf die vorgesehenen Änderungen. Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ können die im bisherigen Plangebiet gelegenen Flächen entsprechend der Nutzungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überbaut werden. Im Bereich des Briefverteilzentrums können die Flächen entsprechend dem bereits realisierten Nutzungsmaß überbaut werden.

6.5. Zusätzliche Angaben

6.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Der Umweltbericht beschränkt sich auf die vorgenommenen Änderungen des Planinhalts.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Es wurden keine weitergehenden Anforderungen erhoben. Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorliegen, wurden diese darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Es wurden keine weiteren umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen zur Verfügung gestellt.

6.5.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Erhebliche Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs können durch vertragliche Regelungen und die Überwachung der Vereinbarungen durch die Gemeinde Stahnsdorf bzw. durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ausgeschlossen werden.

Der Erhalt der vorhandenen Bäume bzw. die Durchführung gegebenenfalls erforderlicher Ersatzpflanzungen ist durch den in der derzeit geltenden Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) geregelten Genehmigungsvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde bzw. zukünftig auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf gewährleistet.

6.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der im Juli 2000 als Satzung beschlossene und im Februar 2001 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ der Gemeinde Stahnsdorf soll aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen in Teilbereichen bzw. Teilaspekten geändert werden. Hierzu wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.03.2006 das 1. Änderungsverfahren eingeleitet.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ dient insbesondere der Übernahme von Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften. Die im Geltungsbereich zukünftig planfestgestellten Anschlüsse an die L 77n werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Eine bisher vorgesehene Planstraße entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze kann entfallen. Die bisher als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen sollen neu überplant werden. Die mit der ursprünglichen Straßenplanung in Zusammenhang stehenden Festsetzungen werden entsprechend geändert. Darüber hinaus werden einzelne Festsetzungen aufgrund veränderter Planungsziele zum Teil durch geänderte Festsetzungen ersetzt, zum Teil ersatzlos gestrichen. Weitere Planänderungen ergeben sich durch die Anpassung der Festsetzungen an die zwischenzeitlich durchgeführten Neuvermessungen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wird der Geltungsbereich zur städtebaulichen Einbindung des bereits realisierten Briefverteilzentrums um die zugehörigen Grundstücke erweitert. Die Geltungsbereichserweiterung umfasst eine Fläche von rund **5,74 ha**. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ einschließlich der Geltungsbereichserweiterung beträgt somit **28,46 ha**.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes Stahnsdorf westlich der Ruhlsdorfer Straße. Es wird begrenzt im Norden durch die S-Bahn-Freihaltetrasse, im Norden durch die Ruhlsdorfer Straße, im Osten durch den Grünen Weg, im Osten durch den Enzianweg und das Gewerbegebiet GREEN-Park. Vom Plangebiet umschlossen werden die Flächen des Briefverteilzentrums der Deutschen Post AG.

Mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Insbesondere durch den Verzicht auf eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße parallel zum Grünen Weg und eine Festsetzung von Teilabschnitten als Ausgleichsflächen ergibt sich eine Reduzierung der im Plangebiet zulässigen Versiegelung um rund 2.100 m². Damit verbunden sind geringfügig reduzierte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Regelungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen in der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ entfällt die bislang als Ausgleich für die kleinklimatischen Belastungen festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von jeweils mehr als 100 qm Fläche. Auch die bisherige Festsetzung sah jedoch aus baukonstruktiven Gründen eine Ausnahme für Hallen in Leichtbauweise vor. Die Kompensationswirkung des durch diese Ausnah-

mergelung nur für eine untergeordnete Anzahl von Gebäuden geltenden Anpflanzgebotes kann durch Pflanzgebote an anderer Stelle im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ entfällt zudem die bisherige Ausgleichsfläche SPE 6. Durch Erweiterung der anderen Ausgleichsflächen werden die im Bebauungsplan insgesamt festgesetzten Ausgleichsflächen jedoch um rund 2.000 m² vergrößert. Von den vorhandenen Waldflächen werden durch den Verzicht auf die Planstraße parallel zum Grünen Weg rund 550 m² weniger überplant. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Gewerbegebiete einschließlich der festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, der festgesetzten Begrünung von Stellplätzen und der festgesetzten Fassadenbegrünung wird für die neu festgesetzten Gewerbegebiete übernommen.

Durch Streichung der Erhaltungsbindung für die im Plangebiet vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume sind keine erhöhten Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf die Erhaltung des im Plangebiet vorhandenen Altbaumbestandes ist die derzeit geltende Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile „Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30.11.2009 (Amtsblatt PM, Jahrgang 16, Nummer 13 vom 29. Dezember 2009) bzw. zukünftig die Baumschutzsatzung für die Gemeinde Stahnsdorf ausreichend, um den Anforderungen des Baumschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung tragen zu können.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nicht berührt. Von den Änderungen betroffen sind Baugebiete, Brachflächen bzw. temporär begrünte Bauflächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung für die Tierwelt. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist erst mit Bau- und Feldfreimachung und damit verbundenen Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung gegeben.

Erhöhte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten. Mit der Streichung der zwischen Kieler Straße und Enzianweg ursprünglich vorgesehenen straßenunabhängigen Wegeverbindung ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen verbunden. Die bestehende Wander- und Radroute ist von der Streichung nicht berührt. Eine nutzerfreundliche Einbindung des Gewerbegebietes in das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde ist unter Berücksichtigung der im Straßenraum festgesetzten Begrünungsmaßnahmen gewährleistet. Mit der Erweiterung der Gewerbegebiete ist auch keine immissionsschutzrechtlich relevante Annäherung an schutzbedürftige Nutzungen verbunden.

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ist kein zusätzlicher Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen oder Waldflächen verbunden. Die zur Erschließung des Gewerbegebietes mit Mitteln des Landes Brandenburg und des Bundes bereits realisierten Planstraßen Quermathe und Kieler Straße werden durch die Neuordnung des Gewerbegebietes zukünftig besser ausgenutzt.

Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft können weiterhin innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Im Rahmen der Realisierung sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Bestimmte Beeinträchtigungen wie Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auf das Plangebiet beschränkt sein.

Die Umweltauswirkungen für den Bereich der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen einschließlich der erforderlichen Waldumwandlung und der Belange des besonderen Artenschutzes sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die L 77n zu berücksichtigen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wird die Funktion der im Plangebiet festgesetzten Gewerbeflächen gestärkt. Die Baugebiete GE 2, GE 4 und GE 5 werden nach Westen um die Teilflächen der bisherigen Planstraße erweitert. Für das Briefverteilzentrum ergibt sich dadurch die Möglichkeit einer Erweiterung der Betriebsflächen innerhalb des festgesetzten Baugebietes GE 2. Auch für das festgesetzte Mischgebiet ergibt sich eine Verbesserung der Ausnutzungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz wird durch die zukünftige Anbindung an die L 77n erheblich verbessert. Die neu festgesetzte Planstraße zwischen den Baugebieten GE 4 und GE 5 verbessert auch die Anbindung des benachbarten Gewerbegebietes.

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen werden durch die Verkehrsflächen der zukünftigen Anschlüsse der L 77n gegenüber der bisherigen Planung für den Enzianweg verkleinert. Dieses ist jedoch auf die Planungen zur L 77n und deren Anschlüsse an das untergeordnete Straßennetz und nicht auf die vorliegende Bebauungsplanänderung zurückzuführen. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung ist daher Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bepflanzung der Maßnahmenflächen werden die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen mit Umsetzung der Planung deutlich vergrößert.

7.2. Verkehr

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ erfolgt eine Neuordnung der inneren Erschließung des Gewerbegebietes. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt zukünftig über die L 77n. Damit ist für die Ruhlsdorfer Straße zukünftig mit einer deutlichen Entlastung insbesondere vom Schwerlastverkehr zu rechnen. Durch die direkte Anbindung des Enzianweges an die L 77n ist für den Enzianweg mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dieses ist jedoch auf die Planungen zur L 77n und deren Anschlüsse an das untergeordnete Straßennetz und nicht auf die vorliegende Bebauungsplanänderung zurückzuführen.

7.3. Ver- und Entsorgung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ sind keine Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgung verbunden. Für zukünftige Erschließungsmaßnahmen ist durch die Neuordnung der inneren Erschließung und der damit verbundenen geänderten Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegebenenfalls eine Neutrassierung erforderlich. Eine Umverlegung der im GE 4 verlaufenden Leitungstrassen ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ wird eine Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und es wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt (siehe Kap. 6).

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung. Die Ermittlung der voraussichtlichen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts und der im Bebauungsplan zukünftig vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet. Einen Überblick über die Plangebiet bestehenden Planungsrechte und die im Plangebiet bislang festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gibt die Bestandskarte zum Umweltbericht im Anhang der Begründung.

Die mit Umsetzung des im Plangebiet geltenden Planungsrechts zu erwartenden Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft wurden in die Ausgleichsbilanzierung des zum Bebauungsplan Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ erstellten Grünordnungsplans vom Februar 1995 eingestellt und es erfolgten im Plangebiet entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich. Auch für das Briefverteilzentrum erfolgten im Zuge der Grünordnungsplanung zum Briefverteilzentrum eine Ausgleichsbilanzierung und entsprechende Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen zum Ausgleich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Grundzüge der bisherigen Eingriffsbilanzierung werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ nicht berührt.

Für die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ entfallenden Anpflanzgebote ist ein gleichwertiger Ersatz innerhalb des Plangebietes möglich. Für die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ im wesentlichen Klarstellungen und redaktionelle Änderungen verbunden. Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ insgesamt erweitert.

Die Umweltauswirkungen der zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die L 77n zu ermitteln. Der erforderliche Ausgleich für die zukünftig planfestgestellten Straßenverkehrsflächen wird im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung L 77n festgelegt. Träger der Maßnahme ist der Landesbetrieb Straßenwesen, planfeststellende Behörde ist das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL).

7.5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuordnung der Grundstücke im Bereich der Baugebiete und für die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt im Planvollzug. Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „Gewerbegebiet Quermathe/Grüner Weg“ sind neue Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die dafür überplanten Flächen befinden sich im Gemeindeeigentum. Eine Neuordnung von Grundstücken für die im Plangebiet zukünftig planfestgestellten Anschlüsse an die L 77n erfolgt im Zuge des Planfeststellungsverfahrens.

7.6. Kosten und Finanzierung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ werden die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen reduziert. Damit verbunden ist eine Reduzierung der Herstellungskosten. Folgekosten ergeben sich im Rahmen der üblichen Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungsmaßnahmen. Die Kosten für die herzustellenden Anschlüsse an die L 77n sind Bestandteil der Straßenbaumaßnahme des Landes.

Die im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ ausschließlich durch die Gemeinde erbracht. Die dadurch entstehenden Kosten werden auf die zukünftigen Eigentümer der eingriffsrelevanten Baugrundstücke umgelegt. Die durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“ der Gemeinde entstehenden Kosten für die Realisierung der Planung sind im Einzelnen:

- Baukosten für die Planstraße

- Kosten der Ausgleichsmaßnahmen SPE 4 und SPE 5 (Pflanzung von Waldmänteln).
- Kosten für zusätzliche Heckenpflanzung Grüner Weg (Kompensation für Wegfall der verpflichtenden Dachbegrünung für Flachdächer)

Durch den Verzicht auf die Planstraße Grüner Weg kommt es zu einer Einsparung von Kosten für die entlang dieser Straße als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Alleepflanzung.

Die Pflanzmaßnahmen im Bereich der mit der 1. Änderung erweiterten Ausgleichsflächen SPE 3, SPE 2 und SPE 5 sind kostenneutral gegenüber den bislang auf den Maßnahmenflächen SPE 6 und Teilflächen der Maßnahmenflächen SPE 2 und SPE 5 vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, die durch die Planungen zur L 77n entfallen.

1. Bau der Planstraße

Straßen- und Gehwegbau	gem. Kostenermittlung	80.544,32 €
Regenentwässerung	gem. Kostenermittlung	32.561,38 €
Straßenbeleuchtung	gem. Kostenermittlung	35.343,00 €
Vermessung		1.000,00 €
Baugrundgutachten		1.000,00 €
<u>HOAI Kosten</u>		<u>22.267,30 €</u>
Summe		172.716,00 €

2. Ausgleichsmaßnahmen

• SPE 4		
Baumpflanzungen	57 Stck. 300,00 €	17.100,00 €
Sträucher	855 Sträucher 5,00 €	4.275,00 €
• SPE 5		
Baumpflanzungen	57 Stck. 300,00 €	21.600,00 €
Sträucher	855 Sträucher 5,00 €	5.400,00 €
• Zusätzliche Heckenpflanzung Grüner Weg		
Sträucher	2.160 Stck. 5,00 €	10.800,00 €
• Wegfall Alleepflanzung entlang der ehemaligen Planstraße Grüner Weg		
Baumpflanzungen	225 Stck. 300,00 €	- 67.500,00 €
Summe		- 8.325,00 €

Gesamtsumme 164.391,00 €

Die Gemeinde Stahnsdorf geht zum jetzigen Zeitpunkt für die bauseitigen Umsetzung der L 77n von anteiligen Kosten in Höhe von ca. 450.000,00 € aus. Diese können jedoch erst nach vorliegen eines rechtskräftigen Planfeststellungsbeschlusses für das BV L 77n in den darauf folgenden Haushalt eingestellt werden.

Der Gemeinde ist gleichfalls bekannt, dass die Bebaubarkeit in Teilen des Bebauungsplans erst mit der bauseitigen Umsetzung der L 77n ermöglicht wird.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen:

Die Herstellungskosten für die Planstraße setzen sich zusammen aus

- Baukosten
- Planungskosten nach HOAI
- Vermessungskosten

- Baugrundkosten

Die erforderlichen Finanzmittel werden in die mittelfristige Finanzplanung der folgenden Jahre 2012 – 2014 der Gemeinde Stahnsdorf eingestellt.

8. Verfahren

09.03.2006	Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf zur Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Gewerbegebiet „Quermathe/Grüner Weg“
31.03.2006	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf Nr. 3
20.03.2006	Planungsanzeige
11.12.- 29.12.2006	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
30.11.2006	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
05.07.2007	Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs (Geltungsbereich des VEP Nr. 13)
30.08.2007	erneute Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
10.09. – 28.09.2007	erneute Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
11.12.2008	Abwägungsbeschluss (früh)
11.12.2008	Entwurfsbeschluss (Stand: 14.11.2008)
09.01.2009	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
12.01. – 13.02.2009	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
20.12.2010	erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
10.01. – 11.02.2011	erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
06.09.- 23.09.2011	erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB Abwägungs- und Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **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)
- **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)

10. Anhang

- Bestandskarte zum Umweltbericht