

**Gemeinde Stahnsdorf**  
**Landkreis Potsdam-Mittelmark**

**Bebauungsplan Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“  
der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Sputendorf**

**Stand: Januar 2017**

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einführung.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	1
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	2
1.3.	Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
2.1.	Stadträumliche Einbindung.....	3
2.2.	Bebauung und Nutzung, Geländehöhen.....	4
2.3.	Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	4
2.4.	Natur, Landschaft, Umwelt, natürliche Geländehöhen.....	5
2.5.	Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall.....	6
2.6.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	7
2.7.	Altlasten.....	7
2.8.	Eigentumsverhältnisse.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen.....</b>	<b>7</b>
3.1.	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	9
3.3.	Landschaftsplanung.....	9
3.4.	Fachplanungen.....	10
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>10</b>
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung).....</b>	<b>11</b>
	Ergebnisse der Behördenbeteiligung.....	11
	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	13
5.1.	Begründung.....	14
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.1.2.	Verkehrsflächen.....	17
5.1.3.	Grünflächen.....	18
5.2.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	18
5.3.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
5.3.1.	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
5.4.	Pflanzgebote, Pflanzbindungen.....	19
5.5.	Ausgleichsmaßnahmen.....	20
5.6.	Maßnahmen zur Vermeidung oder Abwendung der Verbote für nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG geschützten Arten.....	21
5.7.	Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
5.8.	Weitere Hinweise.....	23
5.9.	Planunterlage.....	23
5.10.	Flächenbilanz.....	23
<b>6.</b>	<b>Darstellung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft.....</b>	<b>23</b>
6.1.	Einleitung.....	23
<b>6.2.</b>	<b>Schutzgut Boden.....</b>	<b>24</b>
<b>6.3.</b>	<b>Schutzgut Wasser.....</b>	<b>25</b>
<b>6.4.</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft.....</b>	<b>26</b>
<b>6.5.</b>	<b>Schutzgut Arten und Biotope.....</b>	<b>26</b>

6.5.1.	Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) .....	27
6.6.	<b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....</b>	<b>32</b>
7.	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>34</b>
7.1.	<b>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Infrastruktur .....</b>	<b>34</b>
7.2.	<b>Auswirkungen auf den Verkehr.....</b>	<b>34</b>
7.3.	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>34</b>
7.4.	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>34</b>
7.5.	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....</b>	<b>35</b>
7.6.	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....</b>	<b>35</b>
7.7.	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>35</b>
8.	<b>Verfahren .....</b>	<b>35</b>
9.	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>36</b>

## 1. Einführung

Die Gemeinde Stahnsdorf hat am 07. April 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Sputendorf beschlossen. Planungsziel ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern im Ortseinfahrtsbereich von Sputendorf.

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Stahnsdorf im Ortsteil (OT) Sputendorf in der Gemarkung Sputendorf an der Straße der Einheit, und umfasst die Flurstücke 40 und 41 der Flur 4 der Gemarkung Sputendorf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Südliche Grenze: Flurstück 56 (Landwirtschaftliche Nutzfläche)

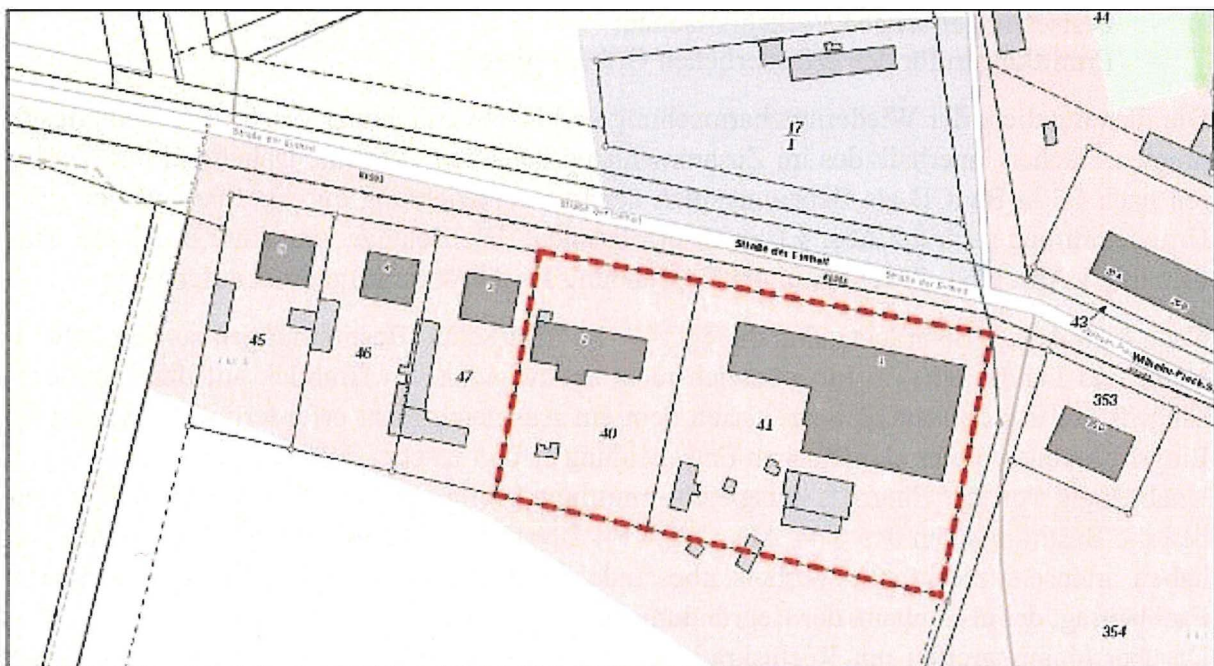
Nördliche Grenze: Flurstück 55 (Straßenverkehrsfläche)

Östliche Grenze: Flurstück 56 (Landwirtschaftliche Nutzfläche)

Westliche Grenze: Flurstück 47 (Wohngrundstück)

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ ist dem nachfolgenden Flurkartenauszug (Abbildung 1) zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ beträgt rund 0,52 ha. Die Flächenausdehnung beträgt rund 96 m entlang der Straße der Einheit und zwischen 52 m und 56 m in Richtung Südwesten. Derzeit befinden sich im Geltungsbereich verschiedene bauliche Ruinen aus einer ehemaligen Nutzung als Kulturhaus und Kantine.



**Abb. 1:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (Quelle: Brandenburg Vierter)

## **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anlass für die am 07. April 2016 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Straße der Einheit“ ist der Antrag der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf vom 21.12.2012) stellt in diesem Bereich Wohnbauflächen in einer Tiefe bis zu 50 m dar. Die geplante bauliche Entwicklung entspricht somit den Planungszielen der Gemeinde zur Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Sputendorf. Daher erfolgte nach Prüfung des vorgelegten Antrages die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Lage der Fläche wird diese dem Innenbereich zugeordnet. Die Zulässigkeit von Vorhaben kann demnach nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Regelungen des § 34 reichen jedoch zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich nicht aus. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der geplanten Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau nur teilweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans als verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung einer Bebauung der Grundstücke mit freistehenden Mehrfamilienhäusern, die doppelreihig zur Straße der Einheit angeordnet sind.

Gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB;
- Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB;
- Festsetzungen zu den Verkehrsflächen;
- Ermittlungen für den erforderlichen Grünausgleich.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits siedlungsgeprägten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Daher soll das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht. Die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden in der Begründung als Abwägungsmaterial aufgezeigt.

Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft) im Innenbereich nicht anzuwenden. Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a BauGB Satz 3 nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Unabhängig von der Eingriffs-Ausgleichsermittlung greifen auf der Fläche und zum Vorhaben die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Daher ist zu prüfen, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt. Dies erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag, der als Anhang der Begründung beigelegt wird.

Darüber hinaus greifen mit Rechtskraft des Bebauungsplans die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf vom 31.01.2012). Die erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen für die mit Umsetzung der Planung verbundenen Baumverluste werden dargelegt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans dient der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB nach Ergänzung des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Flächen für Vorkehrungen zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich III) mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen.

### **1.3. Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Straße der Einheit“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Sputendorf erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei den Flächen handelt es sich um ehemals bebaute Flächen im Ortseingangsbereich von Sputendorf (Gebäuderuinen sind noch vorhanden). Entlang der Straße der Einheit schließen beidseitig noch Wohnbauflächen an, sodass eine Zuordnung als Fläche der Innenentwicklung gegeben ist.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO („Hauptanlagen-GRZ“) von rund 1.780 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die formalen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren liegen somit vor. Da für die Festsetzung des Bebauungsplans keine vielschichtige und schwierige Planungskonstellation gegeben ist, die ein normales Aufstellungsverfahren rechtfertigen würden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ zur zügigen Schaffung von Baurechten für ein dringend benötigtes Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum sowie zur Einsparung von Verwaltungskosten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

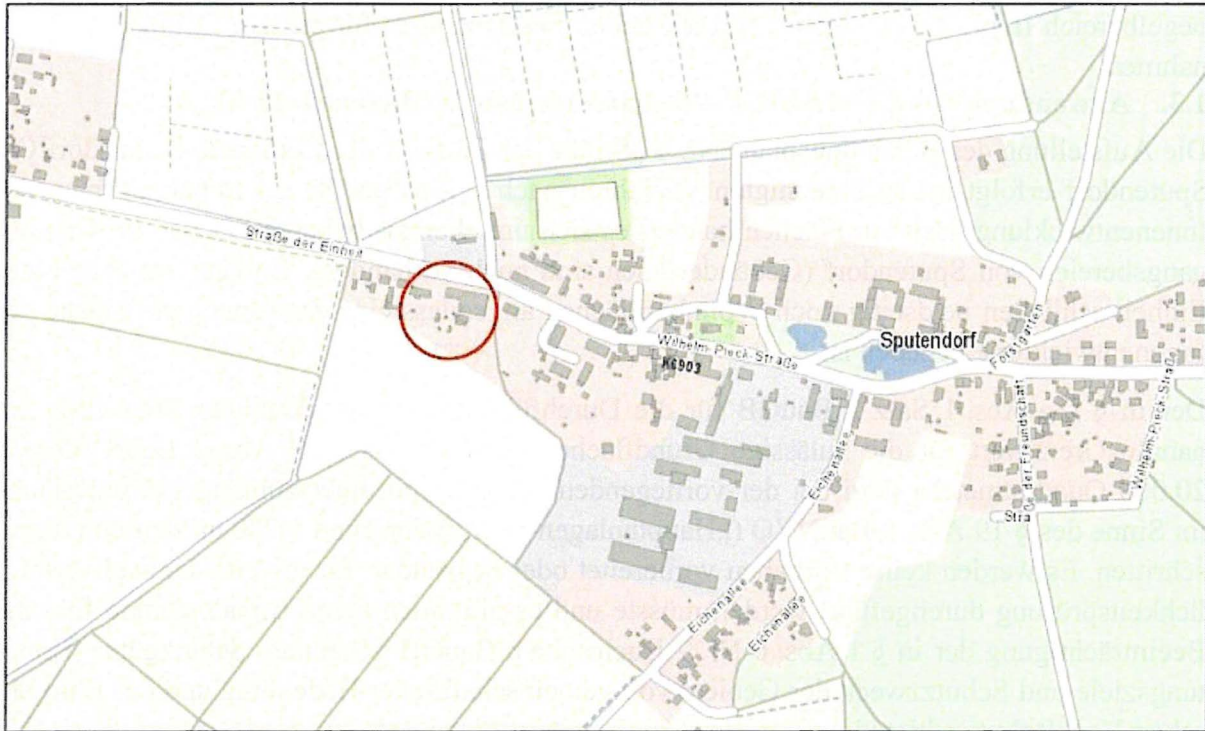
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung**

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt südöstlich der Landeshauptstadt Potsdam. Im Osten grenzt die Stadt Teltow an das Gemeindegebiet, im Südwesten die Gemeinde Nuthetal, im Norden die Gemeinde Kleinmachnow, im Südosten die Stadt Ludwigsfelde. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sputendorf. Dieser liegt südlich des Hauptortes von Stahnsdorf.

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Kreisstraße (K) 6903 - Straße der Einheit - und ist über diese an das überörtliche Straßennetz (L40 und B 101) angebunden.



**Abb. 2:** Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 4 im OT Sputendorf der Gemeinde Stahnsdorf (Quelle: Brandenburg Viewer)

## **2.2. Bebauung und Nutzung, Geländehöhen**

Das Plangebiet liegt im Ortseinfahrtsbereich der Ortsteils Sputendorf der Gemeinde Stahnsdorf. Die Flächen sind bebaut. Das ehemalige Kulturhaus der Gemeinde befand sich auf dieser Fläche mit einigen Nebengebäuden. Die Gebäude sind derzeit ungenutzt und verfallen. Auf der Fläche haben sich, die Bauruinen einrahmend in Teilen dichtere Gehölzbestände etabliert. So ist der ehemalige Vorgartenbereich seitlich und entlang des Gebäudes durch Hecken und Einzelbäume sowie zur Straße hin durch eine hochwüchsige ruderales Staudenflur markiert. Der Eingangsbereich ist durch einen dichten Gehölzbestand geprägt.

In den rückwärtigen, teilweise in der Geländehöhe ansteigenden Grundstücksteilen findet sich ein aus Gartenstrukturen ausgewachsener Bereich, der ebenfalls mit ruderalen Arten bewachsen ist sowie einzelne markante Gehölze und Baumgruppen.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen rund 44,14 m und 45,04 m über NHN im Höhensystem DHHN 92 entlang der Straße der Einheit. Das Gebiet steigt von Nordwesten nach Südosten an und erreicht im südöstlichen Bereich Geländehöhen von 47,50 m NHN.

## **2.3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Aktuell erfolgt die Erschließung des Plangebietes über „Straße der Einheit“ (K 6903). Über diese ist das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz mit Anbindung an die L40, die B 101 sowie weiter zur A115 angeschlossen.

Entlang der Straße der Einheit wächst eine lückige Lindenallee, auf Höhe des Flurstücks 41 wurden anstelle der Linden 3 Ahornbäume in den Verkehrsseitenflächen gepflanzt.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine weiteren Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde Stahnsdorf durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“. Die Trinkwasserver- und

Schmutzwasserentsorgung ist im Bereich des Bebauungsplans über die in der Straße der Einheit vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen möglich.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH.

Die im Gemeindegebiet vertretenen Versorgungsträger für Elektroenergie, Gas und telekommunikationstechnische Versorgung wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung zum Anlagen- und Leitungsbestand sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für die vorliegende Planung gebeten. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

#### **2.4. Natur, Landschaft, Umwelt, natürliche Geländehöhen**

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Innerhalb dieser Einheit lässt sich das Gebiet von Stahnsdorf der Teltow-Platte zuordnen, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 – 55 m NHN im Höhensystem DHHN 92.

Die Höhen im Plangebiet bewegen sich zwischen rund 44,14 m und 47,5 m über NHN im Höhensystem DHHN 92.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bebaute Flächen. Die Gebäude sind verfallen.

Das Plangebiet ist neben der noch vorhandenen Bebauung geprägt von Gehölz- und Ruderalflächen, die sich auf den ehemals vorhandenen Gartenflächen entwickelt haben. Nach Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte, derzeit teilweise brach liegende Flächen an. Die Flächen im Plangebiet sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg zu einem großen Teil dem Biotoptyp Dienstleistungsflächen und hier als Flächen mit hohem Grünanteil (12301) einzustufen. Die vorkommenden Biotope wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung teilweise noch präzisiert (vgl. Kap. Umweltbelange sowie Karte Biotope im Anhang).

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion der Fläche und die Bedeutung für Tiere ist das Plangebiet insbesondere von Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel. Innerhalb der noch vorhandenen Gebäude wurde die Rauchschwalbe sowie der Hausrotschwanz als Brutvögel angetroffen. Darüber hinaus wurden Blaumeise, Elster, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall als Reviervögel eingestuft. Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen wurden nicht aufgefunden (vgl. Artenschutzfachlicher Beitrag). Auch Reptilien und Amphibien (Kröten) konnten im Plangebiet nicht aufgefunden werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder im Randbereich von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG).

Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-FFH-Gebiet Parforceheide) liegt in einer Entfernung von > 1000 m in nord-westlicher Richtung.

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit durch die noch vorhandenen baulichen Anlagen teilweise versiegelt. Der vorhandene, sichtbare Versiegelungsanteil beträgt 1.375 m<sup>2</sup> und damit derzeit ca. 27% der Fläche.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen.



Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind der Darstellung der Umweltbelange im Kap. 6 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Eine Umweltprüfung mit Erstellen eines Umweltberichtes entfällt gemäß § 13a BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **Besonderer Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 BNatSchG**

Die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten (Arten die dem Schutzstatus nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen), wurde im Rahmen einer faunistischen Untersuchung im Frühjahr und Sommer 2016 überprüft (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski – Artenschutzsachverständige). Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Planverfahren ein Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien als möglicherweise vorkommende, europäisch geschützte Arten, die den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterliegen, untersucht. Weitere, dem § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterliegende Arten und Artengruppen konnten aufgrund der vorkommenden Lebensräume nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Arterhebungen werden im gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, vorkommende Arten werden im Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände geprüft.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten, die den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG unterliegen, ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

Die Naturschutzbehörden wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Mitteilungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für die vorliegende Planung gebeten. Die Hinweise des Teams Naturschutz der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zum Artenschutz werden durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan beachtet.

#### **2.5. Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall**

Das Plangebiet befindet sich im lufthygienischen Entlastungsraum. In beachtenswerter Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen vorhanden. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation haben.

Vorbelastungen durch Schall sind insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der angrenzenden Kreisstraße vorhanden. Die möglichen Schallbelastungen ergeben sich gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, (Stand: November 2009) aus einer Verkehrsbelastung werktags von 1.300 Fahrzeugen /24 h, in der Prognose 2020 von 1.600 Fahrzeugen/24 h. Aufgrund der geringen Verkehrsbelegung von weniger als 3.000 Fahrzeugen und in Verbindung mit den üblichen Dämmmaßnahmen zur Wärmedämmung an Gebäuden wurde eingeschätzt, dass im Wohngebiet nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen ist. Auswirkungen im Sinne zusätzlicher Verkehrs- und damit Lärmbelastungen, die sich bei Umsetzung der Planungen ergeben, sind aufgrund der Größe und Lage des vorgesehenen Wohngebietes nicht zu erwarten. Das Landesamt für Umwelt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und legt dar, dass es bei der genannten Verkehrsstärke an den zur Straße ausgerichteten Baugrenzen zur Überschreitungen der

Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für den Tag um 6 dB(A) und für die Nacht um 5 dB(A) kommt. Daher sind im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Regelungen zu treffen. (s. Ausführungen unter Pkt. 5)

## **2.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Die Denkmalbehörden wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Mitteilungen zu Belangen des Denkmalschutzes sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für die vorliegende Planung gebeten.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises bestätigt, dass im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale in den Denkmallisten geführt sind.

Der Fachdienst Denkmalschutz – Bodendenkmal- verweist darauf, dass unabhängig davon jederzeit, bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen, Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 Abs. 1 u. 2). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (BbgDSchG § 11 Abs. 3).

Zu möglichen Auswirkungen auf Baudenkmale vgl. Pkt. 5.

## **2.7. Altlasten**

Im Plangebiet sind gemäß Schreiben des Landkreises Potsdam –Mittelmark, Team Abfall/Boden – untere Bodenschutzbehörde vom 20.12.2016 keine im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registrierten Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

## **2.8. Eigentumsverhältnisse**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ gelegenen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum. Der Eigentümer ist der Gemeinde bekannt.

## **3. Planungsbindungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ der Gemeinde Stahnsdorf im Ortseinfahrtsbereich von Sputendorf ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Zur Ermöglichung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und zur Steuerung und Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEP-

ro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009 (GVBl. II, S. 186) sowie dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPlan H-F) vom 16. Dezember 2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015 S. 970 ff):

Nach dem Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zuständig für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Grundlage hierfür bildet vor allem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 (GVBl. II, S. 186) ist die Gemeinde Stahnsdorf kein zentraler Ort, wird aber dem Mittelbereich der Stadt Teltow zugeordnet und hat Anteil am Gestaltraum Siedlung.

Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg außerhalb des festgelegten Gestaltungsraumes Siedlung.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Sputendorf und gehört zu den Nachverdichtungspotenzialen, die im Sinne des Zieles 4.5 Abs. 1 Nr. 3 ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B entwickelt werden können.

Die Grundsätze und Ziele zur vorrangigen Innenentwicklung (§ 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B) werden beachtet. Durch Nachnutzung bereits vorhandener Siedlungsflächen erfolgt eine Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiraum.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ wird die Planung auf die Nachnutzung der bereits baulich geprägten Siedlungsflächen beschränkt.

**Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt mit Schreiben vom 07.12.2016 dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.**

Sie verweist allerdings auf den Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans und fordert eine Darstellung, warum hier eine Abweichung von dem genannten erforderlich wird (vgl. hierzu Regionalplan Havelland-Fläming).

### **Regionalplan Havelland-Fläming 2020**

Der Regionalplan Havelland wurde im Amtsblatt für Brandenburg r. 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Der Regionalplan Havelland hat keine Flächendarstellung im Bereich des Plangebietes. Die Ortslage Sputendorf liegt demnach nicht im Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1.

Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zu berücksichtigen. Die maßvolle Ausweitung von Wohnneubaufflächen außerhalb der Vorzugsräume ist daher nicht allgemein ausgeschlossen, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der vorgenannten Abwägung zugunsten der Vorzugsräume Siedlung im Einzelfall nicht gefolgt wird.

Die Entwicklung der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt vorrangig im Vorzugsraum Siedlung. Ziel der Gemeinde ist es jedoch auch, Eigenentwicklungen in den Ortsteilen, die nicht im Vorzugsraum Siedlung liegen, im Rahmen der möglichen Innenentwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan überplant Flächen im Innenbereich des Ortsteils Sputendorf, die seit Jahren brach liegen und mit den verfallenden Gebäuden als städtebaulicher Missstand einzustufen sind, der beseitigt werden muss. Eingerahmt von Wohnbauflächen bietet sich im Plangebiet die Entwicklung einer Wohnbaufläche an. Gemäß Regionalplan soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Dies trifft für die in Rede stehende Fläche zu. Das Plangebiet bindet unmittelbar an eine Kreisstraße an. Das geplante Vorhaben im Siedlungsbereich der Ortslage Sputendorf überschreitet mit der Schaffung von ca. 35 neuen Wohneinheiten geringfügig die ansonsten ortsübliche Dichte. Dies ist vor allem der notwendigen wirtschaftlichen Darstellbarkeit des Vorhabens mit erhöhten Kosten der Baufeldfreimachungen geschuldet. Aufgrund der guten Anbindung an die bestehende Kreisstraße und den Mittelbereich Teltow wird das genannte Kriterium der Versorgungslage innerhalb des Ortsteils als nachrangig betrachtet. In Abwägung der genannten Belange sieht die Gemeinde eine, nach Hinweis der Regionalen Planungsgemeinschaft, mögliche Abweichung vom Grundsatz 2.1.1 als begründet an.

### **3.2. Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 21.12.2012 wirksam. Die Flächen im Geltungsbereich werden als Wohnbauflächen in einer Tiefe von > 50 m dargestellt.

### **3.3. Landschaftsplanung**

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Stand: Entwurf September 2012) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Sie werden aber nicht den historischen Siedlungsstrukturen des alten Dorfkerns beige stellt. Weitere Entwicklungsziele werden für die Flächen nicht benannt.

### **3.4. Fachplanungen**

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ berühren können, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Wohnbaufläche an der Straße der Einheit im Ortseingangsbereich des Ortsteils Sputendorf.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage der Fläche, die nach Norden, Osten und Westen von Wohnbauflächen begrenzt wird, ist eine Nachnutzung der bereits baulich geprägten Flächen mit einer langfristig städtebauliche Entwicklung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Nach Westen grenzen an die Plangebietsfläche Einfamilienhäuser an, nach Nordosten und Osten jeweils Mehrfamilienhäuser. Weiter östlich liegt der Dorfkern von Sputendorf mit Hofanlagen.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen auf der Fläche derzeit 7 dreigeschossige Wohngebäude mit Grundflächen von ca. 200 m<sup>2</sup> je Haus und mit jeweils 4-5 Wohnungen in Größen von ca. 70 m<sup>2</sup> entstehen. Die Erdgeschosswohnungen ggf. auch Wohnungen im 1. OG sollen gemäß der Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung barrierefrei hergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine private, U-förmige Verkehrsfläche von und auf die Straße der Einheit erfolgen. Die Straße soll in einer Breite von 4 m hergestellt werden und als Einbahnstraße gekennzeichnet werden. Stellplatzflächen werden gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28.04.2006) innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen und entlang der Verkehrsfläche angeordnet. Derzeit sind für die 7 Mehrfamilienhäuser mit maximal 5 Wohnungen insgesamt 42 Stellplätze vorgesehen. Dabei wurden 7 Besucherstellplätze berücksichtigt.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 41 der Flur 4 soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ entstehen um den Spielplatzbedarf im Plangebiet zu decken.

Zur Gewinnung von Energie und Wärme wird mit einer Festsetzung gesichert, dass im Gebiet die Errichtung eines Blockheizkraftwerks bzw. Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität zulässig sind. Die Zufahrt erfolgt von der privaten Verkehrsfläche aus und ist innerhalb des WA zulässig.

## 5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

### Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der von der Planänderung Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2016. Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen/ Hinweise oder Bedenken geäußert. Anregungen/ Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 08.12.2016 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Hinweis, dass für die Gemeinde Stahnsdorf die Ortslage Stahnsdorf als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgesetzt ist, nicht aber die Ortslage Sputendorf ist zutreffend. Festzustellen ist jedoch, dass auf den ehemals bebauten Flächen im Ortseingangsbereich von Sputendorf heute nur noch Gebäuderuinen an eine Wohnnutzung erinnern, die ca. zehn Jahre zurückliegt. Mit der beabsichtigten Planung wird der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum auch im OT Sputendorf Rechnung getragen und gleichzeitig eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits siedlungsgeprägten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verfolgt. Zur weiteren Begründung der Abweichungen vom Grundsatz 2.1.1 der Regionalplanung vgl. Kap. 3.

Der Anregung des Landesamtes für Umwelt vom 14.12.2016 aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 in der Planzeichnung, bis zu einer Tiefe von 35 m von der Straße der Einheit, den Lärmpegelbereich III zu kennzeichnen, wurde gefolgt. In der Planzeichnung wurde die Fläche mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen markiert. Es erfolgte eine textliche Festsetzung zu den notwendigen Maßnahmen innerhalb der markierten Fläche. Diese textliche Festsetzung zum Immissionschutz enthält jedoch eine „Öffnungsklausel“ für den Fall, dass durch einen Rückgang der Verkehrsmenge, im Baugenehmigungsverfahren geringere Anforderungen an die Lärmschutzmaßnahmen bestehen, als im Bebauungsplanverfahren angenommen. Es steht den Bauwilligen frei, einen entsprechenden Nachweis zu erbringen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Sputendorf, Stand: Dezember 2016 wurde gemäß § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörde wurde mit Schreiben vom 10.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.01.2017 bis 31.01.2017.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Team Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 20.12.2016 mitgeteilt, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe **Vögel** nicht berührt sind, sofern vor Durchführung der Abriss- bzw. Baumaßnahmen Folgendes eingehalten wird:

- Fällung der Bäume in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29.2. des jeweiligen Jahres, sollte eine Fällung in dieser Zeit nicht möglich sein, so ist durch eine ökologische Bauüberwachung sicherzustellen, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.
- Bereitstellung eines Innenraumes (mind. 15 m<sup>2</sup>) als Brutrevier für Rauchschwalben. Anbringung von mind. 10 Nistschalen unterhalb der Decke (CEF-Maßnahme).
- Anbringung von 2 Nischenbrüterkästen im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen (CEF-Maßnahme).

- Anbringung von 4 Höhlenbrüterkästen mit verschiedenen Fluglochdurchmessern (2 mal 32 mm; 2 mal 26 mm) an Bäumen im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen (CEF-Maßnahme).

Bezüglich der nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 c) BNatSchG geschützten Roten Waldameise ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich, sofern Folgendes beachtet wird:

Im Zeitraum der Sonnung ist davon auszugehen, dass bei einer Umsiedlung eine relevante Beeinträchtigung der Ameisennester und damit ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Die Periode der Sonnung ist abhängig von den klimatischen Gegebenheiten des jeweiligen Jahres und dauert etwa von Anfang März bis Ende Mai. In jedem Fall ist die Umsiedlung des Ameisennestes fachgerecht, d.h. unter der Leitung einer dafür ausgebildeten Person (z.B. Schulung zum Ameisenschutz durch die Brandenburgische Ameisenschutzwerke e.V.) durchzuführen. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Die Untere Denkmalschutzbehörde/ Baudenkmalschutz verweist in ihrer Stellungnahme vom 20.12.2016 darauf, dass aus der Sicht der UDB keine erheblich beeinträchtigende Auswirkungen auf den in der näheren Umgebung befindlichen Denkmalbestand „Zwei Landarbeiterhäuser mit Stallgebäude“ in Sputendorf, Ernst- Thälmann-Platz 1-4 sowie 9-12 entstehen. Zum Bodendenkmalschutz wurde der Gemeinde bestätigt, dass die in den Unterlagen getroffenen Aussagen zum Schutzgut Bodendenkmal richtig sind und dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt sind.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Wasserbehörde - verweist in seiner Stellungnahme vom 20.12.2016 darauf, dass laut dem Anlagenkataster der unteren Wasserbehörde im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens eine Anlage zum Lagern von Heizöl vorhanden ist.

Die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß §62 WHG sind einzuhalten. U.a. müssen Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe so stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Eine Stilllegung darf nur entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Anlagen zum Lagern von Heizöl sind von einem Fachbetrieb nach WHG (§62 WHG) stillzulegen (§3 WasgefStAnlV i.V.m. §23 VAWS). An unterirdischen Anlagen ist durch einen zugelassenen Sachverständigen nach VAWS eine Stilllegungsprüfung durchzuführen (§1 WasgefStAnlV i.V.m. §22 VAWS). Stilllegungen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§20 BbgWG).

Das Team Abfall/Boden – Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist in seiner Stellungnahme vom 20.12.2016 darauf, dass Abfälle, die nicht vermieden werden können, getrennt zu halten und zu entsorgen sind (§7 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)). Bei einem Bauvorhaben, das eine Verwertung von mineralischen Abfällen vorsieht, ist vor Beginn der Maßnahme zu prüfen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen sind. Für Abbrüche besteht evtl. Anzeigepflicht gem. §17 Bauvorlagenverordnung. Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Nach Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark bestehen seitens des Fachdienstes Kreisstraßenbetrieb keine Einwände gegen diese Planung. Für die technische Ausgestaltung der Zufahrten zur Kreisstraße sind im weiteren Verfahren die folgenden Hinweise zu beachten:

- die Zufahrten sind rechtwinklig zur Fahrbahn anzuschließen,

- Die Zufahrten sind zur Fahrbahn hin von 4,0 m auf 6 m aufzuweiten um ein gefahrloses Ein- und Ausbiegen zu ermöglichen,
- Der Anschluss an die Fahrbahn hat mit einem Rundbord und einer Auftrittshöhe von 3 cm zu erfolgen,
- Eine fachgerechte Durchführung der Arbeiten ist zu gewährleisten. Dabei ist besonders der Kantenschutz an der Fahrbahn (Schneiden und Fuge ausbilden) zu berücksichtigen.
- Das Oberflächenwasser vom Grundstück darf nicht über die Zufahrten in die Kreisstraße entwässert werden.
- Vorhandene Straßenbäume dürfen für die Errichtung der Zufahrten weder beschädigt noch gefällt werden.
- Die Zufahrten sind so anzulegen, dass die erforderliche Sicht zum Ein- und Ausbiegen gegeben ist.
- Hinsichtlich der Verkehrsführung auf der entstehenden Einbahnstraße sollte die Fahrtrichtung so gewählt werden, dass die östliche Zufahrt als Einfahrt und die westliche Zufahrt als Ausfahrt genutzt wird. Da die östliche Zufahrt im Kurvenbereich der Kreisstraße liegt, wäre hier die Verkehrssicherheit für ausfahrende Fahrzeuge auf die Kreisstraße nicht gegeben.
- Vor Beginn der Bauarbeiten für die Zufahrten ist ein Vertreter der Straßenbauverwaltung zu einer Ortsbegehung und nach Beendigung zu einer Abnahme einzuladen.

Das Landesamt Bauen, Verkehr und Straßenbau hat in seiner Stellungnahme vom 28.11.2016 hingewiesen, dass bezüglich des Blockheizkraftwerkes keine Aussage zur Höhe dieser baulichen Anlage getroffen wurde und die Ergänzung einer entsprechenden Höhenangabe angefragt. Dem Hinweis, bzgl. des Blockheizkraftwerkes eine entsprechende Höhenangabe festzusetzen wird nicht gefolgt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass ein evtl. zu errichtendes BHKW nicht die Firsthöhe von 13,50 m überschreiten wird.

Alle weiteren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zur Planung keine abwägungsrelevanten Anregungen/ Hinweise oder Bedenken geäußert. Anregungen/ Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die beteiligten Nachbarstädte und -gemeinden fühlten sich nach ihren Stellungnahmen in ihren jeweiligen Belangen nicht berührt.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 11.11.2016 bekannt gemacht. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten, das Vorhaben betreffenden Einwendungen, Anregungen und Hinweise haben.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Sputendorf, Stand: Dezember 2016 wurde gemäß § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.01.2017 bis 31.01.2017. auch zu der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.



## **5.1. Begründung**

### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ unter Berücksichtigung der Lage der Flächen im Siedlungsgefüge des Ortsteils Sputendorf sowie des geplanten Siedlungscharakters mit der vorgesehenen Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau, in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO ist im vorliegenden Fall nicht sachgerecht, da diese einem besonderen Schutzanspruch hinsichtlich der Wohnruhe unterliegen, die auf den in Rede stehenden Flächen im Siedlungszusammenhang mit den gemischten Bauflächen im Ortskern von Sputendorf nicht gewährleistet werden kann. Es handelt sich zudem nicht um ein Einfamilienhausgebiet, für das die Festsetzung als Reines Wohngebiet insbesondere in Betracht kommen würde.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Weiterhin sollen auch andere, wohngebietsverträgliche Nutzungen, welche sich in ihrem Nutzungszweck deutlich dem Wohnen unterordnen zugelassen werden. Einzelne Nutzungen, die der angestrebten Gebietsentwicklung nicht entsprechen, sollen jedoch gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Insbesondere sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als zusätzlichen Verkehr erzeugende Nutzungen im Wohngebiet nicht zulässig sein. Der Ausschluss erfolgt durch eine textliche Festsetzung (TF):

#### **TF Nr. 1**

**Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.**

***Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO***

Bei der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten bedarf es einer Prüfung, ob und in welchem Umfang Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden sollen. Auch wenn in allgemeinen Wohngebieten, gegenüber reinen Wohngebieten, ein geringerer Schutzanspruch gegenüber Störungen besteht, muss ein ungestörtes Wohnen gewährleistet bleiben. Demzufolge werden zur Gewährleistung des angestrebten Gebietscharakters Modifizierungen der im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets soll eine Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dahingehend erfolgen, dass baulich störende bzw. stark Verkehr erzeugende Nutzungen nicht zulässig sind. Demnach werden im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen.

#### **TF Nr. 2**

**Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

**Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.**

Die Zulässigkeit vor allem von Tankstellen und Gartenbaubetrieben steht im Konflikt zur Hauptnutzung. Aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe nur schlecht in Wohngebiete integrieren. Insbesondere moderne Tankstellenbauten sind, aufgrund der notwendigen Servicebereiche (z. B. Waschanlagen) und der nächtlichen Öffnungszeiten, kaum noch in Wohngebiete integrierbar. Die Nutzungen stehen dem hier geplanten Wohngebiet entgegen.

Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer Baulichkeiten nicht mit der angestrebten Gebietsqualität, der Schaffung hochwertiger Wohnbebauung vereinbar sind. Dies trifft eingeschränkt auch auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie auf Anlagen für die Verwaltung zu.

Im Plangebiet ist die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit Wärme und Strom (z. B. ein Blockheizkraftwerk) vorgesehen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wird durch folgende textliche Festsetzung gesichert.

**TF Nr. 3**

**Im allgemeinen Wohngebiet ist eine ausnahmsweise zulässige Nebenanlage zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wärme, (Blockheizkraftwerk) zulässig**  
**Rechtgrundlage: § 14 Abs. 2 BauNVO.**

**Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden bestimmt durch die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Eine zusätzlich zu treffende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich nicht erforderlich.

**Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit soll das mögliche Entwicklungspotential innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche im Rahmen der Innenentwicklung genutzt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine davon abweichende Regelung ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das Baugebiet eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,6.

**Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) soll zur Gewährleistung einer Ortsbild verträglichen Wohnbebauung auf **drei Vollgeschosse** festgesetzt werden.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auch ausgebaute Dachgeschosse. Diese Festsetzung passt sich in der Höhenentwicklung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes an.

### **Firsthöhe (FH)**

Zur Gewährleistung einer Ortsbild verträglichen Bebauung wird zusätzlich zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine Firsthöhe (FH) von 13,50 m über einer außerhalb des Geltungsbereichs in der Straßenverkehrsfläche festgelegten Geländehöhe von 45,04 m über NHN im Höhensystem DHHN 92 als Höchstmaß festgesetzt. Der Höhenpunkt von 45,04 m als Bezugspunkt für die Festlegung der Firsthöhe befindet sich in der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche nahe der östlichen Grenze des Geltungsbereiches

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Abstand der Baugrenzen zur nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Straße der Einheit beträgt 4 m. Dieser Abstand ermöglicht die Anlage einer Vorgartenzone zur Straße der Einheit. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird ein Abstand von 3 m und zur hinteren Grundstücksgrenze ein Abstand von 4 m durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Bemessung der Abstandsflächen richtet sich nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung, dabei beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m..

Für das festgesetzte Wohngebiet erfolgt zur Gewährleistung einer offenen Bebauung (in Form von sogenannten „Stadtvillen“ als Sonderform des Geschosswohnungsbaus) die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO um die gewünschte bauliche Struktur zu erreichen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf – abweichend von der offenen Bauweise, die eine Gebäudelänge von bis zu 50 m zulässt - eine Länge von **16,50 m** nicht überschreiten. Die Festsetzung erfolgt als zeichnerische Festsetzung durch Einschrieb in der Planzeichnung. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise können die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt werden, ohne die Lage abschließend zu bestimmen.

Die durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmten Baufenster haben eine Tiefe von mindestens 16,50 m und sind damit für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser ausreichend dimensioniert.

### **Anzahl Wohnungen je Wohngebäude**

Vor allem zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Siedlungsgebietes, das einen Übergangsbereich von der Einzelhausbebauung zur Bebauung mit Geschosswohnungsbauten darstellt aber auch im Hinblick auf die notwendige Einbindung der Flächen durch Grünstrukturen sowie die erforderlichen Flächen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr (Stell-

platzflächen) erfolgt durch textliche Festsetzung eine Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl je Wohngebäude:

#### **TF Nr. 4**

**Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 5 Wohnungen zulässig.  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

#### **Stellplätze, Garagen**

Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und werden nicht gesondert festgesetzt. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die im allgemeinen Wohngebiet erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf 5. Jahrgang Nr. 4 vom 28.04.2006. Je Wohnung bis 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist auf dem Grundstück 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen.

Aufgrund der Baumassen, die sich durch Garagen oder Carports entlang der privaten Verkehrsflächen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, macht die Gemeinde von der Möglichkeit des § 12 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gebrauch, im Bebauungsplan festzusetzen, dass im allgemeinen Wohngebiet nur offene Stellplätze zulässig sind. Die Errichtung von Garagen und „Carports“, die bauordnungsrechtlich ebenfalls als Garagen gelten, soll ausgeschlossen werden. Dies erfolgt durch eine textliche Festsetzung:

#### **TF Nr. 5**

**Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen einschließlich offener Garagen („Carports“) unzulässig.  
Rechtsgrundlage § 12 Abs. 6 BauNVO**

#### **Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Grünflächen, die nicht durch bauliche Anlagen geprägt sind, erfolgt durch textliche Festsetzung ein Ausschluss von Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

#### **TF Nr. 6**

**Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen unzulässig.  
Rechtsgrundlage § 14 Abs. 1 BauNVO**

#### **5.1.2. Verkehrsflächen**

##### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße der Einheit gesichert, diese ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zur eindeutigen Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Plangebiet wird durch eine textliche Festsetzung bestimmt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

#### **TF Nr. 7**

**Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.**

### **Private Verkehrsfläche**

Zur Sicherung der inneren Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, die in U-Form von der Straße der Einheit abbiegt und auf diese mündet. Die private Verkehrsfläche hat eine Breite von 4 m.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **5.1.3. Grünflächen**

Zwischen der von der Straße der Einheit abzweigenden privaten Verkehrsfläche im östlichen Bereich und dem allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Damit wird dem Wunsch der Gemeinde Stahnsdorf nachgekommen, im OT Sputendorf einen öffentlichen Spielplatz einzurichten.

Örtliche Bauvorschriften zur Errichtung und weiteren Ausgestaltung eines Kinderspielplatzes liegen für die Gemeinde Stahnsdorf nicht vor. Die weitere Ausgestaltung des Spielplatzes wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem Vorhabenträger geregelt.

### **5.2. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Nach bisheriger Einschätzung der Gemeinde haben die möglichen Schallbelastungen bei einer Verkehrsbelastung werktags von 1.300 Fahrzeugen /24 h, in der Prognose 2020 von 1.600 Fahrzeugen/24 h (Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand: November 2009) keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Aufgrund der geringen Verkehrsbelegung von weniger als 3.000 Fahrzeugen und in Verbindung mit den üblichen Dämmmaßnahmen zur Wärmedämmung an Gebäuden ist die Gemeinde davon ausgegangen, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen ist. Auswirkungen im Sinne zusätzlicher Verkehrs- und damit Lärmbelastungen, die sich bei Umsetzung der Planungen ergeben, sollten aufgrund der Größe und Lage des vorgesehenen Wohngebietes ebenfalls nicht zu erwarten sein. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat das Landesamt für Umwelt in seiner Stellungnahme vom 14.12.2016 festgestellt, dass es für die seitens der Gemeinde angenommene Verkehrsbelegung der Straße der Einheit (Kreisstraße K 6903) an den zur Straße ausgerichteten Baugrenzen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) kommt. Aufgrund der Überschreitungen ist in der Planzeichnung, bis zu einer Tiefe von 35 m von der Mitte der Straße der Einheit (diese Tiefe von 35 m setzt sich zusammen aus einem Abstand von 25 m im Geltungsbereich des Bebauungsplans und 10 m bis zur Fahrbahnmitte), der Lärmpegelbereich III als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes „Lärmpegelbereich III“ festzusetzen. Zusätzlich erfolgt die folgende textliche Festsetzung

#### **TF Nr. 8:**

**Im Lärmpegelbereich III sind folgende passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig:**

- **Fenster von Schlafräumen sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren;**
- **Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden im Lärmpegelbereich III, ein erforderliches resul-**

tierendes Luftschalldämm- Maß (gemäß der DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

**Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen, solange kein Nachweis erbracht wird, dass die Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.**

**Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

### **5.3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen und Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern (Vermeidungsgebot).

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Darüber hinaus gelten die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Baumschutzsatzung, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Jahrgang Nr. 1 vom 31. Januar 2012).

#### **5.3.1. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die zusätzliche Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen im Plangebiet erfolgt eine textliche Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen:

**TF Nr. 9:**

**Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig**  
**Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Verpflichtung zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ergibt sich aus den Bestimmungen des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG). Daher erfolgt keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

### **5.4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 23 Bäume, die nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf geschützt sind (vgl. Kap. 6 sowie

Baumplan und Tabelle im Anhang). Für die Fällung dieser geschützten Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung sowie die Durchführung von Ersatzpflanzungen erforderlich.

Nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind als Ersatz für den Verlust der 23 Bäume insgesamt **34 Ersatzbäume** zu pflanzen. Diese können aufgrund des geplanten hohen Ausnutzungsgrades nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gepflanzt werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 zur Anpflanzung von Bäumen (s.u.) sind im allgemeinen Wohngebiet mindestens 12 Bäume zu pflanzen. Demnach sind 22 Ersatzbäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu pflanzen. Die Pflanzung der Ersatzbäume erfolgt auf den Flurstücken 206 und 207 in der Gemarkung Güterfelde, Flur 2. Hier können mindestens 14 Bäume auf den Flurstücken 206 und 207 entlang eines alten Feldweges sowie weitere Bäume entlang der Grundstücksgrenzen gepflanzt werden. Insgesamt kann der erforderliche Ersatz 22 Bäumen auf diesen Flächen erfolgen. Die beiden Flurstücke befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers. Die Pflanzung der Ersatzbäume erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im städtebaulichen Vertrag mit Angabe der konkreten Flächen geregelt und erfolgt nach Baufeldfreimachung mit der Genehmigung der Fällungen.

Zur Eingrünung des allgemeinen Wohngebietes erfolgen ein Anpflanzgebot zur Pflanzung einer Mindestanzahl von Laubbäumen in den Baugebieten sowie ein Anpflanzgebot zur Pflanzung einer lockeren Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

**TF Nr. 10:**

**Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Stehengelassene Laubbäume sind anzurechnen.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

**TF Nr. 11:**

**Auf den festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten ist eine lockere Heckenpflanzung aus Laubgehölzen der Pflanzliste „Heckenpflanzung“ in Gruppen anzulegen. Je 3 Quadratmeter ist mindestens ein Strauch der Mindestqualität 80/100 zu pflanzen.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

Die Heckenpflanzung dient auch der Schaffung von Lebensraumstrukturen für Gehölzbrüter, die mit Umsetzung der Planung verloren gehen (vgl. Kap. 5.5).

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume wird zur Gewährleistung einer maximalen Flexibilität bei der Erschließung und Bebauung verzichtet. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf.

## **5.5. Ausgleichsmaßnahmen**

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die o.g. Erfordernisse zur Pflanzung von Ersatzbäumen auf der Grundlage der Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung sowie von Maßnahmen zur Abwendung bzw. Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG werden somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 5.6. Maßnahmen zur Vermeidung oder Abwendung der Verbote für nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG geschützten Arten

### Vögel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtlich relevante Brutvogelvorkommen der europäisch geschützten Vogelarten bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote sowie die Verbote zur Beeinträchtigung von Lebensräumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG und für den Bebauungsplan i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Im Untersuchungsgebiet konnten 8 besonders geschützte Brutvogelarten (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) festgestellt werden. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme der Rauchschnalbe um häufige Arten im Land Brandenburg. Neben den ermittelten Brutvogelarten konnten 10 weitere Arten als Nahrungsgäste registriert werden. Diese Arten sind, bis auf den Grünspecht, ebenfalls besonders geschützt. Der Grünspecht ist eine streng geschützte Vogelart.

Mit Umsetzung der Planung sind zur Vermeidung **der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG** in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten, und durch die untere Naturschutzbehörde bestätigten Maßnahmen erforderlich. Diese werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Hinweise

Zur Vermeidung von Tötungen von Gehölz- und Gebäudebrütern oder der Zerstörung von Entwicklungsformen sind Baumfällungen und Gebäudeabriss im Gebiet nur **außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28/29. Februar** durchzuführen.

Die Durchführung von Baumfällungen im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

Zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ist die Schaffung von **Ersatzquartieren** erforderlich. Daher wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Mit Abriss der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude sind für die Rauchschnalbe und den Hausrotschnwanz geeignete Ersatzquartiere wie folgt zu schaffen:

Für die **Rauchschnalbe** ist ein passender Innenraum (mindestens 15 m<sup>2</sup>) z.B. Stallgebäude für eine Besiedlung im nahen Umfeld zugänglich zu machen. Die Öffnung des Gebäudes für die Rauchschnalben muss im Zeitraum von April bis Oktober gewährleistet sein. Zur Erleichterung der Ansiedlung werden 10 Nistschalen aus Holzbeton mit einem Abstand von etwa 10 cm unterhalb der Decke angebracht. Zwischen den einzelnen Nistschalen muss ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.

Für den **Hausrotschnwanz** sind als Kompensation für den Verlust der Lebensstätte 2 Nischenbrüterkästen an Gebäuden mit einem Mindestabstand von 10 m anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 2.50 m. Die Einflugöffnungen sind nach Osten auszurichten.

Die neu zu schaffenden Brutplätze für Rauchschnalbe und Hausrotschnwanz werden außerhalb des Plangebiets angelegt. Hierfür steht ein Stallgebäude in der Wilhelm-Pieck-Straße 22a in Sputendorf (Flur 4, Flurstück 12/3) zur Verfügung, an dem auch die erforderlichen Nischenbrüterkästen für den Hausrotschnwanz angebracht werden können. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Anbringungsorte und Durchführung werden der unteren Naturschutzbehörde entsprechend dokumentiert. Weitere Maßnahmen zur Schaffung



von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter werden ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Kompensation für den Verlust von Brutrevieren der Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise und Gartenbaumläufer sind geeignete Ersatzquartiere an Bäumen bzw. an dem vorhandenen Stallgebäude zu befestigen. Für Blau- und Kohlmeise sind jeweils 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm (Kohlmeise) bzw. 26 mm (Blaumeise) zu verwenden. Für den Gartenbaumläufer sind 2 Baumläuferschalen an Bäumen aufzuhängen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 2.50 m. Die Nistkästen sind nach Osten auszurichten.

Auch zu dieser Maßnahme erfolgt die Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag. Anbringungsorte der Nistkästen und die Durchführung der Maßnahme werden der unteren Naturschutzbehörde entsprechend dokumentiert.

Mit Umsetzung der Planungen gehen Reviere und Nahrungsplätze der aufgefundenen Tiere in Teilen verloren. Es ist davon auszugehen, dass für die Vögel nicht das komplette Revier verloren geht, da ähnliche Strukturen in den angrenzenden Baugebieten erhalten bleiben und in Teilen im Plangebiet wieder geschaffen werden können und damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gesichert ist. Zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie zur Einbindung der Bebauung sollen im Plangebiet Gehölzstrukturen in der südlichen nicht überbaubaren Grundstücksfläche geschaffen werden. Hierzu erfolgt ein Anpflanzgebot im Bebauungsplan (Kap. 5.3).

#### **Fledermäuse**

Innerhalb des Gebäude- und Baumbestandes im Gebiet konnten keine Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen ermittelt werden. Potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse im Außen- und Innenbereich des Hauptgebäudes und im westlich gelegenen Nebengebäude finden sich insbesondere in offenen Dämmmaterialien und hinter Holzverkleidungen. Allerdings ist die Eignung als Quartierstandort durch teilweise massive Feuchteschäden eingeschränkt. Allerdings ist eine zukünftige Besiedlung der frei zugänglichen Gebäude nicht auszuschließen. Daher wird zur Vermeidung des Tötungstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Hinweis**

Um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, ist der Gebäudeabriss außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. März durchzuführen. Da Fledermäuse ober- und unterirdische Gebäudestrukturen auch im Winterhalbjahr als Quartierstandort nutzen, sind sämtliche potenzielle Quartierstandorte vor Beginn der Rückbaumaßnahmen auf anwesende Fledermäuse zu prüfen.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt. Geschützte Pflanzenarten kommen im Gebiet nicht vor.

#### **5.7. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ der Gemeinde Stahnsdorf keine örtlichen Vorschriften zur Gestaltung vorgesehen.

## 5.8. Weitere Hinweise

### Sonstige geschützte Arten

Im Plangebiet wurden 2 aktive Hügelnester von Ameisen aufgefunden. Diese sind bei Umsetzung der Bebauung an einen geeigneten Standort umzusetzen. Auch hierzu erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan. Eine Ausnahmegenehmigung zur Umsetzung ist nicht erforderlich. Die Umsetzung hat durch einen ausgewiesenen Fachmann zu erfolgen. Als Umsetzflächen eignen sich nach derzeitiger Einschätzung die Flächen in der Gemarkung Güterfelde in der Flur 2, Flurstücke 206 und 207.

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS),

### Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in seiner Stellungnahme vom 23.11.2016, welche im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, der Gemeinde mitgeteilt, dass bei konkreten Bauvorhaben die Notwendigkeit besteht, eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Die Entscheidung trifft die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.

## 5.9. Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Hans Peter Maaß vom 11.04.2016.

## 5.10. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen und Flächenanteile der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungskategorien dar.

Tab. 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
WA gesamt	4.445	86,0
Private Verkehrsfläche	520	10,0
Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz	206	4,0
Plangebiet gesamt	5.171	100,0

## 6. Darstellung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

### 6.1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen.

Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

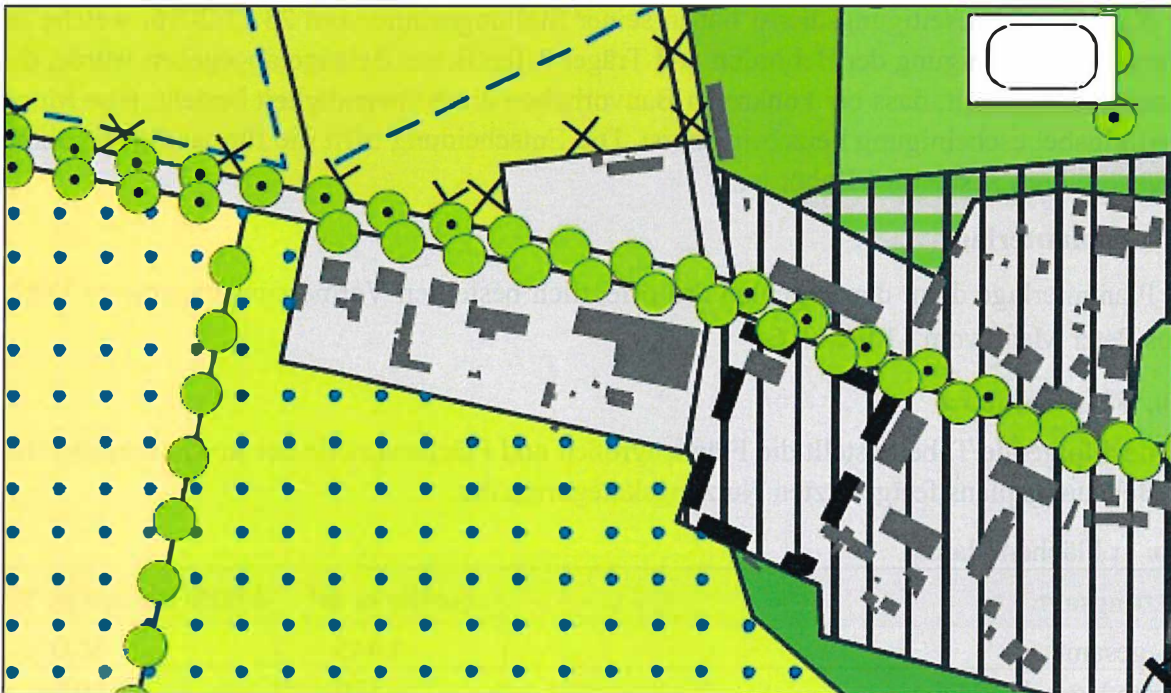
## 6.2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Innerhalb dieser Einheit lässt sich das Gebiet von Stahnsdorf der Teltow-Platte zuordnen, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 – 55 m NHN im Höhensystem DHHN 92.

Die Höhen im Plangebiet bewegen sich zwischen rund 44,14 m und 47,5 m über NHN im Höhensystem DHHN 92.

Gemäß dem Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf sind im Plangebiet Braunerden verbreitet, denen eine mittlere Funktionserfüllung beigemessen wird. Nördlich und südlich schließen sich ehemalige Rieselfelder an.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich bebaute Flächen im Ortsrandbereich die hinsichtlich der planungsrechtlichen Bedingungen dem Innenbereich zuzuordnen sind.



Ausschnitt Landschaftsplan Entwurf, Stand: September 2012

Der bestehende Versiegelungsanteil durch Gebäude und Bodenplatten beträgt rd. 1.375,3 m<sup>2</sup>, d.s. 26,6 % die bauliche Dichte im Plangebiet lag demnach vermutlich bei einer GRZ von ca. 0,3. Bezogen auf die Gesamtfläche von 5.170,3 m<sup>2</sup> war demnach (ohne Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO eine Versiegelung von ca. 1550 m<sup>2</sup> möglich und zulässig. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 ist im Plangebiet eine Versiegelung von rd. 1.778 m<sup>2</sup> zzgl. der Verkehrsflächen von rd. 520 m<sup>2</sup> insgesamt 2.297 m<sup>2</sup> möglich, d.h. der Versiegelungsgrad wird sich bei Umsetzung der Planungen rechnerisch um ca. 747 m<sup>2</sup> erhöhen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich gegenüber der bisherigen Bebauung aufgrund der Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl mit einer GRZ 0,4 eine geringfügig höhere Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung und Versiegelung. Dem steht die Festsetzung einer Grünfläche in einem Umfang von ca. 200 m<sup>2</sup> gegenüber.

Der dauerhafte Verlust von Bodenfunktion wird durch die Festsetzung zum luft- und wasser-durchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen minimiert. Darüber hinaus erfolgt im Bereich der festgesetzten Grünfläche eine Aufwertung der Bodenfunktionen.

Zusätzlich wurden die im folgenden aufgeführten Hinweise zum Bodenschutz gegeben, die in der weiteren Planung beachtet werden:

- Es ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.
- Gemäß § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.
- Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Erdaushub (ohne Oberboden) darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässige Verfüllarbeiten vorzunehmen. Ein Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.
- Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).

### **6.3. Schutzgut Wasser**

Bei dem Schutzgut Wasser ist nach Grundwasser und Oberflächengewässer zu differenzieren. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Landschaftsplan im Gebiet zwischen 2 und 5 m, im östlichen Bereich zwischen 5 und 10 m. Das Grundwasser ist aufgrund des Bodenaufbaus und der Flurabstände gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen insgesamt nur gering geschützt.

Die Flächen werden im Landschaftsplan als Flächen mit hoher Grundwasserneubildungsfunktion eingestuft.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans ist gegenüber dem bisherigen Bestand ein geringfügig höherer Versiegelungsgrad mit der damit verminderten Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

#### **6.4. Schutzgut Klima und Luft**

Die derzeit baulich geprägten Flächen werden gemäß Landschaftsplan den klimatisch entlasteten Siedlungsgebieten beige stellt. Umgebende Flächen haben eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete außerhalb von Belastungsräumen. In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen mit direktem Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist gegenüber dem Bestand ein Verlust von Vegetationsflächen verbunden. Grundlegende Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse oder Beeinträchtigungen des Luftaustausches sind durch die geringfügig höhere bauliche Dichte aber nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern dient auch einer Minimierung von Aufheizeffekten.

#### **6.5. Schutzgut Arten und Biotope**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-FFH-Gebiet Parforceheide) liegt in einer Entfernung von > 1000 m in nord-westlicher Richtung.

Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bislang bebaute Flächen. Die Flächen weisen neben den baulichen Strukturen mit Resten von Gärten ruderalen Gras- und Staudenfluren, sonstigen Ruderalfluren und Gehölzbestände in unterschiedlicher Zusammensetzung auf. Die vorhandenen Freiflächen sind insgesamt als ehemalige, in Sukzession befindliche Gartenflächen einzustufen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden.

Entlang der Straße der Einheit außerhalb des Plangebietes steht eine überwiegend aus Linden gebildete geschützte Allee. Die Straße der Einheit ist nicht Bestandteil des Plangebietes, die Allee wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Der Biotopwert der Fläche wird im Landschaftsplan als niedrig eingestuft.

Die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten wurde im Rahmen einer faunistischen Untersuchung im Frühjahr und Sommer 2016 überprüft (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski).

Im Plangebiet konnten 8 besonders geschützte Vogelarten festgestellt werden. Mit Ausnahme der Rauchschwalbe handelt es sich um in Brandenburg häufige Arten. Nur wenige Brutvögel sowie keine Zauneidechsen ermittelt werden. Fledermausquartiere wurden ebenfalls nicht nachgewiesen. Das Ergebnis der Kartierung sowie die Berücksichtigung im Planverfahren ist der nachfolgenden Artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kap. 6.5.1) zu entnehmen. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auch nicht zu erwarten.

### **6.5.1. Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)**

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 (*das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB*) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

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. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Nach ständiger Rechtsprechung kann § 44 Absatz 5 BNatSchG – entgegen seinem Wortlaut – hinsichtlich Vögeln und Anhang IV-Arten nicht von den Verboten des § 44 Absatz 1 Nummer 1 (insbesondere Tötung) suspendieren. Die Norm ist nach st. Rspr. des BVerwG europarechtskonform auszulegen. Nur von den Verboten des § 44 Absatz 1 Nummer 3 ergeben sich Privilegierungen, wenn der ökologische Zusammenhang räumlich und zeitlich gewahrt 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. Jagdhabitats sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Zur Ermittlung der geschützten Arten erfolgten im Untersuchungsgebiet sechs Begehungen im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juli. Bei windarmen und trockenen Witterungsverhältnissen wurden 5 Begehungen in den frühen Morgenstunden und 1 Begehung in der Abenddämmerung absolviert.

Die Begehungen fanden am 21.04., 02.05., 27.05., 13.06., 29.06. und am 19.07.2016 statt.

Als Methode für die Erfassung der Brutvögel kam die Revierkartierung zur Anwendung. Alle Beobachtungen hör- und sichtbarer Vögel, insbesondere revieranzeigende Merkmale (singinge Männchen, Warnrufe, Nistmaterial- und futtertragende Altvögel, etc.), wurden notiert und in eine Arbeitskarte eingetragen. Außerdem wurde der Gebäudebestand im Gebiet auf Brut- und Niststätten von Gebäudebrütern untersucht.

Die Auswertung der Ergebnisse aller Begehungen folgt der Anleitung von SÜDBECK et al. 2005 „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“. Nach dem Ende der Kartierungen werden für die nachgewiesenen Brutvogelarten sogenannte „Papierreviere“ gebildet. Bewegen sich die revieranzeigenden Merkmale innerhalb der angegebenen artspezifischen Zeiträume handelt es sich um ein abzugrenzendes Revier. Im Falle des Auffindens eines Brutplatzes kann der genaue Standort bestimmt werden. Ausschließlich außerhalb der Zeiträume liegende Merkmale weisen auf Durchzügler hin. Die festgestellten Reviere und Brutplätze werden in einer Karte dargestellt.

Bei der Erfassung der Fledermausfauna wurde zum Einen der Gebäude- und Baumbestand auf Spuren (Kotspuren und Fraßreste) und anwesende Fledermäuse untersucht und zum Anderen wurde 1 Detektorbegehung am 19.07.2016 durchgeführt.

Die Erfassung weiterer streng und besonders geschützter Arten erfolgte im Anschluss an die Kartierung der Brutvogelarten.

**Ergebnisse:**

**Avifauna**

In der folgenden Tabelle sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet.

**Tabelle 2:** Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Rote Liste Brandenburg</i>	<i>Rote Liste Deutschland</i>	<i>BArtSchVO</i>	<i>Status und Anzahl</i>
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>			§	R (1)
Elster	<i>Pica pica</i>			§	R (1)
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			§	R (1)
<b>Hausrotschwanz</b>	<b><i>Phoenicurus ochruros</i></b>			§	<b>B (1)</b>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	R (1)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§	R (1)
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			§	R (1)
<b>Rauchschwalbe</b>	<b><i>Hirundo rustica</i></b>	<b>3</b>	<b>V</b>	§	<b>B (3)</b>
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			§	N
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			§	N
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			§	N
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>			§	N
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			§§	N
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			§	N
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>			§	N
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	N
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			§	N
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			§	N

**Erläuterungen:**

**Rote Liste Brandenburg:** RYSLAVY, T, MÄDLow, W. (2008)

**Rote Liste Deutschland:** SÜDBECK ET AL. (2007)

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

R Arten mit geografischer Restriktion

V Art der Vorwarnliste

BArtSchVO: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§:streng geschützt

Status: B - Brutpaar; N - Nahrungsgast; R - Revier

Im Untersuchungsgebiet konnten 8 besonders geschützte Brutvogelarten (siehe auch Abb.3) festgestellt werden. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme der Rauchschnalbe um häufige Arten im Land Brandenburg.

Die Rauchschnalbe steht in der Kategorie 3 - gefährdet der Roten Liste von Brandenburg. Die Rauchschnalbe ist eine regelmäßig im Land Brandenburg brütende Vogelart, deren Bestände merklich zurückgegangen sind. Die Bestände sind dringend durch geeignete Schutz- und Hilfsmaßnahmen zumindest zu stabilisieren, möglichst zu vergrößern.

Die restlichen Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste aufgeführt.

Bei den Vogelarten Rauchschnalbe und Hausrotschnalbe konnten im Innenbereich des Gebäudebestandes Brutplätze festgestellt werden. Bei der Rauchschnalbe konnten 3 diesjährig genutzte Brutstätten mit Jungvögeln ermittelt werden, beim Hausrotschnalbe konnte 1 Brutstätte erfasst werden. Neben den 3 Brutstätten sind 5 weitere intakte Niststätten der Rauchschnalbe im Gebäudebestand vorhanden.

Bei den erfassten Fortpflanzungsstätten handelt es sich um geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz. Die Fortpflanzungsstätten werden in der Regel wiederkehrend von den Vögeln genutzt.

**Im Vorfeld einer Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.**

Da nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Verbotstatbeständen führen, sondern erst die Umsetzung der Planungen, ist für das Bebauungsplanverfahren eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung erforderlich. Der Antrag auf Ausnahme wird erst im Zuge der Baufeldfreimachung gestellt.

Blaumeise, Kohlmeise und Gartenbaumläufer sind Höhlen- und Nischenbrüter, denen neben Höhlungen und Nischen an und in Bäumen auch geeignete Strukturen an Gebäuden zur Nestanlage dienen. Diese Arten nutzen ihre Fortpflanzungsstätten in der Regel wiederkehrend.

Bei Elster, Mönchsgrasmücke und Nachtigall handelt es sich um Freibrüter, die innerhalb von Baum- und Strauchbestand ihre Nester errichten.

Neben den ermittelten Brutvogelarten konnten 10 weitere Arten als Nahrungsgäste registriert werden. Diese Arten sind bis auf den Grünspecht ebenfalls besonders geschützt. Der Grünspecht ist eine streng geschützte Vogelart.

**Maßnahmen für die Avifauna zur Berücksichtigung der Vermeidung oder Abwendung der Verbotstatbestände**

- **Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Gebäudebrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen:**

Baumfällungen und Gebäuderückbau im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Die Durchführung von Baumfällungen im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

- **Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter**

Mit Abriss der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude, wodurch die wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten unzugänglich oder beseitigt werden, sind für die Rauchschnalbe und den Hausrotschnalbe geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.



Für die Rauchschalbe ist ein passender Innenraum (mindestens 15 m<sup>2</sup>) für eine Besiedlung im nahen Umfeld zugänglich zu machen. Ein Stallgebäude oder eine anderer ungenutzter Raum kann als Ersatzquartier dienen. Vorgesehen ist die Anbringung von 10 Ersatzquartieren für die Rauchschalbe an einem Stallgebäude in der Flur 4, Flurstück 12/3 in Sputendorf. Die vertraglichen Regelungen hierzu erfolgen im weiteren Verfahren vor Satzungsbeschluss. Die Öffnung des Gebäudes für die Rauchschalben muss im Zeitraum von April bis Oktober gewährleistet sein. Zur Erleichterung der Ansiedlung können Nistschalen aus Holzbeton mit einem Abstand von etwa 10 cm unterhalb der Decke angebracht werden. Zwischen den einzelnen Nistschalen muss ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.

Für den Hausrotschwanz sind als Kompensation für den Verlust der Lebensstätte 2 Nischenbrüterkästen ebenfalls an dem o.g. Stallgebäude mit einem Mindestabstand von 10 m anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 2.50 m. Die Einflugöffnungen sind nach Osten auszurichten.

- **Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter**

Für den Verlust der Brutreviere der Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise und Gartenbaumläufer sind geeignete Ersatzquartiere an Bäumen bzw. auch am vorhandenen Stallgebäude zu befestigen. Für Blau- und Kohlmeise sind jeweils 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm (Kohlmeise) bzw. 26 mm (Blaumeise) zu verwenden. Für den Gartenbaumläufer sind 2 Baumläuferschalen an Bäumen aufzuhängen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 2.50 m. Die Nistkästen sind nach Osten auszurichten. Auch diese Kästen sollen an Bäumen bzw. an dem Stallgebäude auf dem Flurstück 12/3 in der Wilhelm-Pieck-Straße in Sputendorf untergebracht werden.

**Maßnahmen zur Neuschaffung von Nahrungs- und Nistplätzen für Gehölzbrüter**

Für den Verlust der Brutreviere von Nachtigall und Mönchsgrasmücke sind im Gebiet geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern zu entwickeln. Hierzu dient die Neupflanzung von Sträuchern entlang der südlichen Grundstücksgrenze, in diesem Bereich schließen sich an das Baugrundstück Wiesen und Weiden an. In diesem Bereich befinden sich außerdem bereits einige Gehölze.

Mit Durchführung dieser Maßnahmen kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 können abgewendet werden.

**Fledermausfauna**

Innerhalb des Gebäude- und Baumbestandes im Gebiet konnten keine Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen ermittelt werden. Potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse im Außen- und Innenbereich von Hauptgebäude und im westlich gelegenen Nebengebäude finden sich insbesondere in offenen Dämmmaterialien und hinter Holzverkleidungen. Allerdings ist die Eignung als Quartierstandort durch teilweise massive Feuchteschäden eingeschränkt. Das Hauptgebäude hat mehrere Kellerräume mit spaltenarmen Wänden und Decken. Insgesamt ist von einem mittleren Quartierpotenzial für Fledermäuse auszugehen. Die restlichen Gebäude im Gebiet verfügen lediglich über ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Bei der Ausflugsbeobachtung mit Ultraschalldetektor konnten keine ausfliegenden Fledermäuse aus dem Gebäudebestand beobachtet werden.

## **Maßnahmen für die Fledermausfauna zur Berücksichtigung der Vermeidung oder Abwendung der Verbotstatbestände**

### **• Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen**

Der Gebäudebestand, vor allem das Hauptgebäude und das westlich gelegene Nebengebäude, hat ein mittleres Quartierpotenzial für Fledermäuse. Im Untersuchungszeitraum konnte keine Besiedlung nachgewiesen werden. Allerdings ist eine zukünftige Besiedlung der frei zugänglichen Gebäude nicht auszuschließen.

Daher ist der Gebäuderückbau im Gebiet, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. März durchzuführen. Da Fledermäuse ober- und unterirdische Gebäudestrukturen auch im Winterhalbjahr als Quartierstandort nutzen, sind sämtliche potenzielle Quartierstandorte vor Beginn der Rückbaumaßnahmen auf anwesende Fledermäuse zu prüfen.

Die Durchführung des Gebäuderückbaus im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

### **Weitere Artengruppen**

Bei sämtlichen Begehungen konnten keine Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) oder andere Reptilienarten als nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 geschützte Arten im Bebauungsplangebiet festgestellt werden. Bei den Begehungen konnten 2 aktive Hügelnester der besonders geschützten Gattung *Formica* im südlichen Abschnitt des Gebietes ermittelt werden. Ein Nest befindet sich innerhalb der Baugrenze. Die Nester der Ameisen sind geschützt.

Bei einer geplanten Bebauung des Neststandortes sind die Ameisen an einen geeigneten Standort umzusiedeln. Als Umsiedlungsort eignen sich die auch für die Baumersatzpflanzungen vorgesehenen Grundstücke in Güterfelde Flur 2 Flurstücke 206 und 207. Die Maßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Zur Umsiedlung ist keine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Umsiedlung wird ausschließlich von einem anerkannten Experten durchgeführt. Bei der erforderlichen Umsiedlung des Ameisennestes sind unter anderem folgende Punkte zu beachten:

Bei der Umsiedlung muss die Königin bzw. müssen die Königinnen unversehrt erfasst werden, ansonsten stirbt das Ameisenvolk ab. Umsiedlungen sollten grundsätzlich im Zeitraum der Sonnung (Zeitraum der ersten sonnigen wärmeren Frühjahrswochen Februar/März/April) und in den frühen Morgenstunden stattfinden. Damit kann ein Verbot des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Periode der Sonnung ist abhängig von den klimatischen Gegebenheiten des jeweiligen Jahres und dauert etwa von Anfang März bis Ende Mai.

Der neue Neststandort muss mindestens 200 Meter vom ursprünglichen Neststandort entfernt sein, ähnliche Standortbedingungen aufweisen und über ausreichend Nahrungsgrundlagen verfügen. Am neuen Neststandort erfolgt nach der Umsiedlung eine Startfütterung, danach regelmäßige Kontrollen des umgesiedelten Volkes (*Quelle:* <http://www.ameisenfreunde.de/Rettungsumsiedlung.htm>, Deutsche Ameisenschutzwerke)

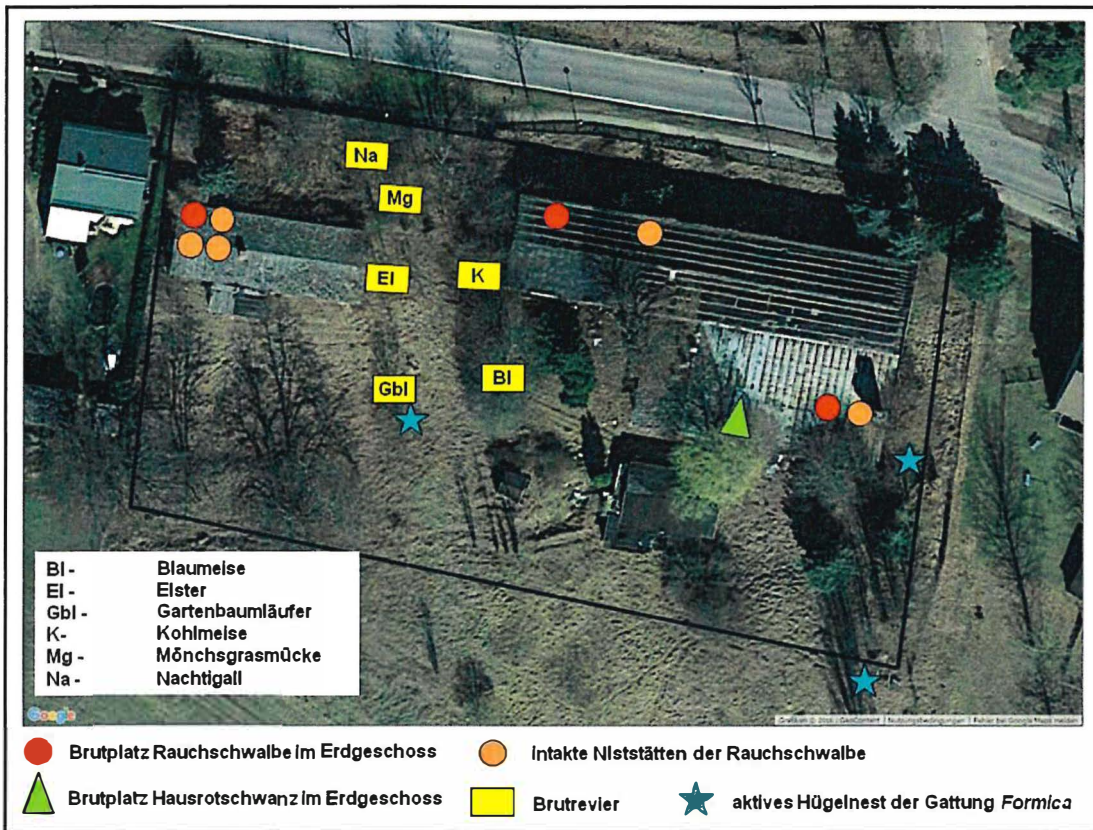


Abb. 3 Artenschutzfachliche Nachweise

### 6.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Teltower Platte. Das Geländere Relief fällt nach Norden hin ab.

Das Plangebiet wird geprägt von den verfallenen Gebäuden. Nach Westen grenzen Einfamilienhäuser und nach Osten Mehrfamilienhäuser an das Plangebiet an. Weiter östlich schließt sich die alte Dorfstruktur des Dorfes Sputendorf an.

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild im Bereich des Plangebiets ist die lückige Lindenallee entlang der Straße der Einheit. Die nach Süden gelegenen landwirtschaftlichen Flächen liegen brach.

Der Landschaftsplan stuft die Flächen als Siedlungsflächen ein, denen ein geringer Landschaftsbildwert beigemessen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist gegenüber dem Bestand ein geringfügig höherer Überbauungsgrad verbunden. Die geplante Bebauung führt dennoch zu einer Aufwertung des Ortseingangsbereiches von Sputendorf.

### Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage der Flächen im Ortseingangsbereich von Sputendorf soll das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht. Die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden in der Begründung als Abwägungsmaterial aufgezeigt.

Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Innenbereich nicht anzuwenden). Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a BauGB Satz 3 nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Unabhängig von der Eingriffs-Ausgleichsermittlung greifen auf der Fläche und zum Vorhaben die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG, daher ist zu prüfen, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt.

Darüber hinaus greifen mit Festsetzung des Bebauungsplans die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf.

Der erforderliche Ersatz für die Baumverluste wird dargelegt.

### **Baumbestand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Reihe von Bäumen, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (2011) unterliegen (vgl. Baumplan und Tabelle im Anhang).

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Gemeinde Stahnsdorf.

Geschützt sind:

- a) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, (außer Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbenen Bäumen im besiedelten Bereich,
- b) Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen einschließlich der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme gem. 14 ff BNatSchG als Ersatzpflanzung nach § 5 Abs. (4) oder 5 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung von 2004 gepflanzt wurden,

Der Stammumfang der Bäume ist in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Nach Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen.

Die Gemeinde kann auf Antrag des Grundstückseigentümers unter bestimmten, definierten Bedingungen Ausnahmen von den Verboten zulassen.

Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines Baumes wird dem Antragsteller auferlegt, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Ermittlung der Ersatzpflanzung erfolgt über den Stammumfang des zu beseitigenden Baumes. Weisen Bäume erhebliche Vitalitätsschäden auf, kann der Umfang der Ersatzpflanzung reduziert werden. Es ist aber mindestens 1 Ersatzbaum zu pflanzen, die Pflanzung hat in Baumschulqualität mit einem STU von 12-14 cm zu erfolgen.

Nach den Festlegungen der Baumschutzsatzung sind für 23 Bäume Ersatzpflanzungen zu leisten. 4 geschützte Bäume befinden sich im Straßenbereich außerhalb des Geltungsbereiches und werden erhalten. Gemäß Baumschutzsatzung sind insgesamt 34 Bäume zu pflanzen. Gemäß der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen können im allgemeinen Wohngebiet insgesamt 12 Bäume gepflanzt werden.

Die Pflanzung der übrigen 22 Bäume erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches und wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die konkreten Pflanzstandorte werden benannt.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Infrastruktur**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bebaut aber derzeit ungenutzt. Mit Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine Neunutzung der Fläche gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **7.2. Auswirkungen auf den Verkehr**

Der motorisierte Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets kann verträglich und ohne wesentliche Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Das Plangebiet wird durch eine interne, private Verkehrsfläche an die angrenzende Kreisstraße angebunden. Die erforderlichen technischen Planungen werden im Rahmen der Verkehrsplanung entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans auf der Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden nach derzeitiger Einschätzung auf den Grundstücken hergestellt.

### **7.3. Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ggf. ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Die Hinweise werden beachtet.

Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung im weiteren Verfahren detailliert.

Im Plangebiet soll ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung mit Energie und Wärme zulässig sein.

### **7.4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die §§ 14 – 17 BNatSchG (Bestimmungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Innenbereich) nicht anzuwenden. Im Hinblick auf den möglichen Eingriff greift § 1a BauGB Satz 3 nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Unabhängig von der Eingriffs-Ausgleichsermittlung greifen auf der Fläche und zum Vorhaben die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG, daher ist zu prüfen, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt. Dies erfolgte in einem gesonderten Fachbeitrag, der als Anhang der Begründung beigelegt wird. Die zur Abwendung von Verbotstatbeständen erforderlichen Maßnahmen wurden benannt und soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt, oder als Hinweis in den Plan aufgenommen. Sofern dies nicht möglich ist, erfolgt eine Sicherung der Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag. Mit Schreiben vom 20.12.2016 bestätigt die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark das mit den vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vermieden bzw. abgewendet werden können.

Darüber hinaus greifen mit Festsetzung des Bebauungsplans die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf. Der erforderliche Ersatz für die Baumverluste wird dargelegt. Er kann in Teilen im Plangebiet realisiert werden.

### **7.5. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Eine bislang bebaute Fläche im Ortsrandbereich wird durch die geplanten Festsetzungen zu einem Wohnquartier entwickelt. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus.

### **7.6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Die Planungskosten sowie die Kosten für die erforderlichen naturschutzfachlichen und infrastrukturellen Maßnahmen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabensträger übernommen. Der Gemeinde Stahnsdorf entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Es sind weder Gelder noch Investitionen einzuplanen.

### **7.7. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Zur Sicherung der baulichen Entwicklung im WA erfolgt ggf. eine Neuaufteilung der vorhandenen Grundstücke.

## **8. Verfahren**

<b>Termin</b>	<b>Verfahrensschritt</b>	
07.04.2016	Aufstellungsbeschluss mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf	BauGB § 2 Abs. 1
21.11.2016 bis 23.12.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2	BauGB § 3 Abs. 2
14.11.2016	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2	BauGB § 4 Abs. 2
11.01.2017 bis 31.01.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 4a Abs. 3
10.01.2017	Beteiligung der Behörden	BauGB § 4a Abs. 3

## 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

**Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS)** in der jeweils gültigen Fassung