

Gemeinde Stahnsdorf



Bebauungsplan Nr. 3

„Nördlich des Dorfgangers Sputendorf“ im Ortsteil Sputendorf

Begründung mit Umweltbericht

Satzung

Stand Oktober 2016



PAN

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

TEIL I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	4
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2.	Nutzungen im Plangebiet und bestehende Erschließungssituation	4
3.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	6
3.2	Regionalplanentwurf Havelland-Fläming	6
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf	7
3.4	Übersicht des Aufstellungsverfahrens	8
4.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLIGUNG	8
4.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	8
4.2	Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung	10
4.3	Belange des Immissionsschutzes	13
5.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung und maximale Höhe baulicher Anlagen	16
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	16
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze	16
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
5.6	Hinweise	17
6.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
7.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	18
8.	MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN	18
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	18
TEIL II	UMWELTBERICHT	20
1.	EINLEITUNG	20
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	20
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	21
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	25
2.1.1	Schutzgut Mensch	25
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
2.1.3	Schutzgut Boden	27
2.1.4	Schutzgut Wasser	28
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	28
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	28
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
2.1.8	Wechselwirkungen	29
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	30
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	30
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	33
2.3.1	Vermeidung und Verringerung	33

2.3.2	Ausgleich	34
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	35
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	36
3.3	Maßnahmen zum Monitoring	36
4.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	36

Anlage:

- Biotoptypenkartierung, PAN GmbH, August 2014

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfers Sputendorf“ im Ortsteil Sputendorf die im Gebiet vorhandenen Realnutzungen planungsrechtlich zu sichern und durch entsprechende Festsetzungen ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen sicher zu stellen. Im Bebauungsplanverfahren besteht insbesondere ein Regelungsbedarf hinsichtlich der im Plangebiet ausgeübten Pferdehaltung, die teilweise gewerblichen Charakter trägt sowie die damit verbundenen Belange der Erschließung, des ruhenden Verkehrs und des Nachbarschutzes.

Im Bebauungsplan war im Vorentwurf als Art der Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden, in dem die vorhandene Pferdehaltung als gewerbliche Nutzung zulässig ist, da Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da sich aber im Geltungsbereich sowohl gewerbliche als auch private Pferdenutzungen befinden und auf Grund verbreiteter Rechtsauffassung private Pferdehaltungen in einem Mischgebiet nicht zulässig sind, wurde diese Festsetzung im Entwurf November 2015 nicht aufrecht gehalten. Es erfolgte stattdessen als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung und mischgebietstypische Nutzungen.

In Bezug auf die grundsätzliche Gewährleistung des nicht-störenden Charakters der gewerblichen Pferdehaltungen im Plangebiet wurden ein geruchstechnisches und ein schalltechnisches Gutachten erstellt, deren wesentlichen Ergebnisse in diese Entwurfsbegründung und den Umweltbericht eingeflossen sind. Die detaillierten Bedingungen für die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit dem benachbarten Wohnen werden auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen bzw. zu beauftragen sein.

Da sich die einschließlich im Entwurf November 2015 gewählte Art der baulichen Nutzungen nur durch die Zulässigkeit privater Pferdehaltungen von einer Nutzung als Mischgebiet unterschied, war entsprechend bisheriger Abstimmungen mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf nicht erforderlich, da die Geltungsbereichsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

Auf Grund der Stellungnahme des Fachdienstes Öffentliches Recht des Landkreises Potsdam-Mittelmark in der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB, nach der sich aus den bisherigen Festsetzungen eine ausreichend bestimmte Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen nicht ableiten lasse, wurde der Festsetzungskatalog zur Art der zulässigen Nutzung reduziert und stärker auf die im Plangebiet vorhandenen pferdebezogenen Nutzungen abgezielt.

Diese Anpassungen führen zum Einen zu dem Erfordernis einer erneuten, in diesem Fall eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB. Zum Anderen wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da der bisherige Bezug zu der dortigen Darstellung als gemischte Bauflächen nicht mehr ausreichend gegeben ist. Der Einleitungsbeschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf für das Gebiet nördlich des Dorfanfers Sputendorf wurde parallel zum erneuten Auslegungsbeschluss über diesen Bebauungsplan am 14.07.2016 gefasst.

Auf Grund der Verfahrensverläufe handelt es sich nun bei diesem Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB, der nach Satzungsbeschluss durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark zu genehmigen ist.

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

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der rund 3,44 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den überwiegenden Siedlungsbereich nördlich des Sputendorfer Dorfanagers.

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8/3, 224, 225, 226, 227, 234, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352 der Flur 3 sowie das Flurstück 65 der Flur 4, alle in der Gemarkung Sputendorf. Eine Übersicht des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Plankopf der Planzeichnung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung.

2.2. Nutzungen im Plangebiet und bestehende Erschließungssituation

Das Plangebiet ist geprägt durch i.d.R. straßenseitig angeordnete Wohngebäude mit dahinter liegenden, ehemals landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, die dorftypische Hofsituationen ausbilden. Im östlichen Bereich des Plangebietes überwiegt die Wohnnutzung mit angrenzenden großflächigen Gartenbereichen. Darüber hinaus befindet sich dort an der Straße „Forstgarten“ eine Gastwirtschaft. Die Freiflächen im Geltungsbereich werden zu einem großen Anteil durch die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen und privaten Pferdehalter als Koppeln und Reitplätze genutzt, die übrigen Freiflächen werden gärtnerisch genutzt bzw. bestehen aus Zierrasen.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird durch die Wilhelm-Pieck-Straße, der östliche Teil durch die Straße „Forstgarten“ erschlossen. Die Wilhelm-Pieck-Straße als Haupterschließungsstraße der Ortslage von Sputendorf gabelt sich im Bereich des Dorfanagers. Ein Abzweig der Straße verläuft westlich der Teiche und erschließt den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, die Grundstücke Wilhelm-Pieck-Straße Nr. 25 a, 25 und 26.

Der zweite Abzweig der Wilhelm-Pieck-Straße verläuft zwischen den beiden Teichen des Dorfanagers entlang der Geltungsbereichsgrenze und mündet vor der Wilhelm-Pieck-Straße Nr. 31 wieder auf der durchgehenden Achse der Straße. Durch dieses Teilstück werden die Grundstücke Wilhelm-Pieck-Straße Nrn. 27 bis 31 erschlossen. Das unbebaute Flurstück Nr. 346 ist somit nicht eigenständig verkehrlich erschlossen. Dort verläuft südlich des Geltungsbereichsrandes ein befestigter Fußweg.

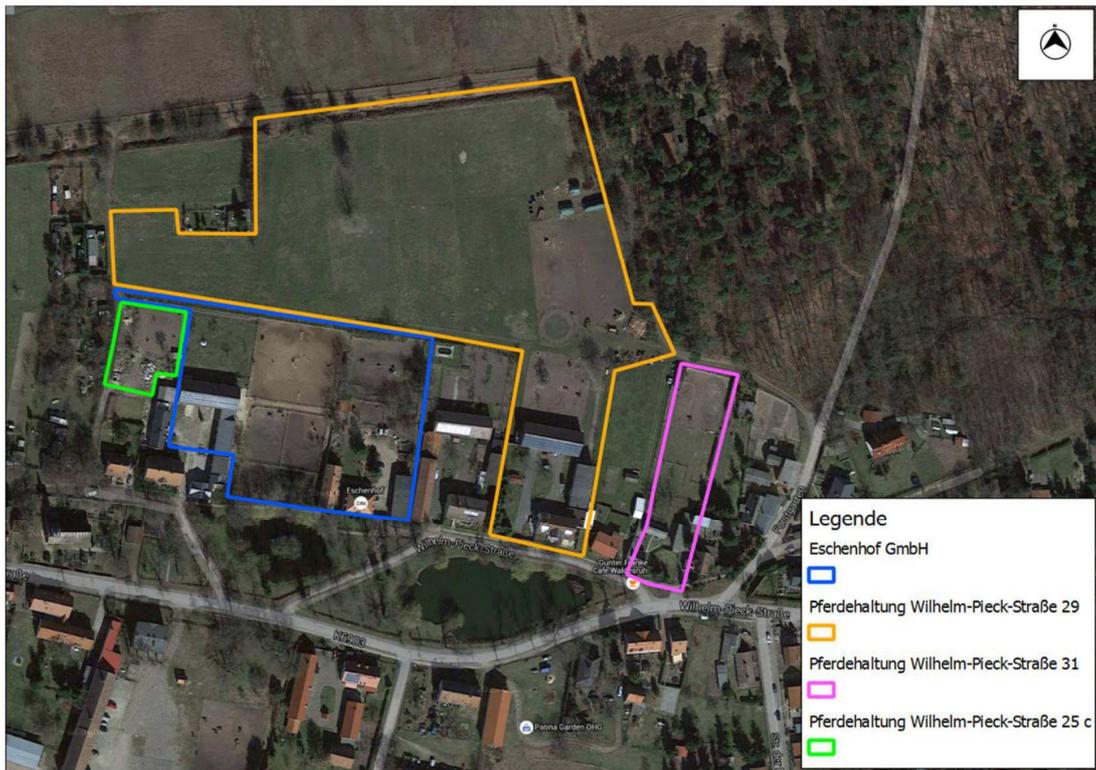


Abb. Übersicht der gewerblichen und privaten Pferdenutzungen innerhalb des Plangebietes und nördlich angrenzend

3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Planungsabsicht sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro). Die brandenburgische Rechtsverordnung über den LEP B-B war vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 für unwirksam erklärt worden. Die Landesregierung hat daraufhin den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Im System der Zentralen Orte ist der Gemeinde Stahnsdorf keine Funktion zugewiesen. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B stellt zur Steuerung der Siedlungsentwicklung zeichnerisch Gestaltungsräume für Siedlungspotenziale dar, innerhalb derer die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig stattfinden soll. Hierbei handelt es sich insbesondere um vorhandene Siedlungsgebiete mit bestehender Infrastruktur, deren Entwicklungspotenziale noch nicht ausgeschöpft sind.

Die Festlegungskarte 1 – Gesamttraum des LEP B-B stellt alle in Stahnsdorf-Ort bestehenden und geplanten Siedlungsflächen sowie Teilbereiche des Ortsteiles Güterfelde als Gestaltungsräume Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 Entwurf LEP B-B Wohnsiedlungsflächen als Teil der Siedlungskulisse zulässig sein sollen.

Für die Ortslage Sputendorf enthält der LEP B-B keine Darstellungen. Damit ist eine Siedlungsentwicklung gemäß des Ziels 4.5 für den Ortsteil nur durch Innenentwicklung oder durch die zusätzliche Entwicklungsoption von 0,5 ha pro 1.000 Einwohner in einem Zeitraum von 10 Jahren zulässig. Da der Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfers Sputendorf“ lediglich bestandssichernde Festsetzungen und keine Siedlungserweiterung zum Inhalt hat, wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes landesplanerische Belange nicht berührt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. Artikel 12 des Landesplanungsvertrages an diesem Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 09.12.2014 bestätigt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB teilte die GL mit Schreiben vom 16.02.2016 mit, dass die vorgenommenen Änderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf dieses Bebauungsplanes für die raumordnerische Bewertung nicht relevant sind und der Entwurf des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Regionalplanentwurf Havelland-Fläming

Mit Beschluss der Regionalversammlung Havelland-Fläming vom 02. September 2004 war die Aufstellung eines integrierten Regionalplans mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden und ist am 16.12.2014 durch diese abschließend beschlossen worden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 den Re-

gionalplan Havelland-Fläming 2020 genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg ist zeitnah zu erwarten. Der Regionalplan tritt nach dieser Bekanntmachung in Kraft.

Das Plangebiet liegt nicht im „Vorzugsraum Siedlung“, in dem vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Für die Ortslage Sputendorf und somit für den Geltungsbereich enthält die Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs keine Darstellungen. Die nördlich an die Ortslage angrenzenden, zu schützenden und zu erhaltenden Freiräumflächen werden durch das Planvorhaben nicht in Anspruch genommen. Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes hat keine gegenüber dem Bestand hinaus gehende Erweiterung von Siedlungsflächen zum Inhalt.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung konform geht. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird ebenfalls im Rahmen der Behördenbeteiligungen am Verfahren beteiligt. In dem oben zitierten Schreiben der GL vom 09.12.2014 bestätigt diese, dass der Regionalplan für das Plangebiet keine zeichnerischen Darstellungen enthält und der Regionalplan das Ziel 4.5 des LEP B-B (s.o.) zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt in ihrer Stellungnahme vom 09.02.2016 mit, dass für den Ortsteil Sputendorf der Gemeinde Stahnsdorf im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 kein Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 festgesetzt ist, der bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden soll. Zum Thema gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung treffe der Regionalplan keine Festsetzungen, noch bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans andere regionalplanerische Festsetzungen, die dieser Nutzung entgegenstehen würden. Sofern durch die Planung keine über den Bestand hinausgehende Wohngebäude bzw. lediglich geringfügige Erweiterungen vorgesehen seien, stehe der genannte regionalplanerische Grundsatz dem Vorhaben nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 21.12.2012 wirksam und stellt seitdem die Grundsätze der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde behördenverbindlich dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

Wie bereits unter Pkt.1 dieser Begründung angeführt, waren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfängers Sputendorf“ auf Grund der mischgebietstypischen Nutzungen aus dem FNP entwickelbar. Mit der im Entwurf, Mai 2016 vorgenommenen Konkretisierungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist der bisherige Bezug zu der FNP-Darstellung als gemischte Bauflächen nicht mehr ausreichend, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Der Einleitungsbeschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf für das Gebiet nördlich des Dorfanfängers Sputendorf wurde parallel zum erneuten Auslegungsbeschluss über diesen Bebauungsplan am 14.07.2016 gefasst. Es handelt es sich damit nun um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB, der durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark zu genehmigen sein wird.

3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
03.04.2014	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 Abs.1
18.11.2014	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 Abs.1
09.12.2014	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	BauGB § 1 Abs. 4
05.01.2015 – 30.01.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs.1
17.12.2015	Auslegungsbeschluss	BauGB § 3 Abs.2
11.01.2016 – 12.02.2016	Öffentliche Auslegung	BauGB § 3 Abs.2
21.12.2015	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 Abs.2
08.08.2016-26.08.2016	Erneute öffentliche Auslegung	BauGB § 4a Abs.1
20.07.2016	Anschreiben zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4a Abs.1

4. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLIGUNG

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in dem Zeitraum vom 05.01. bis zum 30.01.2015 gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

In diesen Stellungnahmen wurde insbesondere zu der im westlichen Geltungsbereich befindlichen gewerblichen Pferdenutzung Stellung bezogen. Die Einwänder fühlen sich, ihren Stellungnahmen gemäß, gestört durch die Geräuschimmissionen an- und abfahrender Besucher des Pferdehofes, durch den ruhenden Verkehr im Bereich des Dorfanfangers, den Betrieb des Pferdehofes im Allgemeinen sowie die Staubentwicklung durch die Pferdekoppel unmittelbar nördlich des Dorfanfangers. Es wurde die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit der ausgeübten Nutzungen gestellt.

In Vorbereitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen und zu erwartenden Schall¹ und Geruchsimmissionen² gutachterlich ermittelt und bewertet. Als emissionsrelevante Quellen der gewerblichen Einrichtungen im B-Plangebiet waren im Wesentlichen der Reitbetrieb, Rangiervorgänge, Tiergeräusche (Hunde und Pferde) sowie der Anlagenverkehr (Besucherverkehr, Lieferverkehr) zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten eingehalten werden.

¹ Beurteilung der Geruchsimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfangers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin, November 2015

² Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfangers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin, November 2015

Aus Gründen des Schutzes vor unzulässigen Geruchsmissionen ist der Wegfall des an den Dorfanger angrenzenden Pferdeauslaufs vorgesehen. Zukünftig soll dort stattdessen eine Reithalle errichtet werden. Die genannten Maßnahmen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Gemeinde Stahnsdorf ist nicht Genehmigungsbehörde für bauliche Anlagen und deren Nutzungen, sondern die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Für die im Plangebiet betriebenen gewerblichen Pferdehaltungen gibt es nach Kenntnis der Gemeinde keine Genehmigungen. Der Pferdehof im Westen des Geltungsbereiches hat bereits die Auflage, die fehlenden Bauanträge zeitnah einzureichen.

Darüber hinaus sprechen sich die Einwänder gegen die, gemäß bisherigem Vorentwurf zulässigen Nutzungen wie kleinteiligen Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen aus, da durch diese zusätzliche Verkehrs- und Geräuschbelastungen befürchtet werden. Ein gastronomischer Betrieb befindet sich bereits innerhalb des Plangebietes, so dass dies zuvorderst eine bestandssichernde Festsetzung ist.

Darüber hinaus gilt, dass für alle zukünftigen neuen Nutzungen innerhalb des Plangebietes in den Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Verträglichkeit mit den umgebenden Wohnnutzungen zu führen sein wird.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs November 2015 fand vom 11.01.2016 bis zum 12.02.2016 statt. In diesem Zeitraum ging eine Stellungnahme ein. In dieser Stellungnahme wurde bemängelt, dass das öffentlich ausgelegte Schallgutachten auf empirischen, und nicht auf tatsächlichen dB-Messungen beruhe. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden seitens der Einwanderin bezweifelt.

Dazu ist auszuführen, dass es Aufgabe der Beurteilung nach TA Lärm ist, ungünstige Betriebsbedingungen ggf. in Szenarien für Betriebsabläufe zu untersuchen. Maßgeblich für die Untersuchung sind dabei regelmäßig nicht nur einzelne Immissionsorte, sondern zahlreiche relevante sensible Nutzungen im Umfeld der Emittenten. Messungen sind hier nur bedingt geeignet. Vielmehr ist die Ausbreitungsberechnung nach TA Lärm unter Verwendung betriebsbezogener Daten und konservativer Emissionsansätze das geeignete Verfahren.

Für die Beurteilung von Schallimmissionen sind in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen und von anlagenbezogenem Lärmschutz die DIN 18005 und die TA Lärm einschlägig. Die Schallprognose für unterschiedliche Szenarien des Reitbetriebes sowie weiterer Pferdehaltungen im Beurteilungsgebiet wurden entsprechend o.g. Regelungen und Beurteilungskriterien unter Heranziehung fundierter Schalldaten durchgeführt. Hinzuweisen ist auch auf die schallabschirmende Wirkung der Bebauung (Nebengelasse) zwischen Reitplatz und benachbarten sowie weiter östlich gelegenen Immissionsorten. Diese Bebauungsdämpfung (Abschirmung und Reflexion) wurde in der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt.

Die vorliegende Schallausbreitungsberechnung und deren Ergebnisse sind gemäß den gemachten Ausführungen nicht zu beanstanden, es kommt auf dem Grundstück der Einwanderin nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen durch den westlich gelegenen Reiterhof.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung auf Basis des Entwurfs, Stand Mai 2016 wurden keine Einwände und Anregung durch die Öffentlichkeit vorgebracht.

4.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Anschreiben vom 18.11.2014 statt.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wies darauf hin, dass insbesondere aufgrund der geringen Abstände des Pferdehofes („Eschenhof“) im westlichen Bereich des Plangebietes mit Pferdehaltung und Freizeitangeboten zu den direkt anliegenden Wohnnutzungen, aber auch durch andere im Geltungsbereich liegende schutzwürdige Nutzungen, ein gutachterlicher Untersuchungsbedarf besteht.

Der genaue Umfang der Emissionen durch die Gesamtanlage des Eschenhofes, einschließlich der möglichen zusätzlichen Belastungen durch geplante Erweiterungsmaßnahmen, könnten nur durch ein Gutachten ermittelt werden. In diesem sind

- die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich des B-Plans,
- die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Geruchsemissionen (nach der Geruchsimmissions- Richtlinie GIRL) und
- die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm

an den maßgeblichen Immissionsorten zu prüfen. Hierbei sind die Geräusche, verursacht durch die Pferde und den Besucherverkehr unter jetzigen Bedingungen und bei Realisierung der Erweiterungsabsichten des Eschenhofes zu beurteilen. Im Geltungsbereich des B-Plans sowie auch in der Umgebung des B- Plans gibt es weitere Pferdehaltungen. Im Gutachten sind Vorbelastungen durch diese Pferdehaltungen zu berücksichtigen.

Als maßgebliche Immissionsorte seien in erste Linie die südlich und westlich direkt, dem „Eschenhof“ anliegende schutzbedürftigen Nutzungen und das Wohnhaus Wilhelm-Pieck-Straße Nr. 29 zu betrachten. Im Ergebnis des Gutachtens sollten Möglichkeiten zur Lösung der bestehenden Konflikte aufgezeigt werden.

In Folge dieser Stellungnahme und der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden, wie bereits im vorigen Punkt dargestellt, ein Geruchsimmissionsgutachten und ein Schallimmissionsgutachten erstellt.

Im Geruchsgutachten wird zusammenfassend festgehalten, dass die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Sondergebiete keine Immissionswerte vorsieht. Um den Wohnnutzungen ohne nennenswerte eigene Tierhaltung dennoch einen Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewähren, wird ein Immissionswert von 0,20 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten unter Heranziehung der Einzelfallbetrachtung für das B-Plangebiet bestimmt. Für weitere in Zukunft geplante Pferdehaltungen sind Nachweise zu erbringen, dass entsprechend der im Rahmen der Einzelfallbetrachtung gemäß Nr. 3.1 GIRL angemessenen Immissionswerte von 0,20 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten an Wohnnutzungen ohne daran gebundene Tierhaltung nicht überschritten werden. Gleichermäßen dürfen keine Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüche auftreten.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zeigen, dass im bestimmungsgemäßen Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-/Dorf-/Mischgebiete an den beurteilungsrelevanten Immissionsorte bezogen auf den Tageszeitraum, die Nachtstunden und sonntags eingehalten werden.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes siehe dazu auch nachfolgenden Punkt 4.3.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist in Bezug auf potenziell vorhandene gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse darauf hin, dass auf Vorhabenebene Artenschutzbelange (Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) betroffen sein können. Diese führen nach Einschätzung der UNB jedoch nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes. Weiter wird ausgeführt, dass vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen (insbesondere Bäumen) zu prüfen ist, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten eingehalten werden bzw. dass die ökologische Funktion der betroffenen dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Anderenfalls sind bei der UNB artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG). Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Darüber hinaus wies die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass für die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen ein Flächenbezug zu den jeweiligen Grundstücksgrößen herzustellen sei. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt. Es erfolgt in dieser Entwurfsfassung eine textliche Festsetzung, nach der pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 3 m² Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen einschließlich deren Erschließung zulässig sind.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB fand mit Anschreiben vom 21.12.2015 statt.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) führt aus, dass zur Überprüfung der Einhaltung von Immissionswerten ein Geruchsgutachten erstellt wurde, deren Ergebnisse zeigen, dass die Einhaltung der Immissionswerte nur bei Durchführung bestimmter Maßnahmen gewährleistet ist. Diese Maßnahmen sind als Hinweise unter Nr. 1 Geruchsimmisionen, Bestandteil der Planzeichnung. Die Hinweise sind im Rahmen von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Es wird weiter ausgeführt, dass die Schallimmisionen im Geltungsbereich ebenfalls gutachterlich untersucht wurden und die Ergebnisse der Schallimmisionsprognose nach TA Lärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bei bestimmungsgemäßen Betrieb an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten in jedem Fall eingehalten werden können. Das LUGV hält fest, dass von Seiten des Immissionsschutzes gegenüber dem B-Plan keine Bedenken bestehen.

In Bezug auf die Belange der Wasserwirtschaft und Hydrologie weist das LUGV erneut auf das vorhandene Kleingewässer auf dem Dorfanger südlich des Geltungsbereichs hin. Um den Eintrag möglicher wassergefährdender Stoffe zu vermeiden, ist seit dem Entwurf November 2015 der Wegfall des an den Dorfanger angrenzenden Pferdeauslaufs vorgesehen. Die genannte Maßnahme wurde in der Begründung zum Entwurf bereits aufgeführt, so dass die entsprechenden Belange gewahrt werden und keine Forderungen und Hinweise zum genannten Plan vorgebracht werden.

In der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark führt der Fachdienst Öffentliches Recht aus, dass im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung und mischgebietstypische Nutzungen festgesetzt wird. § 11 Abs. 2 BauNVO führe in Betracht kommende Nutzungen auf, die zwar nicht abschließend sind, die Zweckbe-

stimmung müsse jedoch eindeutig festgesetzt sein. Ist die Zweckbestimmung nicht eindeutig festgesetzt, erfülle der Bebauungsplan nicht die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und sei daher unwirksam.

Die im Bebauungsplan „Nördlich des Dorfanfers Sputendorf“ festgesetzten Zweckbestimmungen reichen von Wohngebäude über Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe bis hin zu Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie freizeitmäßige Pferdehaltung. Diese Festsetzungen seien nicht hinreichend bestimmt, da es sich hier um eine diffuse Mischung verschiedener Nutzungsarten handelt. Innerhalb eines Sondergebietes sei auf die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander zu achten.

Nach daraufhin erfolgter Abstimmung mit dem Landkreis entfallen die bisher zulässigen mischgebietstypischen Nutzungen als Art der baulichen Nutzung. Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung“ festgesetzt. Des Weiteren wird das im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum auf folgende Nutzungen eingeschränkt: Wohnhäuser, Läden für Reit-, Stall- und Weidebedarf sowie Produkten aus der Landwirtschaft mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 200 m², Gastronomie und Ferienwohnungen, der Pferdehaltung dienende, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und freizeitmäßige Pferdehaltung.

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) weist auf redaktionelle Änderungen im Umweltbericht hin und darauf, dass die Belange der UNB aus der Stellungnahme vom 08.01.2015 in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt wurden und weiterhin zu beachten sind. Die externen Kompensationsmaßnahmen sollen auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg stattfinden. Die vertraglichen Abstimmungen und Regelungen sind der UNB vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Der UNB wird der vorliegende Vertrag vor Satzungsbeschluss zugeschickt.

Als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger gibt der Landkreis Hinweise zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohn – und Gewerbegebieten zur Gewährleistung der Abfallentsorgung. Mit dem Bebauungsplan wird jedoch eine vorhandene Bestandssituation überplant. Es sind weder öffentliche noch private Straßen geplant, bei denen die entsprechenden Bewegungsparameter für Müllfahrzeuge anzuwenden wären. Darüber hinaus gibt die untere Bodenschutzbehörde Hinweise zum Umgang mit Böden, die auf den nachgeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen sind.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum weist daraufhin, dass im Plangebiet zwei Hofanlagen liegen, die vermutlich Denkmalwert besitzen: Wilhelm-Pieck-Straße 27 und 28. Eine Begehung zur Überprüfung des Denkmalwerts sei für 2016 geplant. Darüber hinaus wird auf das nachrichtlich übernommene Bodendenkmal, innerhalb dessen sich der gesamte Geltungsbereich befinde, hingewiesen. Der Hinweis zum Bodendenkmalschutz ist bereits Bestandteil des Entwurfs des Bebauungsplanes Stand November 2015.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV) führt in seiner Stellungnahme aus, dass im geplanten Bereich die Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung über die in der Wilhelm-Pieck-Straße vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen möglich ist.

Auf Grund der vorgenommenen o.a. Änderungen aufgrund der Abstimmungen mit dem Landkreis erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2016 eine erneute Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden gemäß § 4a BauGB zum Entwurf, Stand Mai 2016. Das Landesamt für Umwelt und der Landkreis Potsdam-Mittelmark äußerten sich zustimmend zu diesem Entwurf.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Geruchsimmissionen

In dem vorliegenden geruchstechnischen Gutachten³ wurden mittels Ausbreitungsrechnung die Geruchsstundenhäufigkeiten im Bereich des B-Planes Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf für zwei Szenarien ermittelt.

Das Gebiet soll auf Grund der gebietstypischen Nutzung, gekennzeichnet durch das unmittelbare Nebeneinander von Pferdehaltung und Wohnen als Sondergebiet „Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung und mischgebietstypische Nutzungen“ ausgewiesen werden. Das Sondergebiet dient als planerisches Mittel zur Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikte. Die Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sieht für Sondergebiete keine Immissionswerte vor. Um den Wohnnutzungen ohne nennenswerte eigene Tierhaltung dennoch einen Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewähren, wird ein Immissionswert von 0,20 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten unter Heranziehung der Einzelfallbetrachtung für das B-Plangebiet bestimmt. Dieses Vorgehen wurde am 28.09.2015 mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz abgestimmt.

Eines der betrachteten Szenarien beinhaltet den Ist-Zustand der pferdehaltenden Betriebe. Im zweiten Szenario werden abweichend vom ersten Szenario emissions- und immissionsmindernde Maßnahmen des Eschenhofes unterstellt. Dabei handelt es sich um die Verlagerung von geruchsrelevanten Einrichtungen (Stallungen, Ausläufe und Dunglege). Zudem wurde festgelegt, dass die Dunglege mit einer Folie abzudecken ist, so dass eine 90%ige Emissionsminderung bewirkt wird.

Durch die geplanten Maßnahmen wird an den Wohnnutzungen ohne daran gebundene Tierhaltung im B-Plangebiet der unter Berücksichtigung der Einzelfallbetrachtung nach Nr. 3.1 der GIRL zutreffende Immissionswert von 0,20 eingehalten.

Das gesunde Wohnen für Betriebs- und Ferienwohnungen innerhalb der Eschenhof GmbH ist auch bei den vorliegenden hohen Geruchsstundenhäufigkeiten grundsätzlich nicht gefährdet, sofern ekelerregende Gerüche auszuschließen sind. Ekelerregende Gerüche können im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

Die untersuchten Nutzungen im Planzustand sind zulässig. Dazu ist Folgendes zu berücksichtigen, was auch gleichlautend Bestandteil des Hinweises Nr. 1 auf der Planzeichnung ist:

Für weiter in Zukunft geplante Pferdehaltungen sind Nachweise zu erbringen, dass entsprechend der im Rahmen der Einzelfallbetrachtung gemäß Nr. 3.1 GIRL angemessenen Immissionswerte von 0,20 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten an Wohnnutzungen ohne daran gebundene Tierhaltung nicht überschritten werden. Gleichmaßen dürfen keine Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüche auftreten. Die Berechnung hat dabei mit dem Partikel-Lagrange-Modell AUSTAL2000 unter Beachtung der Maßgaben der TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie zu erfolgen.

Die folgenden emissions- und immissionsmindernden Maßnahmen für den Pferdehofs im westlichen Bereich des Plangebietes („Eschenhof“) sind umzusetzen:

- Verlagerung von Pferden in den von Wohnnutzungen abgewanderten Bereichen durch Stilllegung von 4 Pferdeboxen in der Remise der Hofstelle 26a. Dafür Ersatzbau von 4 Pferdeboxen und einem dazugehörigem Auslauf zwischen den Hofstellen Wilhelm-Pieck-Straße Nr. 26a und 27

³ Beurteilung der Geruchsimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3, a.a.O.

- den Verzicht auf den vorhandenen Auslauf im Süden des Flurstücks 346 (Auslauf Nr. 5 auf der Abbildung unter Pkt. 4.3 dieser Begründung)
- die Einrichtung eines Auslaufs nördlich hinter der vorhandenen Reithalle, abgewandt von den Wohnnutzungen
- Nutzung des von den Wohnnutzungen abgewandten nördlichen Auslauf auf dem Flurstück 7 (Auslauf Nr. 1 auf der Abbildung unter Pkt. 4.3 dieser Begründung) mit drei statt zwei Pferden
- die Verlagerung der Dunglege nach Norden und deren Abdeckung mit Folie zur 90%igen Emissionsminderung gegenüber einer nicht abgedeckten Dunglege.



Abbildung zur Verdeutlich der o.a. Maßnahmen zur Minderung von Geruchsmissionen auf Baue-
nehmigungsebene für Teilflächen im westlichen Bebauungsplanbereich

Schallmissionen

Im vorliegenden Gutachten⁴ wurden die Schallemissionen durch die Pferdehaltungen inner-
halb des Geltungsbereichs des B-Plans betrachtet. Es handelt sich dabei um zwei private Pfer-
dehaltungen auf den Grundstücken Wilhelm-Pieck-Straße 25 c und Wilhelm-Pieck-Straße 31
sowie um den Pferdehof „Eschenhof GmbH“ Wilhelm-Pieck-Straße 26a und 27 sowie um ein-
en Pferdezuchtbetrieb in der Wilhelm-Pieck-Straße 29.

Als emissionsrelevante Quellen der Betriebe waren im Wesentlichen der Reitbetrieb, Ran-
giervorgänge, Tiergeräusche sowie der Anlagenverkehr zu berücksichtigen.

Es wurden die Schallmissionen, hervorgerufen durch die Schallemissionen der Pferdehal-
tungen innerhalb des B-Plangebiets, den Richtwerten gemäß DIN18005 bzw. der TA Lärm

⁴ Beurteilung der Schallmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3, a.a.O.

gegenübergestellt. Es wurden die Schalleistungspegel der schallemittierenden Einrichtungen der Pferdehaltungen nach Angaben der Betreiber und der Gemeinde Stahnsdorf sowie Mess- und Tabellenwerten zusammengestellt. Auf Grundlage dieser Emissionsdaten wurde sodann die Schallimmissionsprognose im Umfeld der Betriebe mit dem Ausbreitungsmodell IMMI der Fa. Wölfel durchgeführt.

Für die Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes orientiert sich die Schutzwürdigkeit an den Richtwerten der TA Lärm für Mischgebiete. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zeigen, dass im bestimmungsgemäßen Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-/Dorf-/Mischgebiete an den beurteilungsrelevanten Immissionsorte bezogen auf den Tageszeitraum, die Nachtstunden und Sonntags eingehalten werden.

Weitere relevante Vorbelastungen, die zu einer Erhöhung der Schallimmissionen beitragen könnten, sind im Umfeld des B-Plangebietes nicht vorhanden. Ein schädliches Zusammenwirken von Anlagengeräuschen mit Fremdgeräuschen und Verkehrsgeräuschen nach TA Lärm 7.4 ist demnach nicht zu erwarten.

Beurteilungsrelevante kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten, treten nicht auf.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Lärmimmissionen erforderlich.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, gegenüber dem Entwurf November 2015 ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, in dem die bisher zulässigen mischgebietstypischen Nutzungen nicht mehr Gegenstand der Zweckbestimmung sind.

Wie bereits in dieser Begründung dargestellt, hatte der Fachdienst Öffentliches Recht des Landkreises Potsdam-Mittelmark angeregt, den Festsetzungskatalog zur Art der zulässigen Nutzung zu reduzieren und stärker auf die im Plangebiet vorhandenen pferdebezogenen Nutzungen abzielen, da sich aus den bisherigen Festsetzungen eine ausreichend bestimmte Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen nicht ableiten lasse.

Als Zweckbestimmung des Sondergebietes wird nunmehr festgesetzt: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung.

Zulässig innerhalb des Sondergebietes sind zur Sicherung des Bestandes und der gebietsverträglichen Entwicklung die folgenden Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Läden für Reit-, Stall- und Weidebedarf sowie Produkten aus der Landwirtschaft mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 200 m²,
- Gastronomie und Ferienwohnungen
- der Pferdehaltung dienende, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Freizeitmäßige Pferdehaltung

5.2 Maß der baulichen Nutzung und maximale Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl = GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ für Nebenanlagen und Erschließungsflächen ist nicht zulässig.

Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von rund 12 Metern über dem Geländeneiveau vorgesehen, die im Planentwurf als Höhe in Metern über NHN festgesetzt ist. Da das Plangebiet von Westen nach Osten leicht abfällt, wird die zulässige Höhe differenziert. Für den westlichen Bereich des Plangebietes wird als maximal zulässige Höhe 59 Meter über NHN und im östlichen Bereich des Plangebietes eine maximale Höhe von 57 Metern über NHN festgesetzt. Die Abgrenzung dieser zulässigen Höhen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit wird verzichtet, da diese nur für Wohngebäude sinnvoll erscheint, jedoch nicht für die zahlreichen (ehemaligen) Stallgebäude innerhalb des Plangebietes.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend des Bestandes direkt an die südliche Geltungsbereichsgrenze, die weitgehend identisch mit der Grenze zur öffentlichen Erschließung ist, festgesetzt. Im straßenabgewandten Bereich orientieren sich die Baugrenzen an der mutmaßlichen Grenze des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Eine Innenbereichssatzung für den Ortsteil besteht jedoch nicht.

Auf dem einzigen unbebauten Grundstück (Flurstück 346) werden die Baugrenzen differenzierter als auf den bereits überwiegend bebauten Grundstücken festgesetzt, um dort eine dem umgebenden Bestand angepasste städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Auf Grund der im Plangebiet bestehenden unterschiedlichen Bauweisen mit teilweiser Grenzbebauung und teilweise freistehenden Solitärgebäuden wird keine Bauweise festgesetzt. Die zulässige Bauweise hat sich dementsprechend am Bestand zu orientieren.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der GRZ für diese Nebenanlagen, ist, wie oben bereits dargestellt, nicht zulässig.

Neben diesen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Baugrundstück Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen einer maximalen Höhe von 5 Metern über Geländeneiveau zulässig.

Zur verbindlichen Regelung des maximalen Umfangs dieser zulässigen Nutzungen wird festgesetzt, dass pro angefangene 100 m² Baugrundstück 3 m² Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen zulässig sind. Mit dieser Art der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Nebenanlagen in ihrer Dimensionierung den jeweiligen Baugrundstücksgrößen angepasst sind.

Innerhalb der am westlichen Geltungsbereichsrand in einer Tiefe von 3 Metern festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die oben aufgeführten Nebenanlagen nicht zulässig, da es sich um einen Streifen zwischen westlich angrenzendem Erschließungsweg und östlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen handelt.

Der Nachweis von Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt für jede neu geplante Nutzung im dafür erforderlichen Baugenehmigungsverfahren.

In Bezug auf den Stellplatzbedarf wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für die aktuell geplanten Nutzungen des Eschenhofs berücksichtigt, dass 11 Parkplätze auf dem Grundstück Wilhelm-Pieck-Straße 26a und 4 Stellplätze auf dem Grundstück Wilhelm-Pieck-Straße 27 erforderlich sind.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In dem Bereich Wilhelm-Pieck-Straße Nr. 25 bis 26 und dem dahinter befindlichen Hofbereich bestehen unterschiedliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die angrenzenden Nutzer, die sämtlich grundbuchlich gesichert sind. Entsprechende Auszüge liegen der Gemeinde vor. Auf Grund der teilweisen Überlagerung dieser Rechte und der bereits vollzogenen Eintragungen im Grundbuch erfolgt im Bebauungsplan keine zeichnerische Festsetzung dieser belasteten Flächen. Neben den nachbarschaftlichen Geh- und Fahrrechten in diesem Bereich bestehen auch Leitungsrechte für den Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“.

5.6 Hinweise

1. Für alle Pferdehaltungen sind Nachweise zu erbringen, dass entsprechend der im Rahmen der Einzelfallbetrachtung gemäß Nr. 3.1 GIRL angemessenen Immissionswerte von 0,20 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten an Wohnnutzungen ohne daran gebundene Tierhaltung nicht überschritten werden. Gleichmaßen dürfen keine Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüche auftreten. Die Berechnung hat dabei mit dem Partikel-Lagrange-Modell AUSTAL2000 unter Beachtung der Maßgaben der TA Luft und der Geruchsimmisions-Richtlinie zu erfolgen.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf zu berücksichtigen
3. Sollte für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserbauliche Anlage (z.B. Mulden, Rigolen) zusätzlich geplant werden, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark mitzuteilen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf es eine wasserrechtliche Entscheidung. Hierfür sind alle relevanten Unterlagen der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Unschädlichkeit für die Niederschlagsversickerung ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.
4. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 30397 (Historischer Ortskern Sputendorf), welches gemäß §§ 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes Land Brandenburg (BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004, GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) geschützt ist. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).
Bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen entstehen Auswirkungen auf das Bodendenkmal, die dieses verändern. Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).
Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung beruht auf § 87 (1, 6) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, [Nr.14], S. 1) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

Die nachfolgend aufgeführte Gestaltungsfestsetzung erweitert die bestehende Satzung der Gemeinde Stahnsdorf zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Ortsteil Sputendorf (Gestaltungssatzung Sputendorf) vom 28.02.2007 um das Spektrum der zu verwendenden Farbtöne bei der Dacheindeckung.

Die wirksame Gestaltungssatzung Sputendorf soll zeitnah um die nachstehende gestalterische Vorgabe für den gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ergänzt werden. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird diese Überarbeitung der Gestaltungssatzung durch bauordnungsrechtliche Festsetzung innerhalb des Planverfahrens zunächst zeitlich vorgegriffen, um es bei den im Geltungsbereich anstehenden Baugenehmigungsverfahren nicht zu unbeabsichtigten Härten kommen zu lassen.

Dachgestaltung

6.1 Zu § 3 Punkt 1 der Gestaltungssatzung Sputendorf wird festgesetzt, dass bei der Dachgestaltung neben den dort aufgeführten Farben ergänzend auch die Verwendung von anthrazitfarbene Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig ist.

Mit dieser Festsetzung sollen die gestalterischen Vorgaben in Übereinstimmung mit den im Bestand teilweise vorhandenen Dacheindeckungen gebracht werden.

7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Plangebiet / Sondergebietsfläche	34.416 m²
Davon überbaubare Grundstücksflächen	19.957 m ²

8. MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN

Die Kosten für die Bauleitplanung bis zum Entwurf November 2015 übernehmen anteilig zur Hälfte die Grundstückseigentümerinnen des im westlichen Teil des Plangebietes befindlichen Reiterhofes „Eschenhof

Darüber hinaus werden die Kosten für die externe Kompensation des Eingriffs durch die Flächenagentur Brandenburg im Flächenpool Mittlere Havel anteilig zur Hälfte durch die Grundstückseigentümerinnen getragen.

Entsprechende Vereinbarungen liegen der Gemeinde vor. Der Gemeinde Stahnsdorf entstehen durch die Realisierung der Planinhalte keine Kosten.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Bürgergesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, [Nr.14], S. 1)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
6. Satzung der Gemeinde Stahnsdorf zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Ortsteil Sputendorf (Gestaltungssatzung Sputendorf) vom 28.02.2007 (Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf, 6. Jahrgang, Nr. 02, Seite II)
7. Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01.01.2012

TEIL II UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Diesem Umweltbericht ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zugrunde gelegt. Zunächst erfolgt eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden. Anschließend erfolgt die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Zentraler Teil des Umweltberichtes ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen. In diesem Zusammenhang sind auch die „Nullvariante“ und Hinweise zu anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten dargestellt.

Die Eingriffsregelung mit ihren Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist ebenfalls in diesem Teil des Umweltberichtes behandelt. Der abschließende Teil des Umweltberichtes enthält Aussagen und Beschreibungen der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes und eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungskonzept des Bebauungsplans sieht die Sicherung der bestehenden gewerblichen und privaten Pferdehaltungen im Plangebiet vor, um diese für verschiedene Betätigungsfelder, im Sinne einer privaten und einer nicht störenden gewerblichen Nutzung (Pferdehaltung, Pferdezucht, Sport und Freizeit) betreiben zu können. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplanentwurf als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 111 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung und mischgebietstypische Nutzungen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, wobei die 50%ige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig ist.

Das Gehöft im westlichen Bereich des Plangebietes besteht aus drei Nebengelassen und ist in mehrere Besitzerparteien aufgeteilt. Es besteht heute aus den folgenden Nutzungen:

- Wilhelm-Pieckstraße Nr. 25 = ursprüngliches Bauernhaus der Hofstelle mit Wohnnutzung
- Wilhelm-Pieckstraße Nr. 25b und 25c = westliches Nebengelass, umgenutzt zu Wohnungen
- Wilhelm-Pieckstraße Nr. 26 a (Nebengelasse des Pferdehofs der Eschenhof GmbH mit nördlichem Gebäude für Reithallennutzung und ein Großteil des östlichen Nebengelasses für die Nutzung als Sattelkammer, Sozialbereich und im Obergeschoss mit einer Betriebswohnung und einer Mietwohnung). Auch der Innenhof des Gehöftes ist der Eschenhof GmbH zugehörig.
- Teil des östlichen Nebengelasses 26a ist in anderweitigem Besitz, ebenso wie der dazugehörige neuere Anbau. Beides ist bzw. wird für Wohnnutzungen hergerichtet.

Dem Pferdehof ist neben den beiden Nebengelassen des Gehöftes, welche der Wilhelm-Pieckstraße Nr. 26 a zugeordnet sind, ein weiteres vollständiges Gehöft, Wilhelm-Pieckstraße 27, zugehörig.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches sind in der Wilhelm-Pieckstraße 29 und 31 zwei weitere private Pferdehaltungen mit zugehörigem Pferdeauslauf, Ställen bzw. Unterständen angesiedelt. Zudem befindet sich am westlichen B-Plangebietsrand ebenfalls eine Pferdehaltung, bestehend aus einem Auslauf mit Unterstand für ein Pony und ein Pferd (Wilhelm-Pieckstraße 25 c).

Zwischen dem Eschenhof im Westen des Plangebietes und der Pferdehaltung in der Wilhelm-Pieckstraße 29 befindet sich ein weiteres großes Gehöft (Wilhelm-Pieckstraße 28), in dem keine nennenswerte Tierhaltung derzeit stattfindet.

Im westlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereichs befinden sich des Weiteren die Wohnnutzungen ohne Tierhaltung in der Wilhelm-Pieckstraße 25, 25 a- b, 26, 28, 30, 32 und 33 und ein Gastronomiebetrieb im Osten des Planungsgebietes.

Die zu den Grundstücken gehörenden Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt, zum Teil aber auch als Pferdeauslaufflächen oder Intensivgrünland. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Dorfanger als öffentliche Grün- und Verkehrsfläche. Dieser ist geprägt durch einen relativ dichten Baumbestand, wegebegleitende Hecken und zwei Weihern.

Baugebiet	Grundfläche
Sondergebiet gesamt	34.500 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	19.750 m ²
Außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche zulässige Nebenanlagen	442 m ²

Die maximale Gebäudehöhe wird durch textliche Festsetzung eine maximale bauliche Höhe festgesetzt, die rund 12 m über dem bestehenden Gelände entspricht.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung Berücksichtigung finden müssen. Die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln. Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	<p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen</p> <p>TA Lärm</p> <p>DIN 18005</p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Bundesnaturschutzge- setz (BNatSchG)</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<p>Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</p> <p>Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p> <p>Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen).
	<p>Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur- schutzgesetz (BbgNatSchAG)</p>	<p>Regelungen zum Naturschutz und der Landschaftspflege in Brandenburg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziele, Grundsätze und allgemeine Pflichten beim Umgang mit Brandenburgs typischen Landschaften und Naturräumen einschließlich ihrer Funktionen als Lebensraum - Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen, Unzulässigkeit von Eingriffen: der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, andernfalls müssen entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz getroffen werden - die Zuständigkeit, für Entscheidungen über Ausgleichs- und Ersatzersatzmaßnahmen, liegt bei der entsprechenden Behörde - Darstellung bestimmter geschützter Teile von Natur und Landschaft

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (BaumSchS)	<p>in Brandenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung des Schutzgegenstandes ab einem Stammumfang von mind. 60 cm - Regelungen des Geltungsbereiches der Satzung, des Schutzzweckes, verbotener und zulässiger Handlungen, Genehmigungsbestimmungen, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Folgebeseitigungen und Ordnungswidrigkeiten
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stofflichen Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogenen und öffentliche Nutzungen, <p>sowie der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</p>
	Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)	Ziel des BbgAbfBodG ist die Förderung einer abfallarmen Kreislaufwirtschaft und die Sicherung der umweltverträglichen Abfallbeseitigung.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Wassergesetz des Landes Brandenburg (LWG)	<p>Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.</p> <p>Das Wohl der Allgemeinheit erfordert insbesondere, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht und die öffentliche Wasserversorgung nicht gefährdet wird, - Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden verhütet werden, - die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere sowie ihre Bedeutung für das Bild und den Erholungswert der Landschaft sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden, - das Wasserrückhaltevermögen und die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt oder verbessert werden,

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		- sich wasserwirtschaftliche Maßnahmen in den örtlichen und überörtlichen landschaftsräumlichen Zusammenhang einfügen.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger kleinklimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 21.12.2012 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf sind die Flächen des Geltungsbereiches als Gemischte Bauflächen dargestellt. Da der Bebauungsplanentwurf November 2015 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung und mischgebietstypische Nutzungen festsetzte, war der Bebauungsplan bisher aus dem FNP entwickelbar, da diese Nutzungen denen von gemischten Bauflächen entsprechen.

Durch den Wegfall der Zulässigkeiten von mischgebietstypischen Nutzungen in der Satzung über den Bebauungsplan wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da der bisherige Bezug zu der dortigen Darstellung als gemischte Bauflächen nicht mehr ausreichend gegeben ist. Der Einleitungsbeschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf für das Gebiet nördlich des Dorfanagers Sputendorf wurde parallel zum erneuten Auslegungsbeschluss über diesen Bebauungsplan am 14.07.2016 gefasst.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2006) stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Ackerfläche dar, mit dem Ziel der nachrangigen Aufwertung von Ackerfluren und dem Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung. Darüber hinaus sollen in Bezug auf das Landschaftsbild sonstige Siedlungsbereiche aufgewertet werden.

Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2012 stellt das Areal als Siedlungsfläche mit teilweise erhaltenen historischen Strukturen dar. Als Entwicklungsziel gilt der Erhalt der historischen Siedlungsstrukturen im Dorfkern.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

In Vorbereitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden alle im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes vorhandenen und zu erwartenden Schall-⁵ und Geruchsimmissio-
nen⁶ gutachterlich ermittelt und bewertet. Als emissionsrelevante Quellen der gewerblichen
Einrichtungen im B-Plangebiet waren im Wesentlichen der Reitbetrieb, Rangiervorgänge,
Tiergeräusche (Hunde und Pferde) sowie der Anlagenverkehr (Besucherverkehr, Lieferver-
kehr) zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zei-
gen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an den beurteilungsrelevanten Immissi-
onsorten eingehalten werden.

Bestand -Geruchsbelastungen

Innerhalb des B-Plangebietes und daran anschließend im Außenbereich liegen mehrere Pfer-
destallungen und Ausläufe sowie Dunglegen, welche geruchsrelevante Emittenten darstellen.
Zudem befindet sich ein weiterer Pferdebetrieb südlich, außerhalb des B-Plangebietes, wel-
cher auf Grund seiner Kapazität und Entfernung zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen des B-Planvorhabens wurden im vorliegenden Gutachten die Geruchsimmissio-
nen durch o. g. Pferdehaltungen innerhalb des B-Plangebietes ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass mit Ausnahme von vier Immissionsorten, an
den betriebsfremden Wohnnutzungen ohne Pferdehaltung weniger als 0,20 relative Geruchs-
stundenhäufigkeiten prognostiziert werden. Somit wird der gemäß Einzelfallbetrachtung zu-
treffende Immissionswert von 0,20 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten an diesen Immissi-
onsorten unterschreiten bzw. eingehalten.

Bei den o. g. vier Immissionsorten, an denen mehr als 0,20 relative Geruchsstundenhäufigkei-
ten prognostiziert werden, handelt es sich um die direkt westlich an das Betriebsgelände der
Eschenhof GmbH angrenzende Wohnnutzung in der Remise, im Anbau und anschließenden
Wohnhaus sowie um die Hofstelle 28 östlich des Eschenhofs. An dieser Hofstelle werden
0,23 relative Geruchsstundenhäufigkeiten ermittelt, während an den westlich angrenzenden
Wohnnutzungen nahezu ständig wahrnehmbare Gerüche von bis zu max. 0,99 relative Ge-
ruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert werden.

Die hohen Geruchshäufigkeiten in den ausgebauten Scheunen 26a und 27 und den in unmit-
telbarer Nachbarschaft gelegenen Wohnhäusern kommen auf Grund der direkten Nähe zu den
Haltungseinrichtungen (Ställe und Ausläufe) zustande. Mit zunehmender Entfernung verdün-

⁵ Beurteilung der Geruchsimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3 „Nördlich des Dorfan-
gers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin, 28.09.2015

⁶ Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3 „Nördlich des Dorfan-
gers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin, 01.10.2015

nen sich die Geruchsstoffe rasch, so dass an den Wohnnutzungen 25, 25 a und b bereits deutlich geringere relative Geruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert werden.

Freizeit und Erholung

Der Landschaftsraum bei Sputendorf besitzt eine hohe Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung, welche sich vor allem auf den Reitsport bezieht. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld sind bereits Pferdesportbetriebe ansässig. Die direkte Lage des Dorfanfers zum Plangebiet steigert zudem die Attraktivität und begünstigt den Erholungswert positiv. Der Pferdehof ist ein Bestandteil des Freizeit- und Erholungsangebotes in der Gemeinde Stahnsdorf.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände eines Reiterhofes mit seinen Bestandsgebäuden, Verkehrs- und Lagerflächen, vegetationsarmen Freiflächen mit lockerem Baumbestand, dem Reitplatz mit offenem Sandboden sowie Weideflächen. Auf den ebenfalls zum Geltungsbereich gehörenden benachbarten Grundstücken befinden sich Wohngebäude und Scheunen. Die Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch gestaltet mit lockerem Baumbestand oder artenarmen Scherrasen. Das Plangebiet besitzt aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung einen geringen bis mittleren Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Bei den Bäumen handelt es sich vorwiegend um Obstgehölze, aber auch um Eschen, Birken, Nussbäume, Weiden, Fichten Koniferen. Die Biotypenstruktur ist der Anlage zu entnehmen.

Außerhalb des Geltungsbereiches im Norden befinden sich ehemalige Rieselfelder (11230), welche derzeit als Grasland sowie Gartenland (10110) genutzt werden. Im Nord-Osten befinden sich kieferndominierte Mischbestände (08680). Im Osten und Westen grenzen Wohnnutzungsgebiete (12260) an und im Süden befindet sich ein Friedhof (10102) und Kleingewässer (02120) sowie der Dorfanger als öffentliche Grünanlage.

Biotoptypen		Biotopwert	Fläche
03190	sonstige vegetationsfreie und- arme Fläche	niedrig	5200 m ²
03200	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	mittel	1200 m ²
05150	Intensivgrasland	mittel	1400 m ²
051622	artenarmer Scherrasen mit locker stehenden Bäumen	mittel bis niedrig	3400 m ²
10111	Gärten	niedrig	8100 m ²
10113	Gartenbrache	niedrig	900 m ²
10173	Reitplätze und Rennbahnen (offener Boden)	niedrig	4100 m ²
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	niedrig	4000 m ²
13654	versiegelter Weg (inkl. Pool)	sehr niedrig	700 m ²
	Gebäude	sehr niedrig	5500 m ²
Gesamt			34.500 m²

Tierarten

Mögliche Vorkommen streng geschützter Tierarten beschränken sich auf Brutvögel (vorwiegend Schwalben, Spatzen) und Fledermäuse in dem Baumbestand sowie an den vorhandenen Gebäuden. Bei den Brutvögeln handelt es sich voraussichtlich nur um im Siedlungsgebiet häufig anzutreffende und weitgehend störungstolerante Singvogelarten. Für die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind im Bebauungsplanverfahren alle europäischen Vogelarten relevant.

Für Fledermäuse spielt das Areal vermutlich sowohl als Nahrungshabitat als auch als Lebensraum eine Rolle. Die vorhandenen Gebäude, mit altem Mauerwerk und der relativ hohe Baumbestand weisen Quartierspotenzial auf. Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Sie sind daher auch im Bebauungsplanverfahren für die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG relevant.

Südlich des Geltungsbereiches, auf dem Dorfanger, befinden sich Weiher, welche einen Lebensraum für Amphibien bieten. Diese sind nach der BArtSchV (Anlage 1), sowie nach dem BNatSchG mindestens besonders geschützt. Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten, beispielsweise aus der Gruppe der Reptilien oder der Wirbellosen können, auf Grund der relativ intensiven Nutzung, vermutlich ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Südlich des Plangebietes, auf dem Dorfanger, befinden sich in § 30 BNatSchG geschützte Kleingewässer und eine nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchG geschützte Allee.

2.1.3 Schutzgut Boden

Geologie und Böden

Das Plangebiet befindet sich auf der Teltower Platte und ist geprägt durch die eiszeitliche Grundmoränenbildung mit verbreiteten Braunerden und Fahlerden. Die Böden besitzen eine allgemeine Funktionsausprägung.

Versiegelung und sonstige Vorbelastungen

Vorbelastungen der abiotischen Funktionen bestehen durch die Versiegelung und Verdichtung der Böden aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der Verkehrs- und Lagerflächen. Die im Ausgangszustand versiegelten, beziehungsweise teilversiegelten Flächen nehmen im gesamten Plangebiet ca. 10.000 m² ein.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im unmittelbaren Umfeld, auf dem Dorfanleger, befinden sich Kleingewässer, welche nach § 30 BNatSchG als Naturnahe Kleingewässer geschützt sind.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Planungsgebiet bei mehr als 10 m bis 5 m. Aufgrund dieses großen Abstandes ist dem Standort trotz der durchlässigen Deckschichten nur eine mittlere Verschmutzungsgefahr des Grundwassers zuzuordnen. Das gesamte Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Großklimatisch liegt Brandenburg mit zunehmender Entfernung vom Meer im Übergangsbereich des maritim beeinflussten zum kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer.

Der Geltungsbereich ist einem klimatisch entlasteten Siedlungsgebiet zugeordnet.

Luft

Regelmäßige Messungen der Luftqualität werden in Stahnsdorf/ Sputendorf nicht vorgenommen. Die nächsten Luftmessstationen befinden sich in Potsdam und Brandenburg (a.d.H). Die Daten dieser wesentlich größeren Städte sowie die Bandbreite der Hintergrundbelastung zeigen, dass die Luftbelastung in diesem Raum weit unter den Grenzwerten der TA-Luft liegt. Für den Geltungsbereich kann dementsprechend davon ausgegangen werden, dass die Belastung geringer als in den genannten Städten ist und sich im unteren Bereich der Hintergrundbelastungswerte bewegt.

Lokale relevante lufthygienische Belastungen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens entlang der Wilhelm-Pieck-Straße nicht vorhanden.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist im Allgemeinen durch die Wohnbebauung und überwiegend gärtnerische Nutzung aber auch durch die Bebauung und Betrieb des Eschenhofes geprägt. Die Siedlungsfläche weist teilweise erhaltene historische Strukturen auf. Unter Einbezug des Dorfanlegers ist dieser gesamte Dorfbereich von hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und Bestandteil des Freizeit- und Erholungsangebotes.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im bekannten Bodendenkmal Nr. 30397 (Historischer Ortskern Sputendorf). Die historischen Wohngebäude im Plangebiet stehen zurzeit nicht unter Denkmalschutz.

2.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Zustands der Umwelt, wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen und durch äußere Einflussfaktoren. Die für das Plangebiet relevanten Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind im Folgenden zusammengefasst.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<p>Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Klima, Grundwasserflurabstand) sowie von der Besiedlung durch Tiere.</p> <p>Pflanzen als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Pflanzen – Mensch, Pflanzen – Tiere.</p> <p>Abhängigkeit der Vegetation von Standortveränderungen durch die bauliche Inanspruchnahme und Nutzung des Gebiets.</p>
Tiere	<p>Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Klima, Wasserhaushalt).</p> <p>Abhängigkeit der Tierwelt von Lebensraumbeeinträchtigungen und Störungen durch die intensive bauliche Inanspruchnahme und Nutzung des Gebiets.</p>
Boden	<p>Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den Wasserhaushalt, Vegetation und Klima.</p> <p>Boden als Standort für Pflanzengesellschaften und als Lebensraum für Bodentiere.</p> <p>Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik).</p> <p>Boden als Schadstoffsene und Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Boden – Pflanzen, Boden – Wasser, Boden – Mensch, Boden – Tiere.</p> <p>Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von der Vegetation.</p> <p>Anthropogene Beeinflussung des Bodens durch großflächige Versiegelung und historische Bebauung und Aufschüttungen.</p>
Grundwasser	<p>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden, Klima, Vegetation und Nutzung. Erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung aufgrund bestehender Versiegelung.</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens.</p> <p>Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Pflanzen- und Tierlebensgemeinschaften.</p> <p>Bedeutung von oberflächennahem Grundwasser für die Bodenentwicklung.</p> <p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Grundwasser – Mensch, Grundwasser – Pflanzen.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers.</p>
Luft	<p>Lufthygienische (gesundheitliche) Situation für den Menschen.</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion.</p> <p>Abhängigkeit der lufthygienischen Belastung von klimatischen Besonderheiten.</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Luft – Pflanzen, Luft – Mensch.</p> <p>Anthropogene, insbesondere verkehrsbedingte lufthygienische Belastungen.</p>

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Klima	Lokales Klima in seiner ökologischen Bedeutung für den Menschen. Klima als Standortfaktor für Vegetation und die Tierwelt. Abhängigkeit des lokalen Klimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Vegetation und Nutzung. Bedeutung von Waldfläche für den regionalen Klimaausgleich. Anthropogene Vorbelastungen des lokalen Klimas durch Bodenversiegelung.
Landschaft	Abhängigkeit des Landschafts- und Ortsbildes von Boden, Vegetation, Nutzung und kulturellem Erbe. Landschafts- und Ortsbild in seiner Bedeutung für die natürliche Erholungsfunktion. Anthropogene Vorbelastungen des Landschafts- und Ortsbildes aufgrund des derzeitigen Zustandes einer Gewerbebrache.
Mensch	Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen. Tiere, Pflanzen, Wasser und Luft als Lebensgrundlage des Menschen. Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschafts- und Ortsbild. Einschränkung der Erholungseignung aufgrund der Unzugänglichkeit und Ausprägung als Gewerbebrache. Geringe anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumansprüche und Belastungen durch Lärm.
Kultur- und Sachgüter	Abhängigkeit von Boden, Wasserhaushalt und Klima. Anthropogene Vorbelastungen anderer Schutzgüter sowie konkurrierende Raumnutzungen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten⁷ wurden die Schallemissionen durch die Pferdehaltungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans betrachtet. Es handelt sich dabei um zwei private Pferdehaltungen auf den Grundstücken Wilhelm-Pieck-Straße 25 c und Wilhelm-Pieck-Straße 31 sowie um den Pferdehof „Eschenhof GmbH“ Wilhelm-Pieck-Straße 26a und 27 sowie um einen Pferdezuchtbetrieb in der Wilhelm-Pieck-Straße 29.

Als emissionsrelevante Quellen der Betriebe waren im Wesentlichen der Reitbetrieb, Rangiervorgänge, Tiergeräusche sowie der Anlagenverkehr zu berücksichtigen. Für die Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes orientiert sich die Schutzwürdigkeit an den Richtwerten der TA Lärm für Mischgebiete. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zeigen, dass im bestimmungsgemäßen Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-/Dorf-/Mischgebiete an den beurteilungsrelevanten Immissionsorte bezogen auf den Tageszeitraum, die Nachtstunden und Sonntags eingehalten werden.

Weitere relevante Vorbelastungen, die zu einer Erhöhung der Schallimmissionen beitragen könnten sind im Umfeld des B-Plangebietes nicht vorhanden. Ein schädliches Zusammenwirken von Anlagengeräuschen mit Fremdgeräuschen und Verkehrsgeräuschen nach TA Lärm 7.4 ist demnach nicht zu erwarten. Beurteilungsrelevante kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten, treten nicht auf.

⁷ Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3, a.a.O.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Lärmimmissionen erforderlich. Das Gutachten wird mit öffentlich ausgelegt.

In Bezug auf die Auswirkungen der gutachterlich⁸ untersuchten Geruchsmissionen, insbesondere des Pferdehofs im westlichen Bereich des Plangebietes („Eschenhof“) sind folgende Maßnahmen auf späterer Baugenehmigungsebene durchzuführen:

- Verlagerung von Pferden in den von Wohnnutzungen abgewanderten Bereichen durch Stilllegung von 4 Pferdeboxen in der Remise der Hofstelle 26a. Dafür Ersatzbau von 4 Pferdeboxen und einem dazugehörigem Auslauf zwischen den Hofstellen Wilhelm-Pieck-Straße Nr. 26a und 27
- den Verzicht auf den vorhandenen Auslauf im Süden des Flurstücks 346 (Auslauf Nr. 5 auf der Abbildung unter Pkt. 4.3 dieser Begründung)
- die Einrichtung eines Auslaufs nördlich hinter der vorhandenen Reithalle, abgewandt von den Wohnnutzungen
- Nutzung des von den Wohnnutzungen abgewandten nördlichen Auslauf auf dem Flurstück 7 (Auslauf Nr. 1 auf der Abbildung unter Pkt. 4.3 dieser Begründung) mit drei statt zwei Pferden
- die Verlagerung der Dunglege nach Norden und deren Abdeckung mit Folie zur 90%igen Emissionsminderung gegenüber einer nicht abgedeckten Dunglege.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotopverlust

Bei Durchführung der Planung können die über die Bestandssicherung hinausgehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen führen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um als Garten genutzte Flächen, welche einen niedrigen Biotopwert besitzen. Auf den nicht überbaubaren Flächen bleiben die vorhandenen Nutzungen erhalten.

Gehölzentfernungen

Die überwiegende Anzahl der im Plangebiet befindlichen Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vom 10. Dezember 2009 und sind somit zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen Bäume beseitigt werden, wenn es die Entwicklung des Vorhabens erfordert und ein Ersatz ebenfalls in der Qualität der genannten Gehölzschutzverordnung vorgesehen wird.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat keine systematische örtliche Bestandserfassung von artenschutzrechtlich relevanten Arten stattgefunden. Anhand der örtlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen ist das Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Tierarten können sowohl in den Gehölzbeständen, als auch an den Gebäuden vorkommen. Besonders stöempfindliche Tiervorkommen

⁸ Beurteilung der Geruchsmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3, a.a.O

sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsnutzungen nicht zu erwarten. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können anhand der Standortverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Da ein Abriss von Gebäuden zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich ist und auch auf absehbare Zeit nicht vorgenommen wird, sind Konflikte mit möglichen Vorkommen gebäudebewohnender Fledermäuse oder Vögel nicht ersichtlich. Auf Umsetzungsebene – beispielsweise bei Umbaumaßnahmen oder einem möglichen Abriss – sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen jeweils im konkreten Einzelfall zu beachten.

Die für Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanten Bäume unterliegen den Kriterien der Baumschutzverordnung der Gemeinde Stahnsdorf und sind grundsätzlich zu erhalten. Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Prüfanforderungen und Maßnahmen wird vorliegend davon ausgegangen, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit den Maßgaben des besonderen Artenschutzes erzielt werden kann.

Es sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutz zu erwarten, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern und eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes bedingen könnten.

Vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen (insbesondere Bäumen) ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten eingehalten werden bzw. dass die ökologische Funktion der betroffenen dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Anderenfalls sind bei der UNB artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG). Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Auswirkungen auf den Boden

Die relevante Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes ist die Beanspruchung von Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen.

Zur verbindlichen Regelung des maximalen Umfangs dieser zulässigen Nutzungen setzt der Bebauungsplan fest, dass pro angefangene 100 m² Baugrundstück 3 m² Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen zulässig sind. Mit dieser Art der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Nebenanlagen in ihrer Dimensionierung den jeweiligen Baugrundstücksgrößen angepasst sind. Da der Umfang der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs 14.750 m² beträgt, können dort entsprechend dieser Festsetzung maximal 442,5 m² versiegelt werden.

In diesem Maße gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren und müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als nicht eingriffswirksam zu bewerten, da die nördliche Baugrenze den „fiktiven“ Bereich des baulichen Innenbereichs gemäß § 34 BauGB begrenzt.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser

Die mit der Planung ermöglichte Neuversiegelung ist gering und hat keinen erheblichen Einfluss auf Oberflächengewässer und die Grundwasserneubildung. Das anfallende Oberflä-

chenwasser kann, wie auch bereits heute, über Versickerung und bestehende Systeme abgeführt werden.

Auswirkungen auf Klima und Luft

Bebauung und Bodenversiegelung verursachen grundsätzlich eine Erhöhung der Temperaturen, insbesondere eine verzögerte nächtliche Abkühlung sowie eine Reduzierung der Luftfeuchte. Erhebliche Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im gesamten Plangebiet oder in dessen Umfeld sind aufgrund des baulichen Umfangs und des weiterbestehenden Freiflächenanteils nicht zu erwarten.

Mit den grundsätzlich möglichen Nutzungserweiterungen und der Ansiedlung anderer mischgebietstypischer Nutzungen ist eine Erhöhung von Besucherverkehren nicht auszuschließen. In dem zu erwartenden Umfang verursacht dieser aber voraussichtlich keine erheblichen lufthygienischen Belastungen im Planungsumfeld.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet, da das Plangebiet bereits im Ausgangszustand durch die dörfliche Wohnbebauung geprägt und die zulässige Bauhöhe innerhalb der Baugrenzen auf maximal 12 m über dem Gelände beschränkt ist. Die Attraktivität und Nutzbarkeit des Gebietes für Wohnen, Freizeit, Sport und Erholung wird durch die Planung gesteigert.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die Belange des baulichen Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt, da sich im Plangebiet keine Baudenkmäler befinden. Andere bedeutsame Kultur- und Sachgüter, wie zum Beispiel die ortsbildprägenden historischen Gebäude, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Auf das bekannte Bodendenkmal, das den gesamten Geltungsbereich umfasst, sind bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie im Planungsgebiet möglich sind, Auswirkungen möglich, die dieses verändern. Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht, wobei auf eigene Kosten eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist. Darauf wird in den Bebauungsplanunterlagen hingewiesen

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der zulässigen Maßnahmen ist von einem Weiterbestehen des derzeitigen Bestandes auszugehen. Im Falle des Erhalts der Freiflächen im Plangebiet könnten die Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere für die Grundwasserneubildung und Kaltluftentstehung vollständiger erhalten bleiben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Vermeidung und Verringerung

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind ver-

meidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

V1 Begrenzung der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung verhindert der Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter. So wird die zulässige Bebauung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Durch die Begrenzung der maximalen Bauhöhe auf 57 m ü. NHN bzw. 59 m ü. NHN, was einer Höhe von jeweils rund 12 m über dem Gelände entspricht, werden zudem negative Fernwirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

V2 Erhalt relevanter Baumsubstanz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf geschützte Bäume, die grundsätzlich zu erhalten sind. Damit wird sowohl artenschutzrechtlichen Aspekten als auch der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen.

V3 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung für eine zulässige Neubebauung wird auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode beschränkt und dadurch Verletzungen und Tötungen sowie Störungen von Tieren und die Zerstörung ihrer Niststätten vermieden. Eine Abweichung von der Bauzeitenbeschränkung wird möglich, wenn in dem betroffenen Bereich nachweislich keine Brutvorkommen vorhanden sind und Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

2.3.2 Ausgleich

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die relevante Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes ist die Beanspruchung von Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen und deren Erschließung.

Zur verbindlichen Regelung des maximalen Umfangs dieser zulässigen Nutzungen setzt der Bebauungsplan fest, dass pro angefangene 100 m² Baugrundstück 3 m² Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen zulässig sind. Mit dieser Art der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Nebenanlagen in ihrer Dimensionierung den jeweiligen Baugrundstücksgrößen angepasst sind. Da der Umfang der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs 14.750 m² beträgt, können dort entsprechend dieser Festsetzung maximal 442,5 m² versiegelt werden.

In diesem Maße gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren und müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE) ist Neuversiegelung vorrangig durch Entsiegelung bestehender Flächen im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Alternativ ist auch die Kompensation durch Aufwertung von Bodenfunktionen unversiegelter Flächen möglich. So kann die Kompensation u.a. durch flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1:2 erfolgen.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Fläche zum Anpflanzen an den nördlichen Grundstücksgrenzen bzw. an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde im Entwurf November 2015 und weiterhin nicht aufrechterhalten, da in diesem Bereich teilweise jeweils grundstücksinterne Erschließungswege verlaufen sowie Wegebeziehungen zu den nördlichen angrenzende Rieselfeldern/Pferdekoppeln bestehen. Darüber hinaus werden auf Grund der unterschiedlichen Grundeigentümer Vollzugsproblemen in der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gesehen. Es soll stattdessen eine externe Kompensation auf Flächen des Naturschutzfonds Brandenburg stattfinden, da die Gemeinde Stahnsdorf über keine geeigneten Grundstücke im Gemeindegebiet verfügt.

Hierzu hat die Gemeinde einen Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg abgeschlossen, nach dem sich die Flächenagentur verpflichtet, aus dem Pool Mittlere Havel durchgeführte bzw. noch durchzuführende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem angegebenen Umfang für die Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs für den Träger des Vorhabens zur Anrechnung zur Verfügung zu stellen. Die einzelnen Maßnahmentypen und deren räumlicher Umfang ergeben sich aus dem Maßnahmenkatalog.

Die Flächenagentur sichert zu, dass für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Pools Mittlere Havel nur im Eigentum bzw. der rechtlichen Verfügungsbefugnis der Stiftung Naturschutzfonds Brandenburg stehende Flächen genutzt werden sowie, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Pools Mittlere Havel nach Maßgaben der zuständigen unteren Naturschutzbehörde und entsprechend der Zertifizierungsvorgaben des zuständigen Ministeriums durchgeführt wurden bzw. werden. Die Maßnahmen gelten als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14ff BNatSchG bzw. § 12 Abs. 2 BbgNatSchG).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind ausgeschlossen, da es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend um die Bestandssicherung der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur geht. Eine planerische Neuausrichtung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist städtebaulich nicht gewünscht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes orientieren sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB. Zunächst werden in der Einleitung die Ziele des Bebauungsplanes sowie die in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes dokumentiert. Dem folgt die Darstellung des Umweltzustandes, der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, die Benennung erforderlicher Maßnahmen für Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sowie Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Umweltbericht schließt mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung. Die Ermittlung der Eingriffsfolgen wurde im vorliegenden Umweltbericht flächen-, funktions- und schutzgutbezogen durchgeführt. Ergebnisse aus ggf. erforderlichen Gutachten für die Bewertung spezieller planungsrelevanter Grundlagen liegen bisher nicht vor.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Zu Vorkommen für Tierarten liegen keine Bestandserhebungen vor. Die Aussagen zu möglichen Vorkommen sowie die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgen daher im vorliegenden Umweltbericht auf Grundlage der Biotopausstattung und ableitbaren Lebensraumpotenzialen.

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

3.3 Maßnahmen zum Monitoring

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch Umweltauswirkungen, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde Stahnsdorf.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen notwendig.

4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungskonzept des Bebauungsplans sieht die Sicherung der im Gebiet vorhandenen Realnutzungen vor und durch entsprechende Festsetzungen ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen sicher zu stellen.

Da sich neben den Wohnnutzungen im Geltungsbereich sowohl gewerbliche als auch private Pferdenutzungen befinden, wird als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung und mischgebietstypische Nutzungen festgesetzt.

In Bezug auf die grundsätzliche Gewährleistung des nicht-störenden Charakters der gewerblichen Pferdehaltungen im Plangebiet wurden ein geruchstechnisches und ein schalltechnisches Gutachten erstellt, deren wesentlichen Ergebnisse in diese Entwurfsbegründung und den Umweltbericht eingeflossen sind. Die detaillierten Bedingungen für die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit dem benachbarten Wohnen werden auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen bzw. zu beauftragen sein.

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation mit bestehender Bebauung wird bei Durchführung einer Planung eine eingriffsrelevante Neuversiegelung von bis zu ca. 442 m² verursacht. In diesem Maße gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren und müssen durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Die von zulässiger Überbauung betroffenen Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind von geringer bis mittlerer Bedeutung, da es sich im Wesentlichen um artenarme Zierrasen, Gärten oder teilversiegelte Flächen handelt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Durchführung der Planung aufgrund der geringen Lebensraumbedeutung und unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkung und den Maßnahmen zum Baumerhalt nicht zu erwarten.

Vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen (insbesondere Bäumen) ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten eingehalten werden bzw. dass die ökologische Funktion der betroffenen dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden in Bezug auf mögliche Geräusch- und Geruchsimmissionen gutachterlich untersucht. In Bezug auf die Geräuschimmissionen wurden keine Belastungen prognostiziert, die ein Erfordernis im Bebauungsplan planungsrechtlicher Regelungen erforderlich machen. Um künftige Immissionsbelastungen durch die von der Pferdehaltung ausgehenden Gerüche zu minimieren, sind gutachterliche Maßnahmen definiert, die auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungen zu berücksichtigen sind.

Für die durch den Bebauungsplan zulässige Versiegelung werden, vertraglich gesichert, durch die Flächenagentur Brandenburg im Flächenpool Mittlere Havel extern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt bzw. bereitgestellt.