

**6. Änderung Flächennutzungsplan
für den Bereich des ehem. "Elisabeth-Sanatoriums"
am Potsdamer Damm, Ortsteil Güterfelde**

Begründung mit Umweltbericht



gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Oktober 2020

berichtigt im Februar 2021

Gemeinde Stahnsdorf Ortsteil Güterfelde

6. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich des ehem. "Elisabeth-Sanatoriums" am Potsdamer Damm, Ortsteil Güterfelde

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Oktober 2020

- Gemeinde:** **Gemeinde Stahnsdorf**
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf
- Projekträger:** **Projekt Potsdamer Damm 1 GmbH**
Goerzallee 22
12207 Berlin
Tel: 030 / 208 98 88 20
Fax: 030 / 208 98 88 21
E-Mail: kontakt@pd1.gmbh
- Bebauungsplan:** **Stadt • Land • Fluss**
Büro für Städtebau und Stadtplanung
Mahlower Straße 24
12049 Berlin
Tel: 030 / 612 808 48
Fax: 030 / 612 808 55
e-mail: info@slf-berlin.de
- Umweltbericht:** **UBB Umweltvorhaben Berlin - Brandenburg**
Knesebeckstraße 18
10623 Berlin
Tel: 030 / 31 86 13 - 0
Fax: 030 / 31 86 13 29
e-mail: info@u-bb.de

INHALT

TEIL A	PLANUNGSGEGENSTAND	6
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
2	Räumlicher Geltungsbereich	6
3	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung	8
4	Plangebiet	9
5	Inhalte der Planung	14
5.1	Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans	14
5.2	Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans	15
6	Flächenbilanz	16
7	Zusammenfassung der Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungsverfahren	17
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	18
7.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
TEIL B	UMWELTBERICHT	20
8	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	20
9	Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes nach Fachrecht	20
9.1	Baugesetzbuch	20
9.2	Naturschutzgesetz	20
9.3	Artenschutzrecht	21
9.4	Biotopschutz	21
9.5	Baumschutz	21
10	Ziele des Umweltschutzes aus Fachplanungen	22
10.1	Regionalplan Havelland-Fläming 2020	22
10.2	Landschaftsrahmenplan Landkreises Potsdam-Mittelmark	22
10.3	Landschaftsplan Stahnsdorf 2012	23
11	Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose	24
11.1	Naturräumliche Gliederung	24
11.2	Pflanzen und Biotope	24
11.3	Tiere	26

11.4 Boden	26
11.5 Wasser	27
11.6 Klima / Luft	27
11.7 Orts- und Landschaftsbild	28
11.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	29
11.9 Mensch	30
11.10 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht	32
11.11 Wechselwirkungen	32
11.12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	32
12 Artenschutzrechtliche Einschätzung	33
12.1 Amphibienarten, Fische und Mollusken	33
12.2 Vogelarten	34
12.3 Säugetierarten	34
12.4 Insektenarten	34
12.5 Reptilienarten	35
12.6 Pflanzenarten	35
13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	35
14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
15 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	38
16 Maßnahmen der Umweltüberwachung	38
17 Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
18 Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans	41
TEIL C RECHTSGRUNDLAGEN	43

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich	7
Abbildung 3: Hauptgebäude, ehem. Wirtschaftsgebäude, April 2018	11
Abbildung 4: Liegehalle, Grundstückszufahrt, April 2018	11
Abbildung 5: An das Untersuchungsgebiet angrenzender Teil der Parforceheide	12
Abbildung 6: Ausschnitt FNP 2012, mit Geltungsbereich der 6. Änderung	14
Abbildung 7: Entwurf Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf	23
Abbildung 8: Baumbestand im Westteil des Grundstückes von Westen aus gesehen	24
Abbildung 9: Biotoptypenkartierung.	25
Abbildung 10: Nachweise von Pflanzenarten der Roten Liste Brandenburg.	26

Abbildung 11: Potsdamer Damm.....	28
Abbildung 12: Strukturreiche Vegetationsbestände auf dem Grundstück.....	28
Abbildung 13: Historische Parkanlage südöstlich des Hauptgebäudes.....	29
Abbildung 14: Blick von Süden auf die L 40.....	31
Abbildung 15: Satellitenbildaufnahme des Grundstückes.....	31

Anhang

Änderungsblatt mit Planausschnitt des Änderungsbereiches

TEIL A Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

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

Auf Grundlage der Ergebnisse einer architektonischen Bebauungsstudie (September 2019) wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf wurde hierzu am 28.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf von 2012 im Bereich des dargestellten Sondergebietes und angrenzenden Grün- sowie Waldflächen erforderlich. Die Flächen der Sonderbauflächen sollen erweitert und die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Darstellung der geänderten Teilfläche des FNPs erfolgt auf einem Änderungsblatt. Die geänderte künftige Darstellung wird der bisherigen Darstellung im wirksamen FNP in einem Planausschnitt gegenübergestellt.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erstellt. Hinweise und Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt.

Die Planungen werden mit der unteren Denkmalschutzbehörde, der unteren Forstbehörde und bezogen auf die Immissionsschutzmaßnahmen mit dem Landesamt für Umwelt abgestimmt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung verläuft im Norden an der Grenze der Verkehrsfläche des Potsdamer Damms (K6960) und östlich an der Flurstücksgrenze 1108. Im Süden schließen die Verkehrsfläche der L40 an. Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Ausnahme der Verkehrsfläche Potsdamer Damm.

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 124/2, 1100, 1102, 1104, 1106 und 1108, der Flur 10, Gemarkung Güterfelde (siehe Abbildung 1).

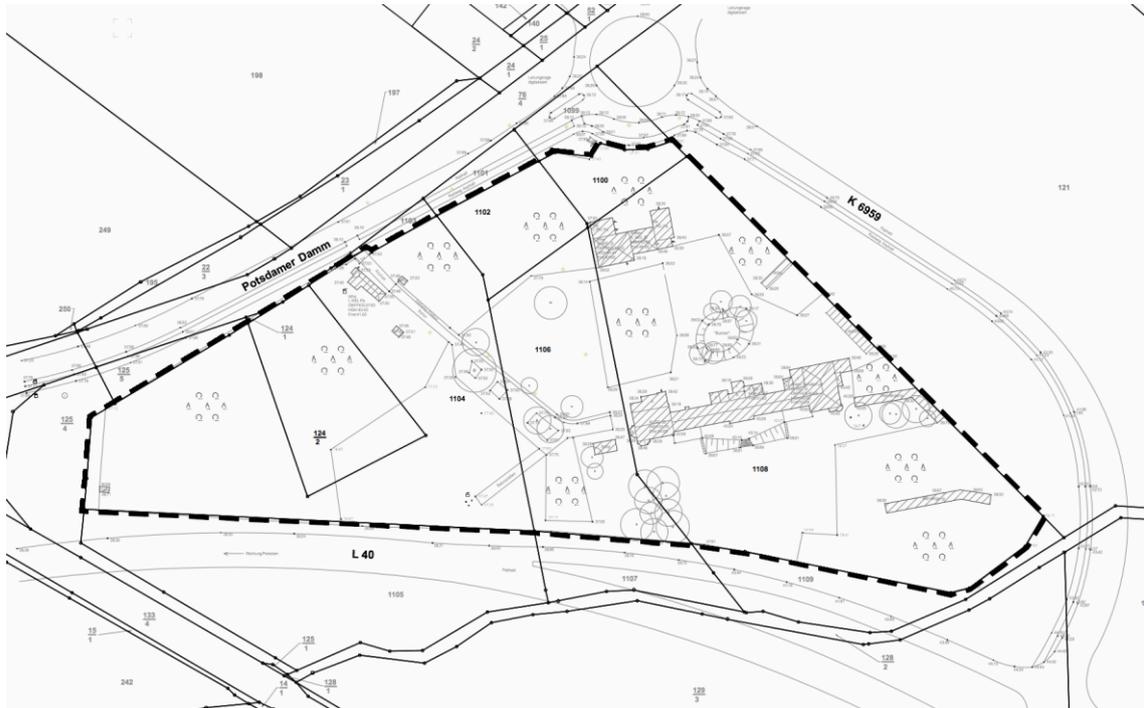


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

3 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

Zur Einschätzung übergeordneter Entwicklungsziele und -vorgaben werden für das Planungsgebiet bereits bestehende Planungen in ihren Schwerpunkten und relevanten Zielaussagen ausgewertet.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus

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

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

Grundsätze

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet sein.
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- Grundsatz G 5.10 LEP HR: Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung, insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Grundsatz G 5.10 LEP HR: Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

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

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

3.2 Regionalplanung

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

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

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

Mit Urteilen vom 5. Juli 2018 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ insgesamt für unwirksam erklärt. Auf ihrer 11.

Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

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

4 Plangebiet

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

Das seit 1990 nicht mehr genutzte Grundstück ist stark durch Verkehrslärm der ab 2013 errichteten L 40 (36.600 Kfz/24h¹) mit Zubringer K 6959 (18.800 Kfz/24h) und des Potsdamer Damms (11.600 Kfz/24h) beeinträchtigt.



Abbildung 2: Lage im Gemeindegebiet

Bevölkerungsentwicklung

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

In der Gemeinde Stahnsdorf leben einschließlich der Ortsteile 15.557 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 2019)². Damit setzt sich ein seit Jahren bestehender Wachstumstrend fort (im Zeitraum von 2013 bis 2017 ist die Bevölkerung um rd. 6% gewachsen³). In dem Zeitraum ist der Anteil der 0 bis 3-jährigen um rund 20 % gestiegen. Das Wanderungsplus in den kita- und schulrelevanten Altersklassen ist vor allem auf den Zuzug junger Familien zurückzuführen, die sich in der Gemeinde Stahnsdorf niederlassen. Da die Kapazitäten in den bestehenden kommunalen Betreuungseinrichtungen in 2017/18 annähernd ausgeschöpft sind, wird in der Bedarfsplanung für die nächsten Jahre ein wachsendes Defizit an Betreuungsplätzen prognostiziert.

Entsprechend der Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 des Landesamtes für Bau und Verkehr (LBV) gehört die Gemeinde Stahnsdorf mit ca. 19,4 Prozent zu den wachstumsstärksten Kommunen des Landes Brandenburg. Für das Jahr 2020 wird vom LBV eine Gesamtbevölkerungszahl von 17.061 prognostiziert. Dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 2.000 Einwohnern.

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

Bau- und Nutzungsstruktur

Das am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegene drei- bis viergeschossige Hauptgebäude befindet sich durch langjährigen Leerstand in einem schlechten Bauzustand, die Bausubstanz wird jedoch als sanierungsfähig eingeschätzt.

Das eingeschossige ehemalige Wirtschaftsgebäude ist ruinös, aufgrund der schlechten Nachnutzungsmöglichkeiten ist ein Abriss vorgesehen.

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

Die Sanierung und Planung des Gebäudes sowie die erweiterte Grundstücksbebauung erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalpflege. Sicherungsmaßnahmen sowie erste Schritte für eine fachgerechte Bauaufnahme wurden von der Eigentümerin bereits durchgeführt.

² 2. Fortschreibung der Tagesbetreuung- und Schulbedarfsplanung Stahnsdorf, complan gmbh, Februar 2018

³ Gemeinde Stahnsdorf, zum 31.12.2019



Abbildung 3: Hauptgebäude, ehem. Wirtschaftsgebäude, April 2018



Abbildung 4: Liegehalle, Grundstückszufahrt, April 2018

Denkmalschutz

Die ehemalige Lungenheilstätte, bestehend aus dem Heilstättengebäude, der Rest-Parkanlage und der Liegehalle, steht aufgrund der bau- und medizingeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz⁴. Die Lungenheilstätte wurde 1912-1914 für den Arzt Walter Freimuth und dessen Frau Elisabeth errichtet.

Bei einem späteren Umbau wurde u.a. das Dachgeschoss teilweise ausgebaut und der westliche Bauteil aufgestockt. Nach 1945 wurde das Gebäude als Hautklinik des Bezirkskrankenhauses Potsdam genutzt. Seit 1990 stehen die Gebäude leer.

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

Landschaftsbild

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

⁴ Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg erfolgte am 31.01.2005



Abbildung 5: An das Untersuchungsgebiet angrenzender Teil der Parforceheide

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

Landschaftsschutzgebiet

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt eine ca. 12.000 m² große Teilfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Parforceheide“⁵. Das LSG erstreckt sich überwiegend östlich und südöstlich von Potsdam etwa bis Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf, Güterfelde und beinhaltet einen Teil der Teltower Platte mit ihren Grundmoränenstrukturen. Kern des Schutzgebietes bildet die Parforceheide als ehemaliges Jagdgebiet Friedrich Wilhelm I., es wird somit von Wald- und Forstbiotopen geprägt.

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

Vom LSG „Parforceheide“ werden die ehem. durch Gebäude und Parkflächen genutzten Flächen bereits ausgespart. Die im Zuge des Gesamtkonzeptes für das Grundstück geplante Schutzgebietsfläche des LSG „Parforceheide“ umfasst die Flurstücke 124/2 und 1104 mit insgesamt 12.129 m². Betroffen sind Waldflächen, die versiegelte Zufahrt mit Aufstellflächen sowie die am südlichen Rand gelegene Fläche des ehem. Hundesportplatzes. Der Bereich stellt eine vom übrigen LSG abgetrennte verinselte Teilfläche dar, für die der Schutzgebietszweck durch die 40 bis 90 m breiten Schneisen der Hauptverkehrsstraßen nicht mehr zutreffend ist bzw. erheblich beeinträchtigt wurde.

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

Immissionsschutz

⁵ Verordnung vom 12.11.1997

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

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ durchgeführt. Hierzu wurde unter Berücksichtigung der umliegenden Verkehrsbelastungszahlen eine Prognoseberechnung durchgeführt. Im Bebauungsplan werden entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Verkehrerschließung

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

Direkt angrenzend liegt die ab 2013 errichtete L 40 (36.600 Kfz/24h⁸) mit Zubringer K 6959 (18.800 Kfz/24h) und der Potsdamer Damm (11.600 Kfz/24h). Von den Hauptverkehrsstraßen gehen erhebliche Lärmbelastungen aus.

ÖPNV

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

Ver- und Entsorgung

Es besteht ein Anschluss an das Trinkwasser-, Abwasser- und Stromnetz. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen.

Altlasten / Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine eingetragenen Altlasten vor.

Nach Angaben des Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst⁹ befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche. Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden im August 2019 Untersuchungen im Plangebiet vorgenommen. Gem. Protokoll vom November 2019 wurde keine Kampfmittelbelastung festgestellt.

⁶ Schreiben vom 20.03.2017

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

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

⁹ Schreiben vom 18. Oktober 2018

Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich alle Teilflächen in privatem Besitz des Vorhabenträgers (PD1 GmbH).

5 Inhalte der Planung

5.1 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

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

Da diese Darstellung nicht dem flächigen und nutzungsstrukturellen Umfang der Planungsziele entspricht, wird der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Darstellungen sollen entsprechend der Inhalte des Bebauungsplanes angepasst werden (siehe Kapitel 5.2).



Abbildung 6: Ausschnitt FNP 2012, mit Geltungsbereich der 6. Änderung

5.2 Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans

Planungsziele

Durch die Planung sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Reaktivierung des Standortes des ehemaligen Elisabeth-Sanatoriums für einen Mehrgenerationen-Campus, in dem sich Funktionen aus den Bereichen der medizinischen Betreuung und Pflege (z.B. Tagespflege, Pflegeangebote für Senioren und Jugendliche), betreutes Wohnen sowie Dienstleistungen, Forschung und Bildung (z.B. Gemeinde- und Betriebskindergarten) und Dauerwohnen für Angehörige ergänzen. Damit soll eine große Bandbreite an Nutzungen für das tägliche Leben und die medizinische Betreuung in direkter erforderlicher Nachbarschaft angeboten werden.
- Die Nutzungen werden innerhalb der Sonderbaufläche in dem sanierten ehemaligen Heilstättengebäude sowie in Neubauten angeordnet. Vorgesehen sind Gebäudeeinheiten für familiengerechtes, altengerechtes Wohnen mit Übergang zur bedarfsgerechten Pflegeversorgung für Jung und Alt, für medizinische Versorgung (Arztambulanzen), für Ausbildung und Schulung in weit gefasstem medizinischen Sinne, für Teilzeitunterbringung von Auszubildenden, für Versorgung mit den Dienstleistungen des täglichen Lebens, für Kindergartenplätze und auch für Verwaltung usw. zu schaffen.
- Eigenständige Beherbergungseinrichtungen, die nicht im Zusammenhang mit den medizinischen Einrichtungen stehen, jedoch in die Campusbebauung integriert werden, sollen weiterhin in den Nutzungskanon aufgenommen werden. Dadurch soll eine mögliche Flexibilität bei der späteren Nutzung und Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes gewährleistet werden.

Geänderte Darstellung

Folgende Darstellungen sollen im Geltungsbereich geändert werden:

- Die Sonderbaufläche wird um ca. 1,25 ha in westliche Richtung erweitert. Für eine Inanspruchnahme von Teilflächen des Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ liegt gem. Angaben der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiungslage vor. Durch die Erweiterung soll insbesondere den Anforderungen an eine wirtschaftliche Umsetzung der Denkmalsanierung und der Kompensation der Verkehrslärmbelastung durch Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Weiterhin sieht die Zweckbestimmung „Medizinische Betreuung / Betreutes Wohnen / Bildung / Hotel“ (MB/WB/B/H) eine Präzisierung der geplanten Nutzungsstrukturen entsprechend des Vorhabens des Mehrgenerationen-Campus vor. Die geplante Zweckbestimmung orientiert sich eng an der im bestehenden FNP vorgenommenen Ausweisung.
- Entsprechend des Gesamtkonzeptes werden die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage angepasst. Die Ausgestaltung der Grünflächen und des zu begrünenden Innenbereiches erfolgt im Rahmen der Bebauungs- und Entwurfsplanung (Baugenehmigung).
- Die Darstellung von Flächen für Wald im FNP entfällt. Die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Freiflächen werden als Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Von der unteren Forstbehörde wurde eine Feststellung der

Waldeigenschaft für das Plangebiet vorgenommen¹⁰, demnach sind eine parallel zum Potsdamer Damm verlaufende Fläche und eine Teilfläche südlich der Liegehalle als Wald gem. Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ausgewiesen. Da im Zuge der Planungen Teilflächen für eine andere Nutzung verwendet werden (z.B. Gebäude, Freiflächen, Zuwegung) sollen, sind für alle Waldflächen eine Waldumwandlung zu beantragen. Die Waldumwandlung und erforderliche Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen werden im weiteren Planungsverfahren mit der unteren Forstbehörde abgestimmt.

- Die Verkehrsfläche der Hauptverkehrsstraße Potsdamer Damm bleibt unverändert.
- Die nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie der Ausweisung von Baudenkmälern bleiben unverändert.

Die konkrete architektonische Gebäudeplanung und Nutzungsverteilung sollen nach Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erfolgen. Aus diesem Grunde sollen in der FNP-Änderung sowie in der Bebauungsplanung ein flexibles Grundgerüst für die spätere Ausgestaltung der Planung berücksichtigt werden.

6 Flächenbilanz

in ha	Bestand	Planung
Sonderbaufläche	0,74	1,99
Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	1,24	1,23
Flächen für Wald	1,24	0,00
Geltungsbereich	3,22	

¹⁰ Untere Forstbehörde, Schreiben vom 15.11.2018

7 Zusammenfassung der Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungsverfahren

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des FNP der Gemeinde Stahnsdorf fand in der Zeit vom 9. April bis einschließlich 13. Mai 2019 statt. Als Unterlagen lagen die Begründung mit Umweltbericht sowie die Planzeichnung in den Räumen der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf aus. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Insgesamt wurden von 14 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von Nachbargemeinden Stellungnahmen eingereicht. 10 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Beteiligten, darunter 4 Nachbargemeinden erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt oder haben keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Durch das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz wird der FNP-Änderung grundsätzlich zugestimmt. Bedingung dafür ist, dass die im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren abgegebenen Korrektur und Ergänzungshinweise berücksichtigt werden. Die Abteilung Wasserwirtschaft ist von der Planung nicht betroffen.

Der Landkreis Potsdam Mittelmark, Fachdienst Umwelt – Untere Naturschutzbehörde weist auf Unzulässigkeit von Ersatzzahlungen hin. Die Anregung wird berücksichtigt.

Durch den Fachdienst Gesundheit wird der Standort für sensible Nutzungen wie Senioren- und Kindereinrichtungen kritisch betrachtet. Auf Grund fehlender Angaben können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getätigt werden, ob es zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch sowie gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommen kann. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im B-Plan Nr. 7 werden umfassende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch die 8 m hohe Lärmschutzwand und die

konsequente schallabschirmende Bebauung werden Freiräume und Innenhofbereiche mit 49 – 54 dB(A) ermöglicht.

Die nach innen orientierten schutzwürdigen Nutzungen im Freiraum und Gebäuden sind vom direkten Kontakt zu den Verkehrsflächen geschützt, es werden Mindestabstände von ca. 40 m eingehalten. Die Planung mit dem Nutzungs- und Bauungskonzept für den Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm wurde durch eine architektonische Studie vertieft. In diesem Zuge wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und der schallgeschützten Raumverteilungsplanung berücksichtigt. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Umsetzung der Festsetzungen zum Immissionschutz nachzuweisen. Durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Niederlassung West wird darauf hingewiesen, dass eine Stellungnahme zur 6. Änderung des FNP erst im Ergebnis der neuen Immissions-Prognose (Lärm und Luftschadstoffe) erfolgen kann.

Durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Potsdam wird festgestellt, dass die zum Erhalt bzw. Neuausweisung dargestellten Waldflächen aufgrund der geringen Größe nicht mehr den Anforderungen für die Nutzungsart Wald entsprechen. Hierzu wird auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 7 verwiesen. Die Anregung wird berücksichtigt. Da der überwiegende Teil der Flächen weiterhin als Grünfläche und unter Erhaltung des Baumbestandes als naturnahe Parkanlage genutzt werden soll, erfolgt im FNP-Entwurf nun die Darstellung als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde erfolgt eine externe Kompensation aller im Geltungsbereich vorhandener Waldflächen (ca. 1,3 ha). Beim Landesbetrieb Forst Brandenburg wurde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Im weiteren Verfahren hat man sich mit dem Landesbetrieb Forst darauf verständigt, die notwendige Waldumwandlung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

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

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur 6. Änderung des FNP der Gemeinde Stahnsdorf fand in der Zeit vom 10. August bis einschließlich 11. September 2020 statt. Als Unterlagen lagen die Begründung mit Umweltbericht sowie die Planzeichnung in den Räumen der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf aus. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29. Juni 2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 30. September 2020 zur Planung Stellung zu nehmen.

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

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

Durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung GL (Gemeinsame Landesplanung) wurde ein Nachweis der bisher durch die Gemeinde Stahnsdorf in Anspruch genommene Entwicklungsoption nach Z 5.5. Abs. 2 LEP HR gefordert. Auf Grundlage der nachträglich bereitgestellten Unterlagen hat die GL mit Schreiben vom 29. Oktober 2020 festgestellt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Auf Anregung des Landkreis Potsdam Mittelmark, Fachdienst Umwelt – Untere Naturschutzbehörde wurden in der Begründung Angaben zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark ergänzt.

Durch den Fachdienst Gesundheit wurde darauf hingewiesen, die Anforderungen an den Lärmschutz aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 7 „Mehrgenerationen - Campus Potsdamer Damm“ zu berücksichtigen sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

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

TEIL B Umweltbericht

Das Baugesetzbuch schreibt für die Aufstellung, Ergänzung und Änderung aller Bauleitpläne eine Umweltprüfung vor (§ 2 Abs. 4 und § 244 Abs. 2 BauGB).

8 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das Grundstück Potsdamer Damm 1, welches die Flächen, die von der FNP-Änderung betroffen sind, beinhaltet sowie auf die durch die Änderung potentiell betroffene Umgebung des Grundstücks. Überprüft wurden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter nach Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG): Menschen (insbesondere menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Der Detaillierungsgrad entspricht dem Stand des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 7.

9 Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes nach Fachrecht

9.1 Baugesetzbuch

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Danach sind z.B. folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

9.2 Naturschutzgesetz

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

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

Kapitel 4 des BNatSchG befasst sich mit dem Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft, die in § 20 Absatz 2 definiert werden. Hierzu zählen u. a. Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG). In LSG sind nach § 26 BNatSchG Handlungen verboten, die den Gebietscharakter verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Für NSG gilt, dass „Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können [...] nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten [sind]“ (§ 23 BNatSchG). Schutzzweck, Schutzziele und verbotene Handlungen eines Schutzgebietes sind in den Schutzgebietsverordnungen des jeweiligen LSG oder NSG geregelt.

9.3 Artenschutzrecht

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

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

- die nach Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten;
- die nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) besonders geschützten Vogelarten;
- die in der Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung genannten besonders geschützten Arten;
- die in der Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung genannten streng geschützten Arten.

9.4 Biotopschutz

§ 30 BNatSchG regelt den Schutz der Biotope von besonderer Bedeutung, die in § 30 BNatSchG Absatz 2 Nr. 1 bis 6 definiert oder von den Ländern als solche geschützt sind. Es sind „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung“ der gesetzlich geschützten Biotope führen verboten (§ 30 BNatSchG Absatz 2).

9.5 Baumschutz

Die Baumschutzverordnung Potsdam-Mittelmark vom 29.09.2011 definiert welche Bäume im Landkreis geschützt sind, regelt den Umgang mit Baumfällungen geschützter Bäume und wie solche zu kompensieren sind. Die Verordnung greift im Außenbereich

der Gemeinden. Für den Baumschutz auf Flächen des Innenbereiches der Gemeinde Stahnsdorf greift die „Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS)“ vom 01.12.2011. Sie beinhaltet u.a. den Schutzzweck, die Definition geschützter Bäume (Art, Stammumfang etc.), Schutz- und Pflegemaßnahmen, Verbote und zulässige Handlungen und die Regelungen zu Ersatzpflanzung und Ausgleichszahlung.

10 Ziele des Umweltschutzes aus Fachplanungen

10.1 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der Regionalplan wurde mit einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 als unwirksam erklärt. Die Regionalversammlung hat auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Im Regionalplan sind die relevanten Flächen für die Änderung des FNP, die innerhalb des LSG „Parforceheide“ liegen als empfindlicher Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten für die Freiraumsicherung bezeichnet. Die FNP-Änderung steht den Zielen und Inhalten des Regionalplans nicht entgegen.

10.2 Landschaftsrahmenplan Landkreises Potsdam-Mittelmark

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

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

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

10.3 Landschaftsplan Stahnsdorf 2012

Im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf von 2012 sind in Karte 9 Entwicklungsziele benannt. Der östliche Grundstücksteil Potsdamer Damm 1 soll dem Erhalt, der Pflege und der Gestaltung von Grünflächen dienen. Der Waldbestand im westlichen Teil des Grundstückes soll zu einem naturnahen Laubmischwald entwickelt und die Wiese im Süden des Grundstückes durch ordnungsgemäße Grünlandnutzung gepflegt werden (Abbildung 7). Mit der FNP-Änderung soll die Sonderbaufläche erweitert werden. Damit werden Teilflächen des Grundstückes einer Nutzungsänderung zugeführt (vgl. Kap. 6). Der Hauptcharakter des Grundstückes mit Grünflächen, Wald- und Wiesenflächen bleibt jedoch erhalten.

Das im Süden entlang der L 40 verlaufende (temporäre) Fließgewässer (Graben) soll laut Landschaftsplan (Karte 9) aufgewertet werden (Abbildung 7). Das Fließgewässer ist nicht Teil des Grundstückes Potsdamer Damm 1 und wird somit nicht von der FNP-Änderung tangiert.



Abbildung 7: Entwurf Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf

11 Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose

11.1 Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der GroÙeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen und liegt im Bereich einer flachwelligen Grundmoränenplatte. Das Grundstück Potsdamer Damm 1 liegt inmitten des LSG Parforceheide mit ihren ausgedehnten Waldflächen und Trockenstandorten (Truppenübungsplätze).

11.2 Pflanzen und Biotope

Der westliche und nordwestliche Teil des Grundstücks sind von einem Laubholzmischbestand (Biotoptyp: 08588) aus Kiefer (*Pinus sylvestris*), Roteiche (*Quercus rubra*), Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides* und *Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Ulme (*Ulmus*) eingenommen (Abbildung 9). Der Bestand liegt teilweise innerhalb des LSG Parforceheide. Anders als die Waldbestände des LSG nördlich des Potsdamer Damms, die von relativ jungen Kiefermonobeständen geprägt sind, ist der Waldbestand auf dem Grundstück älter. Der Bestand verjüngt sich und wird in seiner Strauchschicht durch Eibe, Schneebeere, Brombeere, Kastanie und Späte Traubenkirsche ergänzt. Der Eindruck der Zugehörigkeit zur historischen Parkanlage wird neben der Altersstruktur der Bäume durch stellenweises Auftreten von Efeu hervorgerufen.



Abbildung 8: Baumbestand im Westteil des Grundstückes von Westen aus gesehen

Im Südwesten werden die sich auf dem ehemaligen Hundeübungsplatz angesiedelten Vegetationsbestände dem Biotoptyp 03200 der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren zugeordnet. Das Spektrum reicht von lückigen Anuellenfluren, über ruderale Halbtrockenrasen, kurz- und langlebigen Staudenfluren, bis zu ruderalen Wiesenbeständen (Abbildung 9).

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

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



Abbildung 9: Biotoptypenkartierung.

In den kleinen Flächen des Schwingel-Trockenrasens (051212) tritt die nach BNatSchG besonders geschützte Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) auf (Abbildung 10). Die Biotopflächen des nur fragmentarisch ausgebildeten Trockenrasens sind kleiner als 250 m² und fallen damit nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz. Weiterhin wurde die besonders geschützte Heidenelke (*Dianthus deltoides*) nördlich und südlich des Hauptgebäudes kartiert (Abbildung 10).

Im Bereich der Parkanlage wurden nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde Stahnsdorf geschützte Bäume außerhalb geschlossener Gehölzbestände aufgenommen (Stammumfang über 60 cm). Die Bestände wurden nicht eingemessen, sondern nur grob verortet (Abbildung 9). Erfasst wurden Ahorn (Ah), Birke (Bi), Blutbuche (Bb), Eiche (Ei), Kastanie (Ka), nicht indigene Koniferen (Ko), Kiefer (Ki), Linde (Li) und Roteiche (Re).



Abbildung 10: Nachweise von Pflanzenarten der Roten Liste Brandenburg.

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

11.3 Tiere

In einem separaten Artenschutzfachbeitrag und in einer Erfassung ausgewählter Artengruppen und Arten im Jahr 2019 werden der Bestand und die Auswirkungen des Vorhabens umfassend betrachtet. In Kap. 12 erfolgt ein Überblick über die Ergebnisse.

11.4 Boden

Das Grundstück Potsdamer Damm 1 liegt in einer schwach ausgebildeten Senke der hier flachen Grundmoräne der Teltower Platte. Der Untergrund besteht aus Ablagerungen von Niederungs- und Talsanden (LBRG 2018a). Darüber haben sich Gley-Braunerden als mittelgründige, gut durchwurzelbare Böden mit geringem Nährstoffvorrat und geringer Speicherkapazität entwickelt (PAN 2012b). Der Boden wird mit einem geringen Grundwasserrückhaltevermögen (Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal 1 Jahr) ausgewiesen (LBRG 2018b).

Durch den Neubau von Gebäuden und der Errichtung von PKW-Stellplätzen kommt es zur Bodenversiegelung. Bedingt durch die Abdeckung des Bodens wird die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Puffer- und Filterfunktion des Bodens

unterbunden. Die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die Stoffumwandlungseigenschaften des Bodens werden eingeschränkt.

Für das Schutzgut Boden besteht ein erheblicher Eingriff, der kompensiert werden muss.

11.5 Wasser

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

Innerhalb der Sonderbauflächen kommt es zu Bodenversiegelungen, die die Grundwasserneubildung unterbinden. Da im Umfeld der Sonderbaufläche ausreichend unversiegelte Flächen bestehen ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

11.6 Klima / Luft

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

Das Landesamt für Umwelt (LfU) von Brandenburg betreibt Messstationen zu Luftschadstoffen an verschiedenen Standorten, die im städtischen und ländlichen Umfeld verkehrsnah oder verkehrsforn aufgestellt wurden. Wichtige Parameter sind dabei Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon für die in der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen), der RL-Luft (Richtlinie 2008/50/EG) und der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) Grenzwerte festgelegt sind.

Entsprechend der BImSchV/RL-Luft/TA Luft darf der Tagesmittelwert von 50 µg/m³ für den Parameter PM10 (Feinstaub) nicht häufiger als an 35 Tagen im Jahr überschritten werden. Für Stickstoffdioxid (NO₂) darf der Mittelwert über 1 Stunde von 200 µg/m³ nicht öfter als 18-mal im Jahr überschritten werden. Im Jahr 2017 konnten diese Ziele an allen Messstationen in Brandenburg eingehalten werden.

Für Ozon darf entsprechend der BImSchV/RL-Luft/TA Luft der höchste 8-Stunden-Mittelwert eines Tages von 120 µg/m³ nicht öfter als an 25 Tagen im Jahr überschritten werden. Dies kann nicht an allen Messstandorten garantiert werden. Anhand des Jahres 2017 ist erkennbar, dass gerade in den warmen Monaten Mai bis August Überschreitungen auftreten.

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

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

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

11.7 Orts- und Landschaftsbild

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

Infolge des Neubaus der Straßen L 40 im Süden und L 40-Zubringer (K6959) im Osten sowie des historisch bestehenden Potsdamer Damms im Norden erscheint das Untersuchungsgebiet nicht mehr als Teil der umgebenden Parforceheide (Abbildung 11), sondern als eigenständiger, isolierter Landschaftsbestandteil, der insbesondere von dem ehemaligen Heilstättengebäude und den Resten der historischen Parkanlage geprägt wird. Der im Westen des Untersuchungsgebietes im LSG gelegene Restbestand der Parforceheide erscheint heute aufgrund seiner relativ alten Gehölzbestände eher als Teil der historischen Parkanlage. Die angrenzenden Forstbestände der Parforceheide werden zum Großteil von relativ jungen Kiefermonobeständen geprägt.



Abbildung 11: *Potsdamer Damm (links: Waldgebiet Parforceheide, rechts: Grundstück Potsdamer Damm 1).*



Abbildung 12: *Strukturreiche Vegetationsbestände auf dem Grundstück.*

Die landschaftliche Qualität des Grundstückes wird wesentlich durch die Strukturvielfalt der unterschiedlichen Gehölzbestände (geschlossene und lockere Parkbaumbestände, Solitärgehölze, Baumreihen u.a.), die offenen Parkrasen und die historische Bausubstanz bestimmt (Abbildung 12).

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

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

11.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das ehemalige Elisabeth-Sanatorium, bestehend aus dem Heilstättengebäude (Hauptgebäude, Abbildung 4), der Rest-Parkanlage (Abbildung 13) und der Liegehalle (Abbildung 5), steht aufgrund der bau- und medizingeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz.

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude ist aufgrund des langjährigen Leerstandes in einem schlechten Bauzustand. Die innere Gebäudestruktur ist weitestgehend erhalten. Das Wirtschaftsgebäude (vgl. Abbildung 4) ist ruinös und soll im Zuge der Vorhabenumsatzung abgerissen werden. Von der Parkanlage sind nur vereinzelte Baumalleen erhalten (Abbildung 9). Insgesamt ist die Anlage von fortschreitender Sukzession geprägt, nur die Wiesenflächen werden offengehalten.



Abbildung 13: *Historische Parkanlage südöstlich des Hauptgebäudes.*

Mit der Umsetzung des Vorhabens des Mehrgenerationen-Campus auf Grundlage der FNP-Änderung wird der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und der historischen Parkanlage herbeigeführt.

11.9 Mensch

Anbindung und Infrastruktur

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

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

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

Durch die FNP-Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Wegeinfrastruktur.

Lärm- und Schadstoffbelastung

Das Grundstück Potsdamer Damm 1 liegt umgeben von den Verkehrsstrassen der L 40 (Abbildung 15), dem Zubringer der L 40 (K6959) und dem Potsdamer Damm innerhalb eines Wald- bzw. Forstgebietes bei Güterfelde. Die Verkehrsbelastung wird im Jahr 2020 für die L 40 mit 36.600 Kfz/24 h, für den L 40-Zubringer K 6959 mit 18.800 Kfz/24 h und für den Potsdamer Damm mit 11.600 Kfz/24 h prognostiziert (Stadt Land Fluss 2018a).

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

Durch die FNP-Änderung und die Umsetzung des Vorhabens Mehrgenerationen-Campus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bestandssituation.



Abbildung 14: Blick von Süden auf die L 40 und das im Hintergrund gelegene ehemalige Sanatorium

Klimaschutz- und Lärmschutzwald

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

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



Abbildung 15: Satellitenbildaufnahme des Grundstückes mit waldreicher Umgebung, Juni 2016 (Google Earth)

Die umfangreichen Waldgebiete zu allen Seiten des Grundstückes Potsdamer Damm 1 bieten wohnortnahe Erholung als Erholungswald.

Eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung findet auf dem Gelände des ehemaligen Sanatoriums nicht statt. Das Gelände ist eingezäunt und für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Mit der FNP-Änderung und der Umsetzung des Vorhabens Mehrgenerationen-Campus wird das Grundstück Potsdamer Damm 1 öffentlich zugänglich. Eine Erholungsnutzung ist dann möglich.

11.10 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Die etwa 12.000 m² große LSG-Restfläche, ist im Zuge der FNP-Änderung teilweise von der Erweiterung der Sonderbaufläche betroffen. Dieser Teilbereich wird in das Bebauungskonzept für den Campus einbezogen. Die beanspruchten Flächen sind im Bebauungsplan konkretisiert. Durch partielle Auflichtung der Forst- / Waldbestände, bereichsweise Neuanlage von Gehölzbeständen und Erweiterung offener Parkrasenbereiche kann die LSG-Restfläche zu einem integralen Bestandteil der projektierten Waldparkanlage weiterentwickelt und damit aufgewertet werden (GRAOWSKI et al. 2018).

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

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

Für den Verlust an Waldflächen erfolgt in Abstimmung mit der Forstbehörde eine Waldumwandlung mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen.

11.11 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter des UVPG beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter hinaus sind durch Wechselwirkungen keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

11.12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

12 Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

Für die Einschätzung der Vorkommen weiterer Artengruppen und Arten erfolgte eine Potentialeinschätzung. Geschützte Pflanzenarten wurden während der Biotoptypenkartierung am 23.06.2018 von GRABOSKI kartiert.

Vermeidungsmaßnahmen zur Einhaltung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurden in einem separaten Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

12.1 Amphibienarten, Fische und Mollusken

Im Geltungsbereich des B-Plans und in einem Umkreis von 1,5 km treten keine Standgewässer auf. Das Vorhabengebiet liegt ebenfalls nicht auf einer möglichen Amphibienwanderoute. Südlich des Grundstückes verläuft der Hirtengraben. Dieser quert die Trasse der L 40 unterirdisch - ob verrohrt oder als Tunnel ausgeführt ist nicht bekannt. Da das Vorhaben keine Auswirkungen auf den Graben und den ggf. vorhandenen Artenbestand an Fischen oder Mollusken hat, können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Artengruppen Amphibien, Fische und Mollusken wird ausgeschlossen.

12.2 Vogelarten

Bei der Brutvogelerfassung wurden 18 Arten mit 35 Revieren nachgewiesen. Vogelarten brüten in den Bäumen und nachweislich am Hauptgebäude (BUBO 2019). Brutvogelarten können durch Umnutzung, Sanierung oder den Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie die Fällung von Bäumen Quartiere verlieren oder getötet werden.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen um Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Eine Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt in Kap. 13 (M4 Maßnahmenpaket Natur- und Artenschutz).

12.3 Säugetierarten

Nachgewiesen wurden vier Fledermausarten, die das Gebiet als Jagdgebiet nutzen. Auch bieten sich Quartier- und Versteckmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden. Für das Braune Langohr und die Zwergfledermaus wird angenommen, dass diese zumindest temporär das Hauptgebäude (Dachgeschoss und Nischen an der Fassade) als Unterschlupf nutzen. Die unterirdischen Gebäudeteile wie die Keller sind am Untersuchungsstandort strukturell und klimatisch nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Fledermäuse können durch Umnutzung, Sanierung oder den Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen Quartiere verlieren.

Die Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und nach BArtSchV besonders geschützt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen um Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Eine Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt in Kap. 13 (M4 Maßnahmenpaket Natur- und Artenschutz).

12.4 Insektenarten

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

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

Das Durchführen der Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 13, M4) führt zum Erhalt der Population der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke und weiterer Insektenarten trockenwarmer Standorte.

12.5 Reptilienarten

Die Zauneidechse profitiert von den Offenflächen mit lückiger Vegetation, die im Verbund mit strukturreichen Gehölzbeständen mit Totholzanteil stehen. Es konnten 3 adulte Weibchen festgestellt werden. Ein Austausch mit anderen Zauneidechsenvorkommen in der Umgebung ist wahrscheinlich. Das bewaldete Grundstück mit besonnten Lichtungen und Totholzablagerungen bietet weiteren Reptilienarten wie der Blindschleiche oder der Waldeidechse ebenfalls geeignete Habitatstrukturen.

Reptilienarten könnten durch Überfahren während der Bautätigkeit getötet werden. Durch Beräumen von Habitatstrukturen des Reptilienlebensraumes wie Totholzhaufen, Erdaufschüttungen oder lockeres Bodensubstrat zur Schaffung von Arbeitsbereichen und Materiallagern sowie dem Neubau von Gebäuden besteht ebenfalls ein Tötungsrisiko. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten werden zerstört. Während der Winterstarre besteht erhöhtes Tötungsrisiko beim Entfernen von Strukturen wie Totholzhaufen, da die Tiere nicht flüchten können.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen um Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Eine Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt in Kap. 13 (M4 Maßnahmenpaket Natur- und Artenschutz).

12.6 Pflanzenarten

Auf dem Grundstück konnten zwei besonders geschützte Pflanzenarten (Abbildung 11) nachgewiesen werden:

- die Heidenelke (*Dianthus deltoides*) und
- die Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*).

Die Standortgegebenheiten für Pflanzenarten trockenwarmer Standorte wie der besonders geschützten Heidenelke und Sandstrohblume werden sich aufgrund der Verschattung durch die Lärmschutzwand und der Umgestaltung des Grundstücks einschließlich intensiverer Grünflächenpflege verändern, sodass diese Arten ggf. verschwinden.

Das Durchführen der Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 13) führt zum Erhalt trockenwarmer Biotope als Standort und Lebensraum einer entsprechender Flora und Fauna. Eine Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt in Kap. 13 (M4 Maßnahmenpaket Natur- und Artenschutz).

13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

M1 – Verringerung Flächenversiegelung

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

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

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

M2 – Maßnahmen für den Bodenschutz

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

M3 – Maßnahmen für das Landschaftsbild

Die zu errichtende Lärmschutzwand wird für die optische Integration in die Landschaft begründet. Weitere Vorteil einer Begrünung der Lärmschutzwand ist die Filterwirkung der Pflanzen für Feinstaub aus den umliegenden Verkehrsstrassen.

M4 – Maßnahmenpaket Natur- und Artenschutz

Es erfolgt eine kurze Aufzählung der Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz. Der Begründung des B-Plans und dem separaten Artenschutzfachgutachten kann die ausführliche Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen (V1-V9) entnommen werden.

- V1 Errichtung Reptilienschutzzaun um die Baufelder einschließlich der Zuwegung, Absammeln und Umsetzen der Zauneidechsen
- V2 Überprüfung von Bäumen und Gebäuden unmittelbar vor Baumaßnahmen auf Vorkommen von Tierarten
- V3 Baufeldfreimachung im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar
- V4 Neuschaffung von Fledermausersatzquartieren / Habitatstrukturen
- V5 Anbringen von Nistkästen für Brutvögel an Bäumen und Neubauten
- V6 Umsetzen von Ameisennestern

- V7 Vergrümmungsmahd von Offenflächen zur Baufeldfreimachung
- V8 Erhalt oder Ersatz trockenwarmer Offenlandbiotop (Trockenrasen) als Insektenlebensraum und Standort geschützter Pflanzenarten
- V9 Begleitung der Bauarbeiten durch ökologische Bauüberwachung

A1 – Ersatzpflanzung von Bäumen und Sträuchern oder Ausgleichszahlung

Die außerhalb von Waldflächen (s. Entwurf Bebauungsplan) potentiell zu fällenden Bäume sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Gemeinde Stahnsdorf zu ersetzen.

Der flächige Ausgleich von Waldflächen erfolgt gem. § 8 Abs. 3 LWaldG.

A2 – Ersatzzahlung für Flächenversiegelung

Eine Entsiegelung von 1.600 m² Fläche ist auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1 als Teilausgleich für die Neuversiegelung vorgesehen. In der Gesamtbilanz verbleiben damit noch 9.422 m² Neuversiegelung.

Entsprechend der HVE (2009) werden als Kompensation 10 € je versiegeltem m² empfohlen. Bei 9.422 € ergibt sich somit eine Summe von 94.220 €, die in einen Brandenburger Flächenpool im Naturraum „Mittlere Mark“ einzuzahlen ist. Eine vertragliche Regelung mit einem Flächenanbieter wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die Höhe der Zahlung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

E1 – Erstaufforstung

Mit dem Bebauungsplan sollen gewidmete Waldflächen mit einem Flächenumfang von insgesamt 13.100 m² einer anderen Nutzungsart zugeführt werden. Die betroffenen Flächen sind waldderechtlich zu kompensieren. Da auf dem Grundstück Potsdamer Damm 1 nicht ausreichend Fläche für eine Erstaufforstung zur Verfügung steht, wird über einen Flächenanbieter eine Fläche möglichst in der Umgebung der umzuwandelnden Waldfläche gesucht und vertraglich für eine Erstaufforstung gebunden. Nach Stellungnahme der Oberförsterei Potsdam soll die Fläche in den zur Gemeinde Stahnsdorf angehörenden Gemarkungen liegen. Falls keine solche Fläche gefunden werden kann, sollte die Erstaufforstung innerhalb desselben Naturraums „Mittlere Mark“ und falls dort nicht möglich im benachbarten Naturraum „Fläming“ vorgenommen werden.

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

14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die FNP-Änderung stellt eine Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung dar. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

15 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Fachgutachten / -begründungen bestehen in Form von:

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

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

16 Maßnahmen der Umweltüberwachung

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

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

Nachfolgende Tabelle zeigt die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen, ihre Reihenfolge und ihren zeitlichen Rahmen auf.

Maßnahmen zur Überprüfung erheblicher Umweltauswirkungen

Zeitlicher Ablauf	Schutzgut / Maßnahme	Begründung / Ziel
vor Baubeginn	Tiere und Pflanzen - Überprüfen der Gebäudefassaden und des Dachstuhls des Hauptgebäudes auf Vorkommen von Fledermausarten, Gebäudebrütern - Überprüfen der zu fällenden Bäume auf Nist- / Brutstätten von Fledermäusen und Brutvögeln - Überprüfen der Baufelder und Baueinrichtungsflächen auf bodennahe Brut-/Niststätten (Ameisenhaufen, Erdinsekten)	Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht

	- Überprüfen des Reptilienschutzzaunes auf Funktionsfähigkeit / Absammeln der Zauneidechsen aus dem Baufeld	
vor und während der Baumaßnahmen	Tiere / Pflanzen / Biotope - Begleitung durch Ökologische Bauüberwachung - Überprüfen des Reptilienschutzzaunes auf Funktionsfähigkeit (Vermeidung von Wiedereinwanderung der Zauneidechse auf das Baufeld)	Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht
nach Abschluss der Bautätigkeit	Tiere / Pflanzen / Biotope / Landschaftsbild - Überprüfen von Zielerreichung der Pflanzgebote - Überprüfen von Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen Mensch / menschliche Gesundheit - Überprüfen von Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (Lärm)	Einhalten der Kompensationsauflagen Einhalten der Bauauflagen

17 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Grundstück am Potsdamer Damm 1 im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf östlich von Potsdam im Landkreis Potsdam-Mittelmark ist Standort des ehemaligen Elisabeth-Sanatoriums. Nach Nutzungsaufgabe im Jahr 1994 und zunehmendem Verfall der Gebäude möchte die Projekt Potsdamer Damm 1 GmbH, als aktueller Grundstückseigentümer, eine neue Nutzung des Standortes vornehmen.

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

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

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

Schutzgut Boden

Durch das Vorhaben entsteht eine Neuversiegelung von 11.022 m². Für die Kompensation können auf dem Grundstück 1.600 m² entsiegelt werden. Die Gesamtbilanz ergibt eine Versiegelung von 9.422 m², die über die Einzahlung in einen zertifizierten Brandenburger Flächenpool im Naturraum „Mittlere Mark“ kompensiert wird. Ein entsprechender Vertrag mit einem Flächenanbieter wird im Bebauungsplanverfahren vor Satzungsabschluss abgeschlossen. Die Ersatzzahlung wird laut HVE (2009) wie folgt bemessen:

10 € / versiegelter m². Empfohlen wird demnach eine Ersatzzahlung in Höhe von 94.220 €.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop einschließlich besonderer Artenschutz

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

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

Zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz und erheblichen Eingriffen für das Schutzgut Flora und Fauna sind die Maßnahmen des Maßnahmenpakets M4 (Kap. 18.1) durchzuführen, die u.a. eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), eine Vorabüberprüfung der Gebäudefassaden, des Hauptgebäudedachstuhls und zu fällenden Bäume, eine Vergrämhungsmahd und die Errichtung eines mobilen Reptilienschutzzaunes um die Baumfelder zum Abfangen der Zauneidechse beinhalten.

Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Ein wesentlicher Aspekt der Bestandssituation ist die bestehende Verlärmung des Grundstückes durch die umlaufenden stark befahrenen Verkehrsstrassen der L 40

(Großbeeren - A 115 - Potsdam), des L 40-Zubingers K 6959 und des Potsdamer Damms (Stahnsdorf Ort - L 40 - Potsdam Babelsberg). Die Errichtung einer Lärmschutzwand, die Anordnung der geplanten Gebäude und die Gebäudeausführung sowie die Funktionszuweisung der Räumlichkeiten sind der Lärmimmission entgegengesetzte Maßnahmen. Laut Schallimmissionsprognose (Wölfel Engineering 2018) können dadurch die Immissionsgrenzwerte im Kernbereich des Grundstückes eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird durch fortlaufende Begutachtung bei der Überarbeitung des Bebauungskonzeptes überprüft und berücksichtigt.

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

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

18 Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

Abiotische Schutzgüter

Durch den Neubau von Gebäuden und der Errichtung von PKW-Stellplätzen kommt es zur Bodenversiegelung. Dadurch werden Bodenfunktionen wie Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden.

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

LSG Parforceheide und Vegetationsbestände

Die etwa 12.000 m² große LSG-Restfläche soll im Zuge des Vorhabens teilweise durch eine Waldsiedlung bebaut werden. Die beanspruchten Flächen sind im Bebauungsplan konkretisiert. Durch partielle Auflichtung der Forst- / Waldbestände, bereichsweise Neuanlage von Gehölzbeständen und Erweiterung offener Parkrasenbereiche kann die LSG-Restfläche zu einem integralen Bestandteil der projektierten Waldparkanlage weiterentwickelt und damit aufgewertet werden (GRAOWSKI et al. 2018).

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

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

Kultur- und Sachgüter

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

Mensch und menschliche Gesundheit

Mit dem Angebot des Mehrgenerationen-Campus entsteht eine große Bandbreite der generationsübergreifenden Betreuung unterschiedlichen medizinischen Bedarfs. Der Standort würde durch die Einrichtung einer Kindertagesstätte, ambulanter und stationärer Pflegeplätze, temporärem und betreutem Wohnen wiederbelebt werden. Dadurch könnte der Standort regionale bis überregionale Bedeutung in diesem Dienstleistungssektor erlangen. Es werden bis zu 200 Arbeitsplätze geschaffen.

Wölfel Engineering (2018) ermittelt für die Umsetzung des Vorhabens, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet tags und nachts größtenteils deutlich überschritten werden. Im Kernbereich werden diese jedoch größtenteils eingehalten. Für eine Realisierung des Vorhabens sind bestimmte Maßnahmen durchzuführen: Errichtung einer Lärmschutzwand, Nutzung lärmärmerer Fassaden, Durchmischung von Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung, Anordnung von Schlaf- und sensiblen Aufenthalts- oder Behandlungsräumen in lärmberuhigten Gebäudeteilen, Einbringen nicht öffentlicher Fenster etc. (Wölfel Engineering 2018).

TEIL C Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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