

Gemeinde Stahnsdorf



2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf

Begründung

Satzung

Stand 04.11.2022



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG (PFE)

Oranienplatz 5

10999 Berlin

Tel.: 030/9210194-00

E-Mail: info@pfe-berlin.de

Internet: www.pfe-berlin.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Einführung	5
1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	5
2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3.	Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch (BauGB): Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
II.	Ausgangssituation	6
1.	Stadträumliche Einbindung	6
2.	Bebauung und Nutzung	7
3.	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	7
4.	Natur, Landschaft, Umwelt	8
4.1	Klima und Wasser	8
4.2	Vegetation.....	8
4.3	Landschaftsbild	8
4.4	Schutzgebiete.....	8
4.5	Immissionsschutz	9
4.6	Altlasten	9
4.7	Kampfmittelbelastung	9
4.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
5.	Eigentumsverhältnisse	10
III.	Planungsbindungen	10
1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
2.	Landes- und Regionalplanung	11
2.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro2007)	11
2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	11
2.3	Regionalpläne.....	11
3.	Flächennutzungsplanung.....	12
4.	Landschaftsrahmenplan	12
5.	Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf	12
IV.	Abwägung und Konfliktbewältigung	12
1.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
V.	Planinhalt.....	14
1.	Ziele und Zwecke der Planung.....	14
2.	Nutzung der Sport- und Spielflächen	14
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
2.3	Weitere Arten der Nutzung	16

2.4	Grünordnerische Festsetzungen	16
VI.	Auswirkungen der Planung.....	17
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	17
2.	Natur, Landschaft, Umwelt	17
3.	Immissionsschutz	18
4.	Verfahren.....	19
5.	Rechtsgrundlagen.....	19

I. Einführung

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst die vom Sportplatz Heinrich-Zille-Straße genutzten Flurstücke 1280 und 1281 (westlicher Teil), Flur 3, Gemarkung Stahnsdorf. Er entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Ursprungsfassung sowie der Fassung der 1. Änderung. In seiner Lage östlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Parforceheide gehört der insgesamt ca. 3,65 ha große Geltungsbereich zu einem Verbund an Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen im Nordwesten von Stahnsdorf zwischen dem Autobahnzubringer A115 im Norden und der Kreisstraße, Potsdamer Allee, im Süden.

Im Westen und Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 von den öffentlichen Verkehrsflächen der Heinrich-Zille-Straße (Flurstück 57) sowie der Alten Potsdamer Landstraße (Flurstück 68, 133) begrenzt. Im Osten und Süden bilden die baumbestandenen Flächen des gemeindeeigenen Heinrich-Zille-Parks die Begrenzung. Diese gehören zu den östlichen sowie südlichen Teilbereichen des Flurstücks 1281.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ ist am 30.08.2002 in Kraft getreten. Mit der am 15.09.2011 in Kraft getretenen 1. Änderung erfolgte eine Präzisierung der planungsrechtlichen Festsetzung innerhalb der Baugrenze mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“. Innerhalb des Baufensters wurde neben der Errichtung einer Sporthalle auch die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes für Umkleide- und Sanitäranlagen sowie für einen Versammlungsraum einschließlich Wirtschaftsflächen ermöglicht.

Gemäß Beschluss vom Dezember 2020 soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Heinrich-Zille-Sportplatz“ dieser an die aktuellen Bedarfe des RSV Eintracht 1949 e.V. angepasst werden. Hierzu gehört die Ausweisung weiterer Baufenster und die Vergrößerung des Baufensters um das Sanitär- und Wirtschaftsgebäude, um die Errichtung eines Soccer-Courts zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Zuschauertribüne sowie einen Imbissstand westlich des Großspielfeldes geschaffen werden. Die Nutzbarkeit des Sportplatzareals wird durch weitere bauliche Anlagen zur Lagerung von Trainingszubehör an den entsprechenden Stellen ergänzt.

3. Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch (BauGB): Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt und befindet sich im Siedlungsbereich. Südlich schließt ein Schulgrundstück an, östlich und westlich grenzen Wohngebiete an. Somit ist der Geltungsbereich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird aus den folgenden Gründen eingehalten. Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.4 der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 27 wird für das Baufenster mit der Zweckbestimmung „Sporthalle/Mehrzweckgebäude für Umkleide- und Sanitäranlagen, Versammlungsraum einschließlich Wirtschaftsflächen“ eine überbaubare Grundfläche von max. 2.320 m² angenommen. Hinzukommt die im Satzungsbeschluss von November 2001 festgesetzte überbaubare Grundfläche von 300 m² für das südliche Baufenster ABCD.

Insgesamt sind im Plangebiet aktuell 2.620 m² überbaubare Grundfläche zulässig. Diese werden sich durch kleinteilige Ergänzungen um 1.390 m² erhöhen. Bei der Betrachtung sind Grundflächen weiterer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen mitzurechnen. In räumlicher Nähe befinden sich die Bebauungspläne 12A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ sowie 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“. Da der Bebauungsplan Nr. 12 A erst im Jahr 2010 und der Bebauungsplan Nr. 12B im Jahr 2013 rechtskräftig wurde, ist ein zeitlicher Zusammenhang nicht erkennbar.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen für Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), sofern diese bestimmte Größen- oder Leistungswerte erreichen oder die zuständige Behörde nach einer Vorprüfung des Einzelfalles zum Ergebnis gelangt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Das geplante Vorhaben zur Anpassung des Sportplatzes an die heutigen Nutzungsanforderungen gilt nicht als Vorhaben, für die gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit Anlage 1 die Durchführung einer Prüfung verpflichtend ist. Nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG) ist für die geplanten Vorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzweckes bestehen (Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG). Dies ist nicht der Fall.

Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen somit vor.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen. Da der Bebauungsplan dem Fall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen ist (weniger als 20.000 m² Grundfläche), gelten Eingriffe, die aufgrund der Planaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 vom 10.12.2020 abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens die grundlegenden Vorschriften zum Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung, zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In Bezug auf die hinzukommenden Nutzungen wird eine abgleichende Flächenbilanzierung durchgeführt.

II. Ausgangssituation

1. Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Stahnsdorf ist Teil des Verflechtungsraumes südwestlich der Berliner Stadtgrenze, zu dem ebenfalls Kleinmachnow und Teltow zählen. Innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark befindet sich der Siedlungsbereich im Norden südlich des Teltowkanals und ca. 3,8 km östlich der Landeshauptstadt Potsdam.

Die westliche, straßenbegleitende Bebauung im nördlichen Teil der Heinrich-Zille-Straße gegenüber dem Sportplatzgelände ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Der Straßenraum der Heinrich-Zille-Straße ist ca. 18 m breit, sodass die Wohnbebauung ca. 26 m von der westlichen Grundstücksgrenze des Sportplatzes zu verorten ist. Nordwestlich der Alten Potsdamer Landstraße ist die etwa 3 Hektar große Fläche der Reiterstaffel der Bundespolizeidirektion Berlin verortet, auf der sich 3 große Gebäude, Reitplätze und Paddocks befinden. Im Osten wird der Sportplatz durch die waldähnlichen Teilflächen des gemeindeeigenen Flurstück 1281 begrenzt, die zum im Jahr 2020 eröffneten Heinrich-Zille-Park gehören. Dieser befindet sich zwischen Sportplatz und der „Boschsiedlung“, die überwiegend durch dreigeschossigen Geschosswohnungsbau geprägt ist und reicht bis zu dem südlich entstandenen neuen Einfamilien- und Doppelhausviertel. An der südlichen Sportplatzgrenze befindet sich eine 25 m breiter gemeindeeigene Fläche mit dichtem Baumbestand, daran schließt das Grundstück des Vicco-von-Bülow-Gymnasium mit entsprechenden Freiflächen an. Das Gymnasium gehört zu den Nutzern des Sportplatzes.

2. Bebauung und Nutzung

Die Nutzung als Sportplatz besteht bereits seit den 1950er Jahren, ursprünglich in Verbindung mit einem angrenzenden, inzwischen als Schul- und Wohnstandort umgenutztem Kasernengelände. Seit 1997 wird der Sportplatz durch den regionalen Sportverein (RSV) Eintracht 1949 e.V. genutzt.

Die Anlage ist hauptsächlich durch das westlich gelegene Großspielfeld geprägt, zu dem eine umgebende Laufbahn sowie eine integrierten Weitsprunggrube im Norden gehören. Zwischen der Laufbahn und dem Großspielfeld liegt jeweils im Norden und Süden ein Beach-Volleyballfeld. Zwischen der nördlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze und der Laufbahn bildet ein in Teilen bepflanzter Erdwall eine Abschirmung zu den angrenzenden Verkehrsflächen und den daran anschließenden baulichen Nutzungen. Die Bepflanzung beschränkt sich nach Westen auf den zur Heinrich-Zille-Straße orientierten Hang. Südlich des Großspielfeldes verläuft der gepflasterte interne Erschließungsweg rechtwinklig zur Heinrich-Zille-Straße und biegt hinter dem Spielfeld nach Norden ab. An der südwestlichen Grenze neben dem Haupteingang an der Heinrich-Zille-Straße befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude in Modulbauweise das Vereinsheim mit der Vereinsgaststätte „Zille-Stube“. Auf das Gebäude folgt in Richtung Osten eine Stellplatzanlage und zwei grenzständigen Container, die als Lager genutzt werden, sowie daran anschließend ein Mehrzweckspielfeld. Das zweite Großspielfeld im Südosten bildet den Grundstücksabschluss sowie die östliche Begrenzung des Erschließungsweges. Dieser verläuft zwischen beiden Großspielfeldern nach Norden bis zum zweigeschossigen Sanitär- und Wirtschaftsgebäude mit den darin befindlichen Umkleidekabinen. Der Bereich östlich des Sanitär- und Wirtschaftsgebäudes ist überwiegend unbebaut und frei von Vegetation. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich weitere Container, die ebenfalls als Lager genutzt werden. Der nordöstliche Bereich zwischen dem Gebäude und der nördlichen Grundstücksgrenze ist durch Bäume sowie von grundstücksbezogenen Erdaushub geprägt.

Insgesamt bietet der Sportplatz ca. 21.325 m² Flächen zur aktiven Sportnutzung.

3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Haltestellen in der Potsdamer Allee und der Heinrich-Zille-Straße gesichert. Die interne Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen mit einer Breite von überwiegend 4,30 m.

Die Erschließung des Sportgeländes sowie die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgen über die Heinrich-Zille-Straße und die Alte Potsdamer Landstraße. Die Stromversorgung des

Geltungsbereiches erfolgt durch die E.DIS Netz GmbH. Bei den im Geltungsbereich befindlichen Leitung handelt es sich ausschließlich um Hausanschlüsse für die Nutzungen des Sportvereins. Über die Alte Potsdamer Landstraße erfolgt der Hausanschluss des nördlichen Mehrzweckgebäudes, das östlich des Großspielfeldes mit umgebender Laufbahn liegt. Die Leitung verläuft zwischen Sportfeld und Mehrzweckgebäude in einem Abstand von ca. 4 m zum Gebäude Richtung Norden. Der Anschluss für das südlich gelegene Vereinsgebäude erfolgt über eine Leitung entlang dessen südlichen Gebäudekante hin zur Heinrich-Zille-Straße.

In der Heinrich-Zille-Straße liegt eine Trennkanalisation. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert, das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Der Wasser- und Abwasserzweckverbands „Der Teltow“ (WAZV) ist Eigentümer der Anlagen auf dem Sportplatzgelände, die von der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH betrieben werden. Diese dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Die Versorgung erfolgt nach den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV.

4. Natur, Landschaft, Umwelt

4.1 Klima und Wasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt bei mehr als 10 m. Das Mikroklima ist gekennzeichnet durch die Ortsrandlage im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsgebiet von Stahnsdorf und den nördlich angrenzenden Freiflächen.

4.2 Vegetation

In der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) von 2009 sind die Spielfelder sowie der Erdwall entlang der Heinrich-Zille-Straße und Alten Potsdamer Landstraße als Sportplatz gekennzeichnet. Der nordöstliche Bereich um das Sanitär- und Wirtschaftsgebäude wird als Lagerfläche, die südliche Ecke um das modulare Vereinshaus als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Im Osten begrenzen die Baumgruppen bzw. Waldmäntel des Heinrich-Zille-Parks den Sportplatz. Die Grundstücksgrenzen im Westen und Norden werden durch Baumreihen gesäumt.

Der Nordrand des Plangebiets zur Alten Potsdamer Landstraße hin ist gekennzeichnet durch einen Laubgehölzstreifen. Dieser weist einen hohen Anteil an erhaltenswerten Bäumen auf, zu denen u.a. die Hauptbaumart Stieleiche zählt. Am Westrand zur Heinrich-Zille-Straße befindet sich ein Grünstreifen. Dieser setzt sich aus einzelnen Baumgruppen, zum überwiegenden Teil aus Robinien, sowie Gras- und Staudenfluren zusammen.

4.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch die Siedlungsrandlage des Plangebiets mit benachbarten Wald- und Freiflächen sowie einer stark durchgrünten Einfamilienhausbebauung. Prägende Bestandteile des Landschaftsbilds sind der nördlich begrenzte Laubgehölzstreifen sowie die im Osten gelegenen Baumgruppen des Heinrich-Zille-Parks.

4.4 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß internationalen und nationalen Richtlinien, Gesetzen oder Verordnungen kommt im Plangebiet nicht vor. In einer Entfernung von über 200 m befindet sich

östlich und nördlich des Plangebietes das weitläufige Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“. Die Freiflächen unmittelbar nördlich der Alten Potsdamer Landstraße gehören nicht dazu.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

4.5 Immissionsschutz

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde seitens des Regionale Sportvereins „Eintracht“ 1949 e.V. im Oktober 2000 eine Prognose der künftigen Geräuschimmissionen in der Umgebung des Sportplatzes erstellt. Die durch den TÜV Umwelt Berlin-Brandenburg GmbH durchgeführten Berechnungen schlossen eine Nutzung nach 22 Uhr grundsätzlich aus. Seltene Veranstaltungen wie z.B. Sportfeste, die nicht öfter als an 18 Tagen im Jahr stattfinden, wurden von der zeitlichen Begrenzung ausgenommen. Die Immissionsrichtwerte wurden gemäß den Berechnungen sowohl tagsüber außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten an allen Immissionsorten unterschritten.

Die Prognose wurde durch das Amt für Immissionsschutz überprüft. Gemäß der Stellungnahme vom 21.08.2001 wurde im Ergebnis die Verträglichkeit des Sportplatzes mit der umgebenden baulichen Nutzung festgestellt. Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung sollte die Begrenzung der im Gutachten angenommenen Nutzungszeiten sowie der Verzicht auf eine Lautsprecheranlage vertraglich geregelt werden.

In seiner Stellungnahme vom 12.05.2010, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte, betont das Landesumweltamt Brandenburg/Regionalabteilung West, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken zu dieser geplanten Änderung bestehen, wenn die in der Stellungnahme des (ehemaligen) Afl vom 05.03.2002 zum B-Plan Nr. 27 enthaltenen Hinweise und Anregungen weiterhin bzgl. der Nutzungszeiten und des Verzichts auf eine Lautsprecheranlage beachtet werden. Diese Hinweise und Anregungen wurden zwischen der Gemeinde Stahnsdorf und dem RSV als Nutzer des Sportplatzes vertraglich vereinbart.

Für die geplante Anpassung an die aktuellen Nutzungsanforderungen wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt (VI.3).

4.6 Altlasten

Über das Vorhandensein von umweltgefährdenden Stoffen liegen keine Erkenntnisse vor.

Gemäß der Stellungnahme vom 02.05.2001 wurde seitens des Umweltamtes (untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Potsdam-Mittelmark) darauf verwiesen, dass der Geltungsbereich nicht im Altlastenkataster verzeichnet ist.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) in der Stellungnahme vom 11.05.2010 ein Hinweis in Bezug auf die oberflächennah anstehenden anthropogenen Auffüllungen gegeben. Demnach sind die Auffüllungsmaterialien von den gewachsenen Sedimenten bei Aushubmaßnahmen gem. den Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle getrennt aufzunehmen.

4.7 Kampfmittelbelastung

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg teilt mit Schreiben vom 16.08.2001 mit, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung für das Plangebiet nicht bekannt ist.

In der Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigung, vom 30.04.2010 wird ebenfalls darauf verwiesen, dass es keine konkreten Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich vorliegt. Dementsprechend besteht kein Bedarf Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich weder denkmalgeschützte baulichen Anlagen, noch sind Bodendenkmale bekannt.

5. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf.

III. Planungsbindungen

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der seit dem 30. August 2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ setzt als Art der Nutzung im gesamten Geltungsbereich eine Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.

In Bezug auf die Sportanlagen werden durch Zweckbestimmungen die folgenden Nutzungen festgesetzt:

- Großspielfeld (Fußball)/ Anlagen für Leichtathletik,
- Großspielfeld (Fußball-Training/ Wettkampf) sowie
- Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche.

Die zulässigen baulichen Anlagen beinhalten zwei mit Baugrenzen dargestellte Baufelder im Nordwesten sowie Südosten des Geltungsbereiches. In dem letztgenannten ist eine maximale Grundfläche von 300 m² sowie eine Firsthöhe von 6,0 m festgesetzt. Als Nutzung ist ein Umkleide- und Sanitärgebäude festgesetzt. Die das nordwestlich gelegene Baufeld betreffende Festsetzungen wurden durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 27 geändert. Die Zweckbestimmung der Sporthalle wurde durch Mehrzweckgebäude für Umkleide- und Sanitäranlagen, Versammlungsraum einschl. Wirtschaftsflächen ersetzt. Die zulässige überbaubare Grundfläche entspricht mit ca. 2.320 m² dem zeichnerisch festgesetzten Baufenster. Die Firsthöhe wird mit 9,0 m festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen für ca. 80 Stellplätze sowie internen privaten Verkehrsfläche dienen der Erschließung.

Die grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind zeichnerisch und textlich geregelt. Sie enthalten:

- Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Erhaltungsbindung für 5 Einzelbäume.

2. Landes- und Regionalplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro2007)

Das Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) wurde für Brandenburg am 18. Dezember 2007 bekannt gemacht. Es bildet neben dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) seit in Kraft treten am 1. Februar 2008 die rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Planungsabsicht in Berlin und Brandenburg.

In Bezug auf die Raumordnung sind folgende Grundsätze des LEPro 2007 für den Bebauungsplan von Bedeutung: Gemäß § 5 Absatz 1 und 2 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben mit Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen.

2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten. Er löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB) ab. Als gemeinsamer Landesentwicklungsplan der Länder Berlin und Brandenburg enthält er räumliche und textliche Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Gemäß Festlegungskarte befindet sich der Geltungsbereich am westlichen Rand des Gestaltungsraumes Siedlung Z 5.6. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt auf der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Der Grundsatz 5.1 besagt, dass sich die Flächeninanspruchnahme auf die Innenentwicklung konzentrieren soll sowie eine Funktionsmischung von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung und Erholung angestrebt werden soll. Auch der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden (G 6.1).

2.3 Regionalpläne

Der Regionalplan Havelland-Fläming, der von der Regionalen Planungsgemeinschaft aufgestellt wurde, ist seit dem 02.05.2019 unwirksam. Er wurde zuvor am 05.07.2018 vom 2. Senat des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt.

Der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist am 23.12.2020 in Kraft getreten. In der Festlegungskarte wird Stahnsdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt dargestellt. Dies entspricht dem Ziel 3.3 des LEP HR. Gemäß der Auswertung zu den Ausstattungsschwerpunkten erfüllt die Gemeinde Stahnsdorf alle 11 Kriterien. Die Gemeinde Stahnsdorf zählt somit zu den Orten, denen eine Wachstumsreserve von bis zu 2 ha Wohnsiedlungsfläche pro 1.000 Einwohner*innen für die nächsten 10 Jahre garantiert wird. Es sind die vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen zu sichern.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich in der Aufstellung. Der Entwurf zum Regionalplan wurde am 18.11.2021 durch die Regionalversammlung gebilligt. Im Anschluss erfolgte der Beschluss zum Beteiligungsverfahren, das am 09.06.2022 endete. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahme befindet sich aktuell ein zweiter Planentwurf in der Bearbeitung. Das nächste Beteiligungs- und Auslegungsverfahren wird im Jahr 2023 angestrebt. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 trifft keine eigenen Aussagen zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 27. In der Kartendarstellung sind die nachrichtlichen Übernahmen des „Grundfunktionalen Schwerpunktes“ für die Gemeinde

Stahnsdorf aus dem sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming sowie des Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6) aus der Landesplanung aufgenommen worden.

3. Flächennutzungsplanung

Die Gemeindevertretung hat den Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf am 13.09.2012 beschlossen und zuletzt am 28.02.2018 geändert (8. Änderung). Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Außerdem ist der östliche Bereich in der Mitte mit dem Planzeichen „Altlasten/Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnet.

Die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde 2006 beschlossen. Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel „Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich mittlerer Grundwassergefährdung. Zudem attestiert der Plan dem Landschaftsbild im Stadtrandbereich eine eingeschränkte Erlebniswirksamkeit. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. In der weiteren Umgebung befindet sich das Naturschutzgebiet „Kanalaue Stahnsdorf“ sowie das FFH-Gebiet „Teltowkanal-Aue“ im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“.

5. Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf

Die Auswertung der integrierten Sportentwicklungsplanung für die Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf weist auf eine hohe Aktivitätsquote in allen drei Kommunen sowie einen erheblichen Zuwachs im Vereinssport hin. Für die 5 im Ortsteil Stahnsdorf Ort verorteten ungedeckten Sportanlagen bedeutet dies grundsätzlich einen Ausbau bzw. Anpassung in Bezug auf das Bevölkerungswachstums, dem demografischen Wandel und den veränderten Nutzungsansprüchen.

Besonders für das Plangebiet an der Heinrich-Zille-Straße ist die Synergie mit dem südlich angrenzenden Vicco-von-Bülow Gymnasiums hervorzuheben. Auch die rd. 730 Schüler*innen des Standortes mit übergeordneter Bedeutung zählen zu den Nutzern des Sportplatzes, sodass die Absicherung eines Teils des Schulsportes ebenfalls durch den B-Plan Nr. 27 gesichert wird. Als wohnortnahe Anlage wird die Gemeinde positiv durch die Gemeinwohlorientierung des Sportplatzes bzw. den regionalen Sportverein (RSV) „Eintracht 1949“ e.V. beeinflusst.

IV. Abwägung und Konfliktbewältigung

1. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In dem Verfahren zum B-Plan Nr. 27 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Mit Entwurfsbeschluss der Gemeinde-

vertretung am 28.06.2022 wurde der Bebauungsplan mit Begründung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben am 14.07.2022.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. In einigen Punkten wurden Hinweise formuliert. Gemäß den Ausführungen des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung sowie der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist der raumkonkrete Entwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 zu berücksichtigen. Hierzu wurde die Begründung (siehe III.2.3) entsprechend ergänzt.

Die immissionsschutzrechtliche Untersuchung wurde im Vorfeld der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Landesamt für Umwelt abgestimmt. Die Fachbehörde stimmt den in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Rahmenbedingungen zu.

Die Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark haben Hinweise zu abfallrechtlichen Belangen sowie zu Belangen des Bodenschutzes, der Bauaufsicht, des Brandschutzes und die Gesundheit betreffenden Belangen formuliert. Diese sind in der Realisierung der jeweiligen Vorhaben zu berücksichtigen. Zusätzlich sind hierbei die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu beachten. Grundsätzlich sind die Belange des Baudenkmalschutzes nicht betroffen und es sind keine Bodendenkmale in dem Bereich bekannt.

Ebenfalls in der Realisierung des Vorhabens ist der Hinweis des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg zur Kampfmittelfreiheitsbescheinigung zu berücksichtigen.

Die E.DIS Netz GmbH versorgt den Bereich mit Stromleitungen, die in Teilen über das Grundstück des Sportvereins führen. Die im Geltungsbereich verlaufenden Leitungen dienen ausschließlich als Hausanschlüsse für die Nutzungen des Sportvereins. Hierbei wird das östlich des Großspielfeldes liegenden Mehrzweckgebäude von der nördlich gelegenen Alten Potsdamer Landstraße aus versorgt (siehe II.3). Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 wird der Verlauf der privaten Verkehrsfläche im nördlichen Bereich angepasst. In der Folge liegt ein Teil der Leitung im Randbereich der festgesetzten Anpflanzfläche ‚E‘, die zwischen dem Großspielfeld und der nördlichen Anlage für Stellplätze an dem Geltungsbereich liegt. Das Vereinsgebäude am südlichen Zugang zum Gelände von der Heinrich-Zille-Straße wird durch einen separaten Hausanschluss versorgt (siehe II.3). Die Leitung verläuft im Randbereich der in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 vergrößerten Anpflanzfläche ‚F‘, die zwischen dem Vereinsgebäude und der westlichen sowie südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt. In der Beteiligung erfolgte der Hinweis des Leitungsträgers, die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Leitungstrassen dienen keiner überörtlichen Versorgung, sodass eine Sicherung durch die Festsetzung von Leitungsrechten nicht notwendig ist. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren und bei künftigen Planungen ist in Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH sicherzustellen, dass die Leitungstrassen frei von Baumpflanzungen bleiben.

Von der Stadt Potsdam und der Gemeinde Großbeeren liegen keine schriftlichen Stellungnahmen zum B-Planentwurf vor.

Der Anregung durch die benachbarte Gemeinde Kleinmachnow, die bauliche Höhe der im Baufenster ABCDA gesicherten Nebenanlagen festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung des Baufensters bezieht sich auf bereits bestehende Lagerflächen, die es langfristig zu sichern gilt. Ergänzt wird das

Baufenster durch die Festsetzung des Nutzungszwecks „Sportgerätelager“. Weiterhin ist auf das allgemeine Vorgehen einer ebenerdigen Lagerung von Sportgeräten wie z. B. transportable Übungstore und Hürden zu verweisen. Dem Einwand zur Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird nicht gefolgt. Die gewählte Schreibweise ist korrekt. Der Hinweis zur Schreibweise des Titels wird berücksichtigt.

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden keine Einwände, Anregungen oder Hinweise formuliert:

- Untere Naturschutzbehörde,
- Landesamt für Bauen und Verkehr,
- Gemeinde Nuthetal,
- Stadt Teltow und
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin.

V. Planinhalt

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nutzungsbezogene Ergänzungen der wachsenden Ansprüche an den Heinrich-Zille-Sportplatz geschaffen werden.

Zwischen straßenbegleitendem Großspielfeld und der Heinrich-Zille-Straße ist die Errichtung einer Zuschautribüne mit ca. 30 m Länge auf der dem Spielfeld zugewandten Seite des Erdwalls geplant (jeweils ca. 15 m beidseitig ideell verlängerten Mittellinie). In dem Bereich östlich des Sanitär- und Wirtschaftsgebäudes soll die Errichtung eines Soccer-Courts mit den Maßen 30 x 15 m ermöglicht werden. Weiterhin ist die Sicherung des Kassenhäuschens an der nördlichen Grundstücksgrenze, des Imbissstandes nördlich des Eingangsbereichs von der Heinrich-Zille-Straße und der baulichen Anlagen zur Lagerung von Trainingszubehör an der südlichen Grundstücksgrenze und östlich des Mehrzweckgebäudes angestrebt.

Auch die ursprünglich geplante verkehrliche Anbindung des Sportgeländes an die Alte Potsdamer Landstraße über zwei Zufahrten ist so nicht umgesetzt worden. Die mittlerweile in dem Bereich realisierte neue Toranlage mit der von dort ausgehenden Verkehrsfläche ist planungsrechtlich festzusetzen.

2. Nutzung der Sport- und Spielflächen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 27 als Fläche für Spiel- und Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Art der Nutzung ist nicht Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen gem. § 19 BauNVO entspricht den festgesetzten Bauflächen.

Inhalt der 2. Änderung ist die Erweiterung des durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzten, nördlichen Baufelds nach Osten zugunsten der Errichtung eines Soccer-Courts. Die entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Flächen mit Pflanzbindungen bleiben erhalten. Das Baufenster von 60 x 44 m ermöglicht gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Umsetzung eine überbaubare Grundfläche von ca. 2.640 m². Das sind etwa 320 m² mehr als in der heute gültigen Fassung. Die Zweckbestimmung „Sporthalle/ Mehrzweckgebäude für Umkleide- und Sanitäreinrichtungen, Versammlungsraum einschl. Wirtschaftsflächen“ zum Bau Feld wird durch „ungedeckte Sportanlagen“ und „Sportgerätelager“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ergänzt. Die ursprünglich definierte zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit einer Firsthöhe (FH) von 9,0 m wird beibehalten. Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wurde der Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO für Höhenlagen östlich des Mehrzweckgebäudes mit 47,0 m über NHN als Oberkante (OK) aus der rechtsgültigen Fassung beibehalten.

Das Kassenhäuschen wird mittels einer umlaufenden erweiterten Baukörperfestsetzung von 5,6 x 5,6 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer max. überbaubaren Grundfläche von ca. 30 m² gesichert. Die Firsthöhe (FH) wird entsprechend der angestrebten eingeschossigen Bauweise mit 3,5 m festgesetzt.

Die geplante Zuschauertribüne orientiert sich an der Mittellinie des straßenbegleitenden Großspielfeldes. Beidseitig dieser ist die Errichtung jeweils eines Tribünenmoduls mit einer Länge von jeweils 15 m nach Norden und Süden vorgesehen. Zum Spielfeld orientiert wird die Tribüne von der östlichen Böschungunterkante ca. 8 m in den Erdwall nach Westen gesetzt. Zu berücksichtigen ist die gemäß Schallimmissionsprognose Sportlärm benötigte Tribünenrückwand von insgesamt 50 m Länge. Nach Norden ist für die Errichtung der Rückwand eine Verlängerung des Baufensters um 5 m sowie nach Süden um 15 m notwendig. Das Baufenster für die Tribüne einschließlich Rückwand wird mit 9 x 52 m festgesetzt. Insgesamt wird hierdurch eine überbaubare Grundfläche von 468 m² ermöglicht. Die Schallimmissionsprognose Sportlärm geht für die Berechnung der Höhe der Rückwand von einer mittleren Geländehöhe des Großspielfeldes von 47,2 m über NHN aus. Unter Beachtung des festgesetzten Bezugspunktes wird zur Erzielung der erforderlichen schallmindernden Wirkung eine Mindesthöhe von 4,65 m und Maximalhöhe von 5,5 m als Oberkante für die Rückwand der Zuschauertribüne gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zum Baufenster wird die Zweckbestimmung Zuschauertribüne mit Lärmschutzwand festgesetzt. Zugunsten der Zuschauertribüne wird eine geringe Teilfläche von 288 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur umgenutzt. Zur Erschließung der Tribüne wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur in Richtung des Haupteingangs nach Südosten um ca. 200 m² auf 6,7 m Tiefe verschmälert.

Nördlich der Zufahrt von der Heinrich-Zille-Straße ist die planungsrechtliche Sicherung eines Imbissstands mit einem Baufenster von 14,5 x 9,5 m vorgesehen. Insgesamt wird hierdurch eine überbaubare Grundfläche von 140 m² ermöglicht. Die Firsthöhe (FH) wird entsprechend der angestrebten eingeschossigen Bauweise mit 3,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist zu beachten. Zugunsten der Imbissbude wird eine geringe Teilfläche von 25 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur umgenutzt.

Südlich der Zufahrt von der Heinrich-Zille-Straße wird neben dem Bau Feld für das bestehende Vereinsheim ein weiteres Baufenster für bauliche Anlagen zur Lagerung von Trainingszubehör planungsrechtlich festgesetzt. Das Baufenster für das Vereinsgebäude wurde nach Süden verringert, um zusätzliche Pflanzflächen zu ermöglichen. Die zwei Baufelder mit den Maßen 28,0 x 17,3 m und 30,4 x 8,0 m ermöglichen eine ca. 727,6 m² zulässige Grundfläche. Bei den geplanten Anlagen zur Lagerung von Trainingszubehör ist eine grenzständige Bebauung vorgesehen, damit nördlich davon ausreichende Stellplatzflächen realisierbar sind. Das im Süden anschließende Flurstück 1821 befindet sich ebenfalls im

Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf und ist Teil des öffentlichen Heinrich-Zille-Parks. Somit entsteht keine nachbarrechtliche Einschränkung auf dem Flurstück. Gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO dürfen sich Abstandsflächen auf öffentliche Grünflächen bis zu deren Mitte erstrecken. Dies ist hier der Fall. Die ursprünglich definierte zulässige Höhe baulicher Anlagen mit einer Firsthöhe (FH) von 6,0 m wird übernommen. Der Bezugspunkt ist zu beachten. Die textliche Festsetzung 1.1 des rechtskräftigen B-Plans Nr. 27 wird gestrichen, da die zulässige Grundfläche ausschließlich durch das Baufenster definiert ist. Das Baufenster für geplanten Anlagen zur Lagerung von Trainingszubehör wird mit ABCD beschriftet, um für dieses Baufenster eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, hier Grenzbebauung textlich festzusetzen. Für alle übrigen Baufenster gilt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.

2.3 Weitere Arten der Nutzung

Auf der Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung, beschlossen im März 2006, ist der Stellplatzbedarf mithilfe der Größe der Sportflächen zu ermitteln. Bei ca. 21.325 m² Sportfläche werden 71 Stellplätze benötigt. Durch die geplante Zuschauertribüne mit ca. 216 Sitzplätzen sind weitere 15 Stellplätze erforderlich. Somit besteht ein Bedarf an insgesamt 86 Stellplätze.

Aufgrund zusätzlicher Pflanz-, Verkehrs- und Bauflächen hat sich die Fläche für Stellplätze um ca. 453 m² reduziert. Im Zuge dessen stehen insgesamt 2.400 m² für Stellplatzanlagen zur Verfügung. Bei einem angenommenen Flächenbedarf von ca. 20 m² je Stellplatz sind im Geltungsbereich rechnerisch 120 Stellplätze nachweisbar. Die notwendigen Stellplätze sind in jedem Fall nachweisbar.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.

Von Norden wird die Breite der Verkehrsfläche mit 5,0 m festgesetzt. Die im Vorfeld der 2. Änderung vorgesehene rückwärtige Verkehrsfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze entfällt. Dementsprechend entfällt auch die zweite nördliche Zufahrt auf das Gelände. Darüber hinaus wurde der Verlauf der verbliebenen privaten Verkehrsfläche angepasst. Anstatt gradlinig verläuft diese entlang des nördlichen Baufensters des Mehrzweckgebäudes ca. 27 m in Richtung Osten um anschließend mittig durch die Fläche für Stellplätze orthogonal zur Alten Potsdamer Landstraße nach Norden zu führen. Hierdurch verringert sich die private Verkehrsfläche um 495 m².

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB werden Änderungen vorgenommen. Zielstellung ist eine dem Standort entsprechende Begrünung zu ermöglichen. Besonders bei dem östlichen Großspielfeld sowie dem Mehrzweckspielfeld im Süden hat sich eine Begrünung der Randbereiche seit Satzungsbeschluss als problematisch erwiesen. Eine wesentliche Rolle spielen hierbei die dichte Vegetation entlang der Grundstücksgrenzen zum Heinrich-Zille-Park sowie die die Spielfelder umgebenden Ballfangzäune, die ein ungehindertes Wachstum von Neupflanzungen einschränken. Darüber hinaus wird die Nutzung der Sportflächen durch eine Begrünung der unmittelbaren Seitenstreifen stark eingeschränkt. Einerseits kann der Spielablauf durch das erschwerte Erreichen eines aus dem Spielfeld geratenen Balles gestört werden. Andererseits kann es vor allem bei Laubabwurf in Verbindung mit Nässe zu Körperverletzungen kommen, sodass die Gesundheit der Nutzer nicht gewährleistet werden kann. Ein tägliches Beräumen der Spielflächen stellt eine zusätzliche Belastung des gemeinnützigen Vereins dar, die nicht geleistet werden kann. Dementsprechend wurden die Pflanzflächen im Süden bzw. Südwesten der vorangegangenen textlichen Festsetzung 3.4 gestrichen. Im Zuge dessen wurde die Kennzeichnung der übrigen Pflanzflächen angepasst.

Es werden zusätzliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen. Zu diesen zählt die neue Wallfläche im Nordosten des Großspielfeldes sowie zwei weitere Flächen im Norden und Süden des Geltungsbereiches. Zum einen handelt es sich um die Fläche zwischen der nördlichen Fläche für Stellplätze und dem Baufenster zum Mehrzweckgebäude. Aufgrund der Reduzierung der Bebauungstiefe für das südwestliche Baufenster ergibt sich eine weitere Fläche zum Anpflanzen. Bei allen geplanten Pflanzflächen wird die Bepflanzung gemäß Kennzeichnung ‚E‘ mit großkronige Laubbäumen in einem Pflanzabstand von maximal 10 m festgesetzt. Trotz der Planung dieser neuer Pflanzflächen werden erfolgt insgesamt eine Reduzierung um ca. 578 m².

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzte Erhaltung von Bäumen in der nördlichen Stellplatzfläche wird in der 2. Änderung nicht übernommen. Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumschS).

Die vorangegangene textliche Festsetzung Nr. 3.2 zur gliedernden Bepflanzung der Stellplatzanlage wird entsprechend der planerischen Zurückhaltung gestrichen.

VI. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 schafft die planungsrechtliche Grundlage für ergänzende bauliche Anlagen auf dem Sportplatzgelände. Damit ergibt sich eine qualitativ verbesserte Nutzbarkeit der Sportanlage. Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahme in der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen beeinträchtigt.

2. Natur, Landschaft, Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geändert. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich. Durch die 2. Änderung wird die zulässige Grundfläche um 1.385 m² im Geltungsbereich erhöht. Darüber hinaus reduziert sich die Fläche der privaten Verkehrsfläche um ca. 495 m², aufgrund der veränderten Verkehrsführung im Norden bzw. Nordosten. Beide Flächen für Stellplätze haben sich um insgesamt ca. 453 m² verringert. Das Ziel eines wasser- und luftdurchlässige Aufbaus bleibt gem. der textlichen Festsetzung 2.4 erhalten. Aufgrund der geplanten Zuschauertribüne sowie dem Imbissbereich im Westen reduziert sich die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft um ca. 514 m². Entlang der südlichen Grenze wird eine Fläche zu Anpflanzen von ca. 115 m² zugunsten der Vergrößerung des Baufensters aufgegeben. Insgesamt erfolgt eine Reduzierung der Pflanzflächen um ca. 578 m² durch die 2. Änderung des B-Plans.

Flächen	Gem. bestehendem Planungsrecht zulässig in m ²	Zulässig nach der 2. Änderung des B-Plans in m ²	Differenz in m ²
Zulässige Grundfläche	2.620	4.000	+ 1.385
Private Verkehrsfläche	2.155	1.660	- 495
Flächen zum Anpflanzen	1.605	1.030	-575

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	4.860	4.340	- 520
Flächen für Stellplätze	2.855	2.400	-455

Werte wurden zur Veranschaulichung gerundet.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sind bei der Realisierung der 2. Änderung nicht zu erwarten. Einerseits beschränken sich die geplanten baulichen Anlagen überwiegend auf durch eine langjährige Sportnutzung bereits anthropogen beeinflusste Fläche. Darüber hinaus wird nur eine geringe Neuversiegelung sowie Reduzierung der Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft um ca. 20% zugelassen, die durch zusätzliche Pflanzflächen in ihren negativen Wirkungen abgemildert werden.

Auch für das Schutzobjekt Landschaft, das primär das Landschaftsbild aber auch den Erholungswert erfasst, sind im Zusammenhang mit den vorgesehenen Festsetzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erkennbar. Eine bestmögliche Einbindung der zulässigen baulichen Anlagen ins Landschaftsbild kann sowohl durch die Festsetzung der Höhe (FH max. 9,0 m) als auch durch gestalterische Vorgaben zur Begrünung der Umgebung (z. B. Anpflanzbindungen und Erhaltungsbindungen zum Baumbestand), die sich auch positiv auf die Erholungsfunktion auswirken können, erreicht werden.

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind mit den dafür beachtlichen Belangen bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ in die Abwägung eingestellt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Eine erneute Schutzgutbetrachtung bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB erübrigt sich aus genannten Gründen.

3. Immissionsschutz

Zur Bewertung der durch die geplanten Nutzungen und baulichen Ergänzungen (v.a. Tribüne) zu erwartenden Geräuschemissionen wurde eine Schallimmissionsprognose Sportlärm¹ angefertigt. Nördlich wird von dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets, östlich und westlich dem eines allgemeinen Wohngebiets ausgegangen. Im Bereich der Schule werden keine Immissionsorte berücksichtigt, da sie die Sportlärmimmissionen selbst verursacht. Zudem wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Sportanlagen und Imbissbude werden ausschließlich tagsüber genutzt.
- Wettkampf- und Turnierbetrieb an Wochenenden max. in der Zeit zwischen 08:00 und 18:00 Uhr. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen
 - Sonntag, in der Ruhezeit am Morgen (07:00 bis 09:00 Uhr) darf der Rasenplatz (Großspielfeld) nicht für den Wettkampf-/Turnierbetrieb genutzt werden.
 - Sonntag, in der Ruhezeit am Mittag (13:00 bis 15:00 Uhr) dürfen der Rasenplatz (Großspielfeld) und der Kunstrasenplatz jeweils max. 1 Stunde bespielt werden.
- Die Fahrgassen der Parkplätze sind asphaltiert.
- Die Tribüne wird mittig mit schalldichtem Dach und Rückwand positioniert, die Rückwand wird auf insgesamt 50 m verlängert.

¹ Gemeinde Stahnsdorf (2021): Bebauungsplan Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“. Schallimmissionsprognose Sportlärm

- Die Lautsprecher werden optimal positioniert. Darüber hinaus ist auf eine geräuschrelevante Beschallung über die Anlagen in spielfreien Zeiten zu verzichten.
- Die Anzahl von Veranstaltungen wie Sportfeste bleibt auf maximal 18 pro Jahr begrenzt.

In den Untersuchungen wurden die vorhandenen zwei mobilen Lautsprecheranlagen bei Wettkämpfen bzw. Turnieren und Highlight-Spielen am Wirtschafts- und Sozialgebäude eingerechnet. Zusätzlich werden an der geplanten Zuschauertribüne festinstallierte Lautsprecher berücksichtigt, die ebenfalls auf das Großspielfeld ausgerichtet werden.

Im Ergebnis ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV weder bei der Vereins- und Freizeitnutzung, noch beim Wettkampf-/Turnierbetrieb oder seltenen Ereignissen wie Sportfesten gegeben.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 27 mit integrierter Grünordnung Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ wurde aufgestellt, um den vorhandenen Sportstandort um ein zweites Spielfeld, ein Mehrzweckfeld sowie eine Sporthalle zu erweitern.

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ war die Ergänzung der bisherigen Zweckbestimmung „Sporthalle“ um ein Mehrzweckgebäude für Umkleide- und Sanitäreinrichtungen sowie einen Versammlungsraum einschließlich erforderlicher Wirtschaftsflächen. Dabei wurde anstatt der ursprünglichen Festsetzung der Grundfläche von 1.600 m² diese auf das gesamte Baufeld erweitert (Grundfläche von 2.640 m²).

In der Gemeindevertretung vom 10.12.2020 wurde der Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des rechtskräftigen B-Plan Nr. 27 „Sportplatz Heinrich-Zille-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728) gefasst.

In dem Verfahren zum B-Plan Nr. 27 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Mit Entwurfsbeschluss der Gemeindevertretung am 28.06.2022 wurde der Bebauungsplan mit Begründung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben am 14.07.2022.

Termin	Verfahrensschritt	
10.12.2020	Einleitungsbeschluss für die 2. Änderung	§ 2 Abs. 1 BauGB
28.06.2022	Entwurfsbeschluss der Gemeindevertretung	
08.08.2022 - 09.09.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
14.07.2022	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Satzungen

Baumschutzsatzung, Satzung der Gemeinde Stahnsdorf zum Schutz von Bäumen vom 18.12.2007, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 wurde durch die Gemeindevertretung am 01.10.2020 beschlossen.

Stellplatzsatzung, Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 09.03.2006.