

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

Bereich nördlich der Ortslage Güterfelde

Begründung

Impressum

Verfahrensträger

Gemeinde Stahnsdorf
Annastr. 3
14532 Stahnsdorf

Ansprechpartnerin
Frau Brödner

Tel. 03329 646-333
Fax 03329 646-311
gemeinde@stahnsdorf.de

Fachplanung

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin

Ansprechpartner
Herr Lahr-Eigen

Tel. 030 36412790
Fax 030-31004213
architekt.lahr-eigen@gmx.de

(städtebaulicher Teil)

Dipl. Ing. Angelika Jahn
Planungsbüro Garten und Landschaft
Heidelberger Str. 65/66
12435 Berlin

Ansprechpartnerin
Frau Jahn

Tel. 030 53017703
Fax 030 53017706
gartenundlandschaft@t-online.de

(Umweltbericht)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Grundlagen der Verfahrensdurchführung.....	1
2.1	Rechtliche Grundlagen.....	1
2.2	Verfahrensablauf.....	2
3	Planerische Ausgangssituation.....	3
3.1	Örtliche Verhältnisse.....	3
3.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	4
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021.....	8
3.4	Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen.....	10
4	Inhalt der geänderter FNP-Darstellungen.....	10
4.1	Bisherige FNP-Darstellungen.....	11
4.2	Geänderte FNP-Darstellungen.....	12
4.3	Flächenbilanz.....	17
5	Umweltbericht.....	17
5.1	Einleitung.....	17
5.1.1	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	17
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	18
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	19
5.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	19
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	21
5.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	23
5.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
5.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	24
5.3	Zusätzliche Angaben.....	24
5.3.1	Verfahren der Umweltprüfung.....	24
5.3.2	Geplante Maßnahmen der Überwachung.....	24
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	24
5.3.4	Referenzliste der Quellen.....	25
6	Auswirkungen der Planung.....	25
7	Hinweise zum Bebauungsplanverfahren und zur Umsetzung der Planung.....	28

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über einen am 21.12.2012 durch öffentliche Bekanntmachung wirksam gewordenen Flächennutzungsplan, welcher die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet behördenverbindlich regelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde seitdem bereits mehrfach geändert, um in verschiedenen Teilbereichen den sich zwischenzeitlich geänderten Planungszielen der Gemeinde Rechnung tragen zu können.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs und des Entwurfs zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans sollten zunächst insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes und die diesem Zweck dienende Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand der Ortslage Güterfelde geschaffen werden. Im Rahmen des Verfahrens sollte zudem der Siedlungsbereich nach Osten durch eine zusätzliche Wohnbaufläche abgerundet und nach Norden durch eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begrenzt werden. Die Änderung der bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft in diesem etwa 1,85 Hektar großen Teilbereich sollte die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans schaffen, durch den die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Einzelnen geregelt wird.

Nach Durchführung der Beteiligungsverfahren zum Entwurf der 10. FNP-Änderung sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ (jeweils Stand: 22 Mai 2020) hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf Anfang 2021 beschlossen, beide Planverfahren erst nach Erarbeitung und Beschlussfassung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für das gesamte Gemeindegebiet fortzusetzen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Stahnsdorf am 14.12.2021 beschlossen und weist den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand der Ortslage Güterfelde als Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung – aus. Dieser zentrale Versorgungsbereich umfasst darüber hinaus südlich an die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes angrenzend weitere Teilflächen der nördlichen Ortslage Güterfelde.

In Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 wurde im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfs der 10. FNP-Änderung (Stand: 19. Januar 2022) der gesamte zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung – im Geltungsbereich der 10. FNP-Änderung dargestellt.

2 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur 10. Änderung des FNP der Gemeinde Stahnsdorf wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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;

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) 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 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

2.2 Verfahrensablauf

In ihrer Sitzung am 15.11.2017 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf die Beschlüsse zur Einleitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ der Gemeinde Stahnsdorf / OT Güterfelde gefasst.

Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf – 16. Jahrgang, Nr. 12 – vom 29. Dezember 2017 öffentlich bekannt gemacht.

Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf, Stand vom 21. Juni 2018 der Vorentwurf erarbeitet.

Die Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ sollte erst nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf der 10. FNP-Änderung erfolgen.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf lag der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf vom 11.07.2018 bis einschließlich 05.08.2018 öffentlich aus (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Anschreiben vom 03.07.2018 bzw. ergänzend mit Anschreiben vom 17.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahmen aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der 10. FNP-Änderung wurde sodann auch die Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ begonnen.

Nach Erarbeitung vorbereitender Planungen und Gutachten sowie weiteren Abstimmungen sowohl mit der Verwaltung und den politischen Gremien der Gemeinde Stahnsdorf als auch mit verschiedenen Fachbehörden hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf auf ihrer Sitzung am 23.06.2020 den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Vorentwurf des Bebauungsplans (jeweils Stand: 22 Mai 2020) beschlossen. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der Vorentwurf des Bebauungsplans haben in der Zeit vom 10.08. bis 11.09.2020 öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 30.06. / 01.07.2020 Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 11.09.2020 gegeben.

Die Stellungnahmen wurden anschließend ausgewertet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung hat zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Stellungnahmen abgegeben, wonach die Planung nicht hinreichend zu beurteilen ist. Für den Nachweis der Anpassung der Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sah die GL es als zwingend erforderlich an, dass zuerst ein gesamtgemeindliches Konzept zur Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet und durch die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossen wird und somit die gezielte Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung ermöglicht wird.

Dem folgend hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14.01.2021 beschlossen, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) mit dem Schwerpunkt der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Stahnsdorf aufzustellen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Stahnsdorf am 14.12.2021 beschlossen. Der darin enthaltene zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung – umfasst außer der im Vorentwurf und Entwurf der 10. FNP-Änderung am nördlichen Rand der Ortslage bereits dargestellten Sonderbaufläche für den geplanten Lebensmittelmarkt darüber hinaus südlich angrenzend weitere Teilflächen der nördlichen Ortslage Güterfelde.

In Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 wurde der gesamte zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung - Bestandteil des 2. Entwurfs der 10. FNP-Änderung (Stand: 19. Januar 2022).

Die mit der Aufnahme des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung – in den 2. Entwurf der 10. FNP-Änderung verbundene Planänderung gegenüber dem Entwurf der 10. FNP-Änderung erforderte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen des Planverfahrens.

Der 2. Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 14.02. bis 11.03.2022 öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 25.01.2022 Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 11.09.2020 gegeben.

Aus der gemäß § 4a BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich kein Erfordernis zu weiteren Planänderungen ergeben.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Örtliche Verhältnisse

Der Ortsteil Güterfelde liegt zentral in der Gemeinde Stahnsdorf. Am nördlichen Rand der Ortslage kreuzen sich die in Ost-West-Richtung verlaufende Landesstraße L 40 und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stahnsdorfer Chaussee. Von dort führt die Stahnsdorfer Chaussee, die im weiteren Verlauf in die Berliner Straße übergeht, nach Süden in die Ortsmitte Güterfelde.

Der Bereich der 10. FNP-Änderung befindet sich im Norden des Ortsteils Güterfelde östlich der Stahnsdorfer Chaussee zwischen L 40 und dem nördlichen Siedlungsrand. Es handelt sich um eine stillgelegte, vormals intensiv ackerbaulich genutzte etwa 1,85 Hektar große Flä-

che. Geplant sind dort ein Lebensmittelmarkt, eine daran anschließende Wohnbaufläche und eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Außerdem umfasst die 10. Änderung des FNP die südlich angrenzenden bereits bebauten Flächen an der Stahnsdorfer Chaussee / Berliner Straße, die gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung - liegen [siehe Kapitel 3.3].

Die ehemalige Ackerfläche im Norden liegt seit einigen Jahren brach und verfügt nur an den Rändern über vereinzelte Gehölzbestände. Während der Erfassung der Brutvogelarten im Jahr 2017 wurden an der Böschung zur L 40 ein Quartier der Goldammer und im Osten zwei Quartiere der Feldlerche (davon ein Quartier außerhalb des Änderungsbereichs) kartiert.

Im Norden und Nordosten queren zwei Abwasserdruckleitungen die Fläche. Weitere Leitungen für Gas, Strom und Trinkwasser verlaufen im Norden entlang der Zufahrt zur L 40 sowie direkt an der südlichen Grenze zum Wohngebiet Gütergotzer Weg.

Die westlich der Stahnsdorfer Chaussee liegende Ackerfläche zwischen nördlicher Siedlungskante und L 40 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Bereichs der 10. FNP- Änderung [Quelle: BrandenburgViewer; Download vom 12.01.2022]

Der sich südlich entlang der Stahnsdorfer Chaussee / Berliner Straße bis über die Einmündung Großbeerenstraße erstreckende Teil des Änderungsbereichs ist von sehr unterschiedlichen Nutzungen bereits baulich geprägt. Die Grundstücke sollen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 künftig als Potenzialflächen zur Stärkung der über den geplanten Lebensmittelmarkt im Norden hinausgehenden Nahversorgungsfunktion genutzt werden [siehe Kapitel 3.3].

3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung.

Im Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf sind insbesondere die folgenden Inhalte der Raumordnung in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit verbundenen erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Gemäß Ziel 1.1 LEP HR ist die Gemeinde Stahnsdorf Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der Gemeinde werden im Rahmen der Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung aber keine Funktionen zugewiesen. Die Funktionen der Grundversorgung sollen

jedoch in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2 LEP HR), d.h. auch außerhalb Zentraler Orte.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden für den Teil des Gemeindegebietes südwestlich des Verkehrsknotens L 40 / Stahnsdorfer Chaussee, in welchem der Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans liegt, keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Das Gebiet ist weder Teil der als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR dargestellten Flächen noch Teil der als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR dargestellten Flächen.

Auf die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten Planungsziele bezogen, sind insbesondere folgende Festlegungen des der LEP HR von Belang:

- Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar [Ziel 2.12 (1) LEP HR].
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. [Grundsatz 5.1 (1) LEP HR]
- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. [Grundsatz 5.1 (2) LEP HR]
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. [Ziel 5.2 (1) LEP HR]
- In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. [Ziel 5.5 LEP HR]

Nachdem die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Zuge der durchgeführten Verfahrensschritte [siehe Kapitel 2.2] zum Vorentwurf und Entwurf der 10. FNP-Änderung Stellungnahmen abgegeben hatte, in denen bezüglich der landesplanerischen Beurteilungsfähigkeit der Planung jeweils noch Überarbeitungsbedarf festgestellt worden ist, wurde in der zum 2. Entwurf der 10. FNP-Änderung abgegebenen Stellungnahme vom 28.02.2022 (nochmals ergänzt am 07.03.2022) abschließend mitgeteilt, dass die Planung nunmehr sowohl hinsicht-

lich der Planung von Wohnbauflächen als auch hinsichtlich der Planung von Einzelhandelsflächen an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplanung

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Dieser ist jedoch auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Vor diesem Hintergrund hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Bereits mit Bescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 23.10.2020 genehmigt und mit Bekanntmachung in Kraft getreten ist die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte".

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurden in den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 [siehe oben] nachrichtlich übernommen.

Nachdem bereits aus der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Stahnsdorf 2021 abgegebenen Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 24.09.2021 hervorging, dass dieser weder den Festlegungen im Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" noch den derzeitigen Überlegungen zu den Planinhalten des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 widerspricht, wurde auch in der zum 2. Entwurf der 10. FNP-Änderung abgegebenen Stellungnahme vom 21.02.2022 mitgeteilt, dass im Zusammenhang mit der Planung die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze nicht negativ berührt werden.

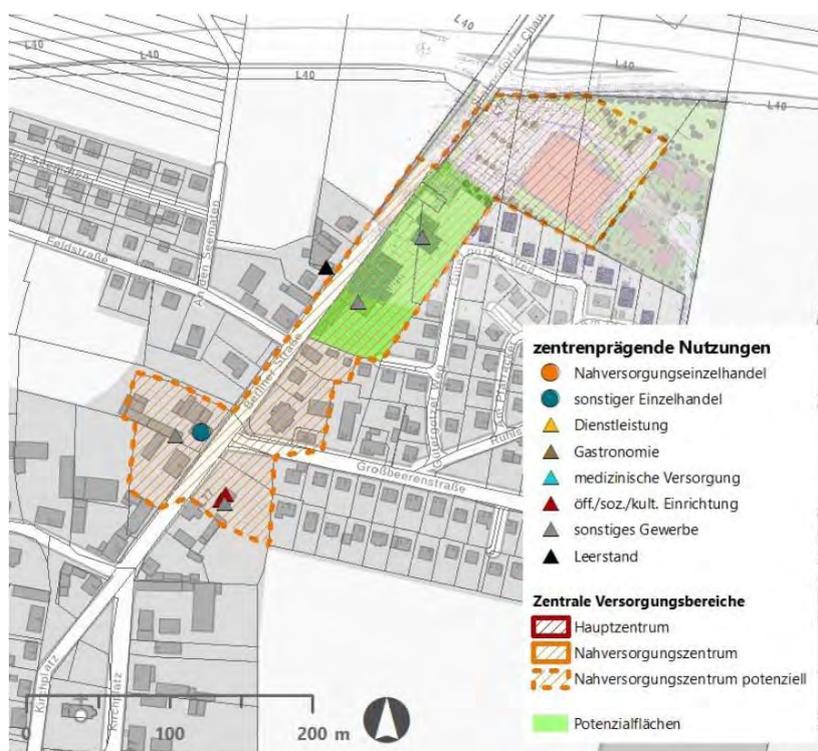
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021

Wie in den vorhergehenden Kapiteln bereits erwähnt, hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf auf ihrer Sitzung am 14.12.2021 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 beschlossen.

Schwerpunkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 ist die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Stahnsdorf. Diese sind das – bis auf eine im Nordosten ausgewiesene Potenzialfläche – bereits im Wesentlichen bestehende „Hauptzentrum Wannseestraße“, das in Planung befindliche „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ sowie das potenzielle, zukünftig im Umfang noch zu konkretisierende „Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost“ an der künftigen Endhaltestelle der verlängerten S-Bahn S 25.

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung

Der in Verbindung mit den Planverfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ relevante zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ umfasst neben dem Standort des bereits in Planung befindlichen großflächigen Lebensmittelmarkts südwestlich anschließend weitere potenzielle Entwicklungsflächen für die Stärkung der Nahversorgung [siehe Abbildung].



Abgrenzung des ZVB „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung
[Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Stahnsdorf 2021
- Kapitel 2.3, Abb. 19 -; CIMA Beratung + Management GmbH, Berlin]

Zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeführt:

„Bei dem „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ handelt es sich noch nicht um einen faktisch vorhandenen, sondern um einen in Planung befindlichen und planerisch gewollten zentralen Versorgungsbereich.

Der Standort befindet sich in Güterfelde, dem mit rd. 2.300 Einwohner:innen zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde. Der Ortsteil verfügt bislang nicht über einen eigenen Lebensmittelnahversorger. Die Gemeinde Stahnsdorf verfolgt daher seit einigen Jahren das Ziel, in Güterfelde einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, der eine qualifizierte wohnortnahe Grundversorgung für den Ortsteil sicherstellen soll. Seit dem Jahr 2018 haben sich die Planungen dahingehend konkretisiert, dass auf einer Freifläche nördlich des Güterfelder Siedlungsgebietes ein Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. großzügigem Vorkassenbereich mit Backshop und Café) angesiedelt werden soll. Nach Möglichkeit sollen dort auch weitere für die ortsteilbezogene Versorgung relevante Einrichtungen integriert werden, beispielsweise eine Paketstation oder eine Lotto-/Toto-Aannahmestelle mit Post-Shop. Die Realisierbarkeit solcher Nutzungen wird aber noch geprüft, sodass diese Nutzungen nicht als gesichert betrachtet werden können.

Südlich des geplanten Lebensmittelnahversorgers schließen sich gewerbliche Nutzungen an (Garten- und Landschaftsbau sowie Gebrauchtwagenhandel). Im Einmündungsbereich der Großbeerenstraße in die Berliner Straße ist ein Fachgeschäft für Unterhaltungselektronik und Elektrohausgeräte ansässig. Zudem befinden sich dort ein weiterer Gewerbebetrieb (Vertrieb und Montage von Treppenliften) sowie das Bürgerhaus Güterfelde mit Veranstaltungsraum (Bürgersaal) und Trauzimmer sowie einer Büronutzung im Obergeschoss (Ingenieurgesellschaft). Zudem befinden sich hier die Haltestellen der Buslinien 624 (nach Teltow bzw. Saarmund) und 627 (nach Stahnsdorf Waldschänke bzw. Schenkenhorst und Sputendorf).

Potenzialfläche Berliner Straße:

Als Potenzialfläche für die Weiterentwicklung und Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches (in Planung) „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ wurde das Areal an der Ostseite der Berliner Straße, zwischen der Hausnummer 5a im Süden und dem geplanten Lebensmittelnahversorger im Norden identifiziert. Derzeit sind auf dieser Fläche gewerbliche Nutzungen ansässig, nämlich die Lagerflächen eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens sowie ein Gebrauchtkfz-Handel. Diese gewerbegebietstypischen Nutzungen tragen nicht zur Stärkung des geplanten Nahversorgungszentrums Güterfelde als zentraler Versorgungsbereich bei und stellen aus städtebaulicher Sicht eine Unternutzung an dieser prominenten Stelle am Ortseingang von Güterfelde dar.

Zukünftig sollte die Gemeinde daher darauf hinwirken, eine städtebauliche Aufwertung der Potenzialfläche zu erreichen. Für die vorhandenen Nutzungen könnten besser geeignete Standorte in einem Gewerbegebiet gefunden werden, sodass die Potenzialfläche für eine zentrenstärkende Entwicklung zur Verfügung stehen würde.

Das Potenzial für großflächigen Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Güterfelde wird mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ausgeschöpft sein. Für die Nutzung der Potenzialfläche kommt daher allenfalls kleinflächiger Einzelhandel in Frage. Idealerweise entsteht auf dem Areal eine Mischnutzung aus kleinteiligem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (bspw. Bäckerei/Fleischerei, Apotheke, Blumenladen, Kiosk), Dienstleistungen (bspw. Friseur/Kosmetik, SB-Bankfiliale), Gastronomie (z.B. Imbiss/ Bistro/ Café). Für die Obergeschosse sind außerdem medizinische Versorgung (bspw. Arzt-, Zahnarzt- oder Physiotherapiepraxis) und vor allem Wohnnutzungen (einschl. altengerechtes Wohnen) vorstellbar bzw. wünschenswert.

Die genaue Ausgestaltung einer zukünftigen Nutzung der Potenzialfläche an der Berliner Straße sollte letztlich nicht nur im Einklang mit den Zielvorstellungen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen, sondern auch mit dem parallel in Erarbeitung befindlichen INSEK. Außerdem ist zu beachten, dass die obigen Ausführungen nur planerische Vorstellungen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstellen. Selbstverständlich hängt eine Umnutzung des Areals auch von der Bereitschaft der Eigentümer:innen der Fläche ab sowie von der Frage, ob für eine entsprechende Entwicklung geeignete Projektentwickler:innen bzw. Investor:innen gefunden werden können.“

[Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Stahnsdorf 2021, Kapitel 2.3; CIMA Beratung + Management GmbH, Berlin]

Weitere Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Neben der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche in den Kapiteln 2.1 bis 2.4 behandelt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Kapitel 2.5 auch den Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Stahnsdorf in Solitär- und Streulagen, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu qualifizieren sind.

In Kapitel 3 wird das gesamtörtliche Nahversorgungskonzept erläutert.

Kapitel 4 umfasst die Herleitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste (Stahnsdorfer Liste). Die Stahnsdorfer Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Die u.a. aus der Sortimentsliste des LEP HR (Tabelle 1) ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist als Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen (Textliche Festsetzungen) zu berücksichtigen. Soweit bei der „Stahnsdorfer Liste“ Abweichungen zu der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente des LEP HR (Tabelle 1) bestehen, werden diese begründet.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen

Im Bereich der 10. FNP-Änderung sind keine Verordnungen, Satzungen oder sonstige rechtsverbindliche Planungen zu beachten, die in die Plandarstellungen nachrichtlich übernommen werden müssen oder in anderer Form (z.B. als Kennzeichnungen oder Hinweise) zu berücksichtigen wären.

4 Inhalt der geänderten FNP-Darstellung

Der Bereich der 10. FNP-Änderung umfasst im Norden der Ortslage Güterfelde eine östlich der Stahnsdorfer Chaussee zwischen L 40 und Siedlungsrand stillgelegte, vormals intensiv als Acker genutzte etwa 1,85 Hektar große Fläche. Geplant sind ein Lebensmittelmarkt, eine daran anschließende Wohnbaufläche und eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Bestandteil der 10. Änderung ist außerdem eine südlich angrenzende bereits baulich genutzte Fläche an der Stahnsdorfer Chaussee / Berliner Straße, die gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung - liegt [siehe Kapitel 3.3].

4.1 Bisherige FNP-Darstellungen



Ausschnitt wirksamer FNP 2012 mit Kennzeichnung Änderungsbereich (unmaßstäblich)
[Quelle: Gemeindeverwaltung Stahnsdorf]

Nördlicher Teil des Änderungsbereichs

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist im bisher wirksamen FNP 2012 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Des Weiteren ist entlang der südlichen Grenze der Verlauf unterirdischer Hauptversorgungs- / Hauptabwasserleitungen dargestellt. Die Leitungsart wird durch Einschrieb „Gas, SW“ (Gas und Schmutzwasser) näher bezeichnet. Die Darstellung ist nicht lagegenau, sondern fasst im Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplans den Verlauf unterschiedlicher Leitungen im Plangebiet generalisierend zusammen [siehe Kapitel 3.1 „Örtliche Verhältnisse“].

Südlicher Teil des Änderungsbereichs

Die im südlichen Teil des Änderungsbereichs gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung – liegenden bereits baulich geprägten Siedlungsflächen [siehe Kapitel 3.3] sind im bisher wirksamen FNP 2012 überwiegend als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Kleinere Teilflächen im Kreuzungsbereich von Berliner Straße / Großbeerenstraße sind als „Wohnbauflächen“ (W) sowie als „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Zweckbestimmung: Bürgerhaus) dargestellt. Die im Änderungsbereich liegenden Straßenabschnitte der Stahnsdorfer Chaussee, Berliner Straße und Großbeerenstraße sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

4.2 Geänderte FNP-Darstellungen



10. Änderung FNP Stahnsdorf (unmaßstäblich) [Quelle: Gemeindeverwaltung Stahnsdorf / Georg Lahr-Eigen, Architekten + Stadtplaner, Berlin]

Nördlicher Teil des Änderungsbereichs

Die bisherige Darstellung im nördlichen Teil des Änderungsbereichs als „Flächen für die Landwirtschaft“ wird durch die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf wie folgt geändert:

- Darstellungen eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „EH/NV“ (Einzelhandel / Nahversorgung),
- Darstellung einer Wohnbaufläche (W),
- Darstellung einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmten Grünfläche.

Die bisherige Darstellung der unterirdischen Hauptversorgungs- / Hauptabwasserleitungen wird nicht geändert. Eine lagegenaue Darstellung der verschiedenen Leitungsbestände entspricht nicht dem Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplans. Mit der Darstellung wird darauf hingewiesen, dass sich im Gebiet Hauptversorgungsleitungen befinden oder geplant sind und von damit verbundenen Auswirkungen für die sonstigen Bodennutzungen auszugehen ist. Entsprechend sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ die tatsächlichen Leitungsverläufe zu berücksichtigen, Rechte zur Bestandssicherung der Hauptversorgungsleitungen zu sichern und Maßnahmen zum Schutz der Trassen vor Überbauung festzusetzen.

- **Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „EH/NV“**

Im südlichen Teil des Gemeindegebietes (Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst, Sputendorf) bestehen bisher für die Bevölkerung nahezu keine Möglichkeiten zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Lediglich im Ortsteil Schenkenhorst befindet sich ein Hofladen mit einem kleinen Grundsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln. Wesentliche Veranlassung für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ ist es daher, das bestehende Nahversorgungsdefizit zu beheben und damit Einkaufswege deutlich zu verkürzen.

Entsprechend dieser Zielstellung soll auf der ehemaligen Ackerfläche am nördlichen Rand der Ortslage Güterfelde ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) errichtet werden.

Neue Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung überschreiten meist die Grenze der Großflächigkeit (mehr als 800 m² Verkaufsfläche und/oder mehr als 1.200 m² Grundfläche), bilden aber regelmäßig die Ankernutzung eines Versorgungsbereichs. Da sie gemäß Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) aber nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in dafür bestimmten Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) regelmäßig zulässig sind, erfolgt im Rahmen der 10. FNP-Änderung die Darstellung einer etwa 11.000 m² (ca. 1,1 ha) großen Teilfläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „EH/NV“ (Einzelhandel / Nahversorgungszentrum). Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB kann aus dieser Darstellung dann ein Bebauungsplan entwickelt werden, in welchem die Zulässigkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen im Einzelnen geregelt wird.

Die geplante Darstellung steht in Übereinstimmung mit dem am 14.12.2021 von der Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021, welches den Standort für den geplanten Lebensmittelmarkt als Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung – ausweist. Dem entsprechend wird in der Plandarstellung zur 10. FNP-Änderung die Darstellung des Sonstigen Sondergebietes (SO) durch die Flächensignatur „Zentraler Versorgungsbereich Güterfelde“ ergänzt.

Die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „EH/NV“ entspricht den Ausführungen zur Bestimmung Zentraler Versorgungsbereiche und deren Darstellung im Flächennutzungsplan unter Ziffer 2.11 und Ziffer 6.9 des Brandenburgischen Einzelhandelserlasses vom 17.06.2014.

Die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „EH/NV“ ermöglicht in Verbindung mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ die am Standort geplante Errichtung eines großflächigen REWE-Lebensmittelmarktes und dessen voraussichtliche Ergänzung durch einen Online-Bestellservice und einen separat betriebenen Backshop mit Imbiss/Café, ist aber in den sich aus der Darstellung ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten nicht darauf beschränkt.

Bezogen auf die geplante Errichtung eines großflächigen REWE-Lebensmittelmarktes wurde bereits im April 2018 ein Einzelhandelsgutachten erstellt, welches den Unterlagen zum Vorwurf der 10. FNP-Änderung (Stand: 21. Juni 2018) in Auszügen beigelegt war. Das von der CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitete „Verträglichkeitsgutachten zur Neuan-siedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf“ wurde in Verbindung mit der Erarbeitung des Entwurfs der 10. FP-Änderung (Stand: 22. Mai 2020) hinsichtlich der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbar-gemeinden erweitert und an den LEP HR angepasst sowie auf Grundlage des inzwischen vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 nochmals abschließend überarbeitet.

Wie bereits in den vorhergehenden Fassungen gelangt auch das abschließende Gutachten unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes, des Kaufkraftpotenzials und der ökonomischen Wirkungsprognose auf die Wettbewerbssituation im Einzelhandel zu der Einschätzung, dass das Vorhaben im Einklang mit den maßgeblichen Zielen des LEP HR steht. Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten und das Vorhaben bewirkt eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung. Das Vorhaben erfüllt die Ausnahmetatbestände des Ziels 2.12 (1) LEP HR, da der Standort in einem planerisch bestimmten zentralen Versorgungsbereich liegt und das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dienen wird.

Hinweise zum Lärmschutz

Die Entwicklung des geplanten Nahversorgungsstandortes wird mit zusätzlichen Geräuschemissionen (insbesondere durch Liefer- und Kundenverkehr) verbunden sein, die auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken und diese beeinträchtigen könnten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ (Stand: 22. Mai 2020) wurde eine Lärmimmissionsprognose beauftragt, in welcher der bei Errichtung des geplanten großflächigen REWE-Lebensmittelmarktes zu erwartende Gewerbelärm und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen ermittelt wurden. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans enthielt entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung des erforderlichen Lärmschutzes. Die Lärmimmissionsprognose und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden in Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplans auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) zum Vorentwurf nochmals präzisiert.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass die an Wohnbauflächen angrenzende Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes für die Nahversorgung nicht zu unvermeidbaren städtebaulichen Spannungen führen wird.

• **Wohnbaufläche (W)**

Durch die östlich an das Sonstige Sondergebiet (SO) angrenzend vorgesehene Darstellung einer etwa 4.500 m² (ca. 0,45 ha) großen Wohnbaufläche soll der Siedlungsrand in Fortsetzung der südlich gelegenen Bestandsbebauung (Wohngebiet Gütergotzer Weg) zum angrenzenden Landschaftsraum abgerundet werden.

Mit der Darstellung werden die auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts zum sich parallel in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 4 konkretisierten Planungsziele umgesetzt, wonach auf der nicht für die Entwicklung des geplanten Lebensmittelmarktes benötigten östlichen Teilfläche die Bebauung von maximal 7 Einfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

Die dargestellte 0,45 ha große Wohnbaufläche wird sich nach Abzug der auf FNP-Ebene nicht gesondert dargestellten Flächen für die interne Verkehrserschließung im Bebauungsplan auf etwa 0,39 ha Nettowohnbauland reduzieren.

Die Darstellung von etwa 0,45 ha Wohnbaufläche auf FNP-Ebene und die daraus im Bebauungsplan vorbereitete Entwicklung von etwa 0,39 ha Nettowohnbauland übersteigt nicht den in Ziel 5.5 (2) LEP HR festgelegten Rahmen der möglichen Eigenentwicklung in Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, d.h. außerhalb des in der Festlegungskarte LEP HR dargestellten „Gestaltungsraum Siedlung“ liegen.

Herleitung der Eigenentwicklungsoption und Nachweis der Inanspruchnahme

„Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.“ [Z 5.5 (2) Satz 2 LEP HR]

Zum Stichtag 31.12.2018 lebten in der Gemeinde Stahnsdorf außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung 2.342 Einwohner, davon 479 EW im OT Schenkenhorst, 529 EW im OT Sputendorf und 1.334 EW in den außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung gelegenen Bereichen des OT Güterfelde.

Gemäß Ziel 5.5 (2) Satz 2 LEP HR wird somit im Zeitraum von 10 Jahren die Wahrnehmung einer Eigenentwicklungsoption von 2,34 ha Wohnbauflächen ermöglicht.

„Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.“ [Z 5.5 (2) Satz 3 LEP HR]

In den Gemeindeteilen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gibt es keine Wohnsiedlungsflächen, die im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind. Alle festgesetzten Wohnsiedlungsflächen im Bereich von vor dem 15.05.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplänen sind bei Inkrafttreten des LEP HR vollständig erschlossen und bebaut gewesen.

Die Regelung in Z 5.5 (2) Satz 3 LEP HR wirkt sich somit nicht mindernd auf die Eigenentwicklungsoption von 2,34 ha Wohnbauflächen aus.

„Nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden

- *Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen ab dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden,*
- *Wohnsiedlungsflächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, insbesondere im unbeplanten Innenbereich sowie im Bereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenentwicklung).“ [siehe Teil IV, Begründungen LEP HR, S. 64]*

Somit sind nur folgende Wohnsiedlungsflächen auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen, die bei Außerkrafttreten des LEP B-B im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen noch nicht dargestellt bzw. festgesetzt waren.

In den Gemeindeteilen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung sind dies die Wohnsiedlungsflächen in folgenden Bebauungsplanverfahren im Ortsteil Güterfelde:

Bebauungsplan Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“ (ca. 0,60 ha)

sowie

die nunmehr im Rahmen der 10. FNP-Änderung geplante etwa 0,45 ha große Wohnbaufläche bzw. die daraus im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 entwickelte voraussichtlich etwa 0,39 ha große Nettowohnbaulandfläche.

Die bestehende Eigenentwicklungsoption von ca. 2,34 ha wird somit durch die anzurechnenden Planungen nicht ausgeschöpft. Innerhalb des laufenden 10-Jahres-Zeitraums verbleibt die Möglichkeit, darüber hinaus noch mindestens etwa 1,3 ha weitere Wohnsiedlungsflächen in den Gemeindeteilen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung zu entwickeln.

Hinweise zum Lärmschutz

Auf die im nördlichen Teil des Änderungsbereichs neu dargestellte Wohnbaufläche wird vom geplanten Nahversorgungsstandort ausgehender Gewerbelärm (insbesondere durch Liefer- und Kundenverkehr) sowie Verkehrslärm von der Landesstraße L 40 einwirken.

Entsprechend wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ (Stand: 22. Mai 2020) zwei Lärmimmissionsprognosen beauftragt, in denen der zu erwartende Gewerbelärm und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen ermittelt sowie auch der von der L 40 einwirkende Verkehrslärm untersucht und notwendige Schutzmaßnahmen abgeleitet wurden. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans enthielt entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung des erforderlichen Lärmschutzes. Die Lärmimmissionsprognose und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden in Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplans auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) zum Vorentwurf nochmals präzisiert.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass die an die geplante Sonderbaufläche angrenzende sowie im Verkehrslärbereich der L 40 liegende Wohnbauflächendarstellung nicht zu unvermeidbaren städtebaulichen Spannungen führen wird.

- **Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Darstellung von etwa 1,1 ha als Sonstiges Sondergebiet und etwa 0,45 ha als Wohnbaufläche auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche werden zusätzliche Bodenversiegelungen vorbereitet, welche durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen.

Die Fläche für im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ nach Art und Umfang konkret zu bilanzierende Ausgleichsmaßnahmen wird im Norden des Änderungsbereichs als Pufferzone zwischen den als Sonstiges Sondergebiet bzw. als Wohnbaufläche dargestellten Flächen und der außerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden Trasse der Landesstraße L 40 dargestellt. Sie bildet den räumlichen Verbund mit der im wirksamen FNP bereits in einem Streifen parallel zur L 40 dargestellten Maßnahmenfläche. Die im Änderungsbereich dargestellte Maßnahmenfläche umfasst etwa 2.750 m².

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen auf der Maßnahmenfläche festgesetzt. Der externe Ausgleichsbedarf für die Eingriffe wird ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen durch Vertrag zwischen dem Vorhabenträger des geplanten Lebensmittelmarkts und der Berliner Stadtgüter GmbH rechtlich gesichert. Die externe Maßnahmenfläche befindet sich im Flächenpool „Rieselfelder Güterfelde“ der Berliner Stadtgüter GmbH südöstlich der Ortslage Güterfelde.

Südlicher Teil des Änderungsbereichs

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs werden die Darstellungen aus dem bisher wirksamen FNP 2012 im Rahmen der 10. FNP-Änderung beibehalten [siehe Kapitel 4.1], jedoch durch die Flächensignatur „Zentraler Versorgungsbereich Güterfelde“ ergänzt.

In Verbindung mit den Darstellungen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs [siehe vorhergehender Abschnitt] wird der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde

Stahnsdorf 2021 ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung – damit inhaltlicher Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 bereits ausgeführt, soll die künftige Entwicklung auf den bereits baulich geprägten Flächen im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ ausgehend von den bereits vorhandenen Nutzungen darauf ausgerichtet werden, den zentralen Versorgungsbereich qualitativ aufzuwerten.

Bezüglich der dafür bestehenden Ziele und Entwicklungspotenziale wird auf die bereits in Kapitel 3.3, Seiten 9-10 zitierten Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwiesen.

4.3 Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich ca. 37.800 m² (ca. 3,78 ha)

davon

• nördlicher Teilbereich (Neuausweisungen auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft)		
Sonstiges Sondergebiet (SO), „EH/NV“	ca. 11.000 m ²	(ca. 1,10 ha)
Wohnbaufläche (W)	ca. 4.500 m ²	(ca. 0,45 ha)
Grünfläche / Maßnahmefläche	ca. 3.000 m ²	(ca. 0,30 ha)
Summe	ca. 18.500 m ²	(ca. 1,85 ha)
• südlicher Teilbereich (Bestandsflächen)		
Wohnbauflächen (M)	ca. 2.800 m ²	(ca. 0,28 ha)
Gemischte Bauflächen (M)	ca. 9.500 m ²	(ca. 0,95 ha)
Flächen für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus)	ca. 2.400 m ²	(ca. 0,24 ha)
Hauptverkehrsstraßen	ca. 4.100 m ²	(ca. 0,41 ha)
Summe	ca. 18.800 m ²	(ca. 1,88 ha)

Der Zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung - umfasst eine Fläche von ca. 30.300 m² (etwa 3 Hektar).

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Güterfelde zwischen Kreuzungspunkt Stahnsdorfer Chaussee (L 77) – Landesstraße L 40 (Schnellstraße von Potsdam nach Schönefeld) im Norden und Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / Berliner Straße im Süden. Die Größe beträgt etwa 3,78 Hektar.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet im nördlichen Teil die Änderung einer Fläche für Landwirtschaft (ca. 1,85 ha) in folgende Nutzungsarten:

- Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Einzelhandel / Nahversorgung,

- Wohnbaufläche,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünfläche.

Die Fläche SO wird zudem als Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Güterfelde“ dargestellt.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs werden die Darstellungen aus dem bisher wirksamen FNP 2012 im Rahmen der 10. FNP-Änderung vollständig beibehalten, jedoch durch die Flächensignatur „Zentraler Versorgungsbereich Güterfelde“ ergänzt.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlagen zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Zur Beachtung und Durchsetzung umweltbezogener Zielsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Reihe von Fachgesetzen, Richtlinien und Fachplanungen zu berücksichtigen.

In erster Linie sind die in § 1 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. 1 a aufgeführten Ziele zum Umweltschutz grundsätzlich zu beachten. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Für geplante bauliche Nutzungen sind möglichst vorhandene versiegelte Flächen zu nutzen, Nachverdichtungen vorzunehmen oder nach anderen Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu suchen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Weiterhin sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung sind schutzgutbezogen folgende Fachgesetze maßgeblich heranzuziehen:

Schutzgut Mensch:	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich Verordnungen TA Lärm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) Baugesetzbuch (BauGB)
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Baugesetzbuch (BauGB)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
Klima	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) und der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark (2006) liefern als Fachplanungen die Zielaussagen für die Umweltprüfung. Als Entwicklungsziel im nördlichen Teil des Änderungsbereichs (geänderte

Flächendarstellungen) werden im Landschaftsrahmenplan die nachrangige Aufwertung von Ackerfluren verbunden mit dem Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung benannt.

Diese im Landschaftsrahmenplan aufgeführten Zielaussagen für den Änderungsbereich sind jedoch auf Grund des im Jahre 2013 abgeschlossenen Baus der Landesstraße L 40, die eine Verbindung zwischen Potsdam und dem Flughafen Schönefeld darstellt, neu zu bewerten. Die im Landschaftsrahmenplan noch als unzerschnittenes Ackerland dargestellte Fläche zwischen der Großbeerenstraße und der südlichen Ortsrandlage von Stahnsdorf wird nach dem Bau der L 40 von deren Trassenverlauf in West-Ost-Richtung durchquert.

Im Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Stahnsdorf (September 2012) sind die Flächen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs als Ackerflächen gekennzeichnet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder Schutzzonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

Unmittelbar westlich, getrennt durch die Stahnsdorfer Chaussee (L 77), grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ an. Die Landesstraße L 77 gilt nach dem Landschaftsrahmenplan als Straße mit sehr hohem Verkehrsaufkommen (> 10.000 Kfz pro Tag).

Im Änderungsbereich gibt es keine Altlastenverdachtsflächen.

Fläche und Boden

Aus dem Geschiebemergel und –lehm der Grundmoräne entwickelten sich Schluffböden, die stark sandig, schwach kiesig bis kiesig und mit Steinen durchsetzt sind. Als Bodentyp sind Braunerden mit allgemeiner Funktionsausprägung (keine besonderen Böden) zu klassifizieren. Die Böden sind verkehrsbedingten Emissionen ausgesetzt und gelten als sehr stark winderosionsgefährdet.

Die Fläche des Änderungsbereiches wurde bis zum Jahr 2017 intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Seit 2017 liegt die Fläche brach.

Wasser

Das Vorhaben befindet sich

- a) außerhalb von festgesetzten, vorläufig sichergestellten oder fachbehördlich geplanten Wasserschutzgebieten und
- b) entsprechend § 74 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) außerhalb eines Gebietes in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Der obere, vorwiegend aus Geschiebemergel und –lehm bestehende Grundwasserleiter ist unbedeckt und hat eine Mächtigkeit von ca. 30 m. Es besteht keine hydraulische Verbindung zum Grundwasserleiter 2.

Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes gehört der nördliche Teil des Änderungsbereichs zu einem Kaltluftentstehungsgebiet im Einzugsbereich von Äckern und Grünland, die sich vor allem östlich anschließen. Die durch vorhandene Siedlungsbebauung eingeschränkten Austauschverhältnisse bedingen einen Kaltluftstau in diesem Gebiet.

Der Änderungsbereich wird durch verkehrsbedingte Emissionen (Luftqualität, Lärm, Licht) belastet, die von den Landesstraßen L 77 und L 40 ausgehen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Als Grundlage zur Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG ist ein Artenschutzbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 4 „REWE-Supermarkt“ Stahnsdorfer Damm, 14532 Stahnsdorf, OT Güterfelde, durch Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam, mit Stand vom 21.12.2017, erstellt worden.

Es wurde die Artengruppe der Vögel untersucht. Dabei sind im nördlichen Teil des Änderungsbereichs die Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit faktisch zwei Revieren und die Goldammer (*Emberiza citrinella*) mit einem Revier als Brutvogelarten festgestellt worden.

Die Feldlerche ist in der Roten Liste von Deutschland (2016) und in der Roten Liste von Brandenburg (2008) als „gefährdet“ eingestuft. Die Goldammer ist nicht in die Gefährdungskategorien der Roten Listen von Deutschland und Brandenburg aufgenommen.

Die anderen 7 festgestellten Vogelarten sind Nahrungsgäste im Plangebiet. Es sind häufig vorkommende Arten, die in Brandenburg nicht gefährdet sind.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist als Sonstige Ackerbrache (Zifferncode 09149, Buchstabencode LBA) zu beschreiben, kleinflächig ergänzt durch Laubgebüsche überwiegend frischer Standorte mit überwiegend heimischen Arten (Zifferncode 071021, Buchstabencode BLMH).

Gemäß der innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf gelten ausschließlich Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile, so dass die im Plangebiet vorkommenden Feldgehölze nicht als geschützt im Sinne dieser Verordnung zu behandeln sind.

Gemäß der vom Landkreis Potsdam-Mittelmark erlassenen Verordnung zum Schutz der Bäume und Feldgehölze (GehölzSchVO-PM) gelten die im Plangebiet vorkommenden Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Änderungsbereich nicht als naturschutzfachlich bedeutsames Gebiet für den Biotopverbund eingestuft worden; Sonderstandorte mit Bedeutung für den Biotopverbund sind ebenfalls nicht vorhanden. Der Änderungsbereich zählt auch nicht als Entwicklungsgebiet für einen Biotopverbund.

Die Landesstraßen L 40 und L 77 werden im Landschaftsrahmenplan als Beeinträchtigungen des Biotopverbundes erfasst.

Orts- und Landschaftsbild

Die Räume zwischen den Ortsrandlagen Stahnsdorf und Güterfelde werden im Landschaftsrahmenplan als strukturarme, schwach reliefierte Flächen charakterisiert, deren Erlebniswirksamkeit als mittel bewertet wird.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Das Änderungsgebiet liegt im Wirkungsbereich von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, so dass es zu Schadstoff- und Lärmimmissionen kommt, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken können.

Zu Erholungszwecken ist der Bereich des Änderungsgebietes nicht geeignet.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu prognostizieren.

Bleibt die Ackerfläche im nördlichen Teil Änderungsbereichs brach liegen, wird sich die Vegetation sukzessiv entwickeln. Beginnend mit der verstärkten Ausbildung von Hochstauden wird eine Verbuschung stattfinden, die sich zu einem Vorwald entwickelt. Es ist aber anzunehmen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung die Fläche wieder intensiv ackerbauartig genutzt werden würde.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs gehört bereits zum Siedlungsbestand. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die baulichen Nutzungen unverändert fortgesetzt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgebiete

Es sind keine Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ zu erwarten.

Fläche und Boden

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher für Landwirtschaft deklarierte Flächen in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“, eine Wohnbaufläche und eine für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmte Grünfläche geändert.

Aus der geänderten Planungsabsicht werden sich im Bereich des Sonstigen Sondergebiets und der Wohnbaufläche Neuversiegelungen bisher unversiegelter Böden ergeben, was auf diesen Flächen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen) führt. Vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen zukünftigen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen.

Wasser

Neu versiegelte und überbaute Flächen stehen nicht mehr bzw. nur noch anteilig für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Im Bereich der neu dargestellten Bauflächen sind jedoch die Bedingungen gegeben, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, so dass nicht von einer deutlichen Reduzierung der Grundwasserneubildung auszugehen ist und keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden, um einen Eintrag schädlicher Substanzen (z. B. Schmierstoffe, Maschinenöl, Diesel) in

das Grundwasser zu verhindern. Die Erheblichkeit der Schädigungen ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar bzw. minimierbar.

Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Durch die Neubebauung wird es zu einer stärkeren Erwärmung des Standortklimas kommen. Versiegelte Flächen, Dächer und große Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung tagsüber auf und geben abends die gespeicherte Wärme ab.

Die Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die bestehenden Beeinträchtigungen von Verkehrslärm werden für den Belang Schall mit erheblichen Umweltauswirkungen auf die geplante Änderung (Wohnbauflächen) verbunden sein.

Weiterhin zu berücksichtigen sind die vom geplanten Nahversorgungsstandort ausgehenden Geräuschemissionen (insbesondere durch Liefer- und Kundenverkehr), die auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken und diese beeinträchtigen könnten.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die geplanten baulichen Nutzungen geht Lebensraum für die festgestellten Bodenbrüter verloren. Die Fläche steht als Nahrungsbiotop nicht mehr in der bisherigen Ausprägung den anderen Vogelarten zur Verfügung.

Sonstige Tierarten, für die nicht die Vorschriften des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG gelten, sind kaum betroffen bzw. werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die geplanten baulichen Nutzungen sind mit Vegetationsverlusten verbunden. Das betrifft im Wesentlichen den Verlust von Vegetation der Ackerbrache und im geringen Umfang den Verlust von Laubgebüsch. Die Biotope haben eine mittlere Wertigkeit und sind kurz- bzw. mittelfristig ersetzbar. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Neubebauung wird im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ein neues Landschaftsbild entstehen, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Die Wirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit werden unter dem Belang „Schall“ (Schutzgut Klima) betrachtet. Sonstige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden und zu berücksichtigen.

Werden Bodendenkmale gefunden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes, insbesondere § 11 BbgDSchG. Ebenso ist die Anzeigepflicht gemäß § 13 BbgDSchG zu beachten.

Wechsel- und Kumulationswirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sowie auch komplexe Wirkungsgefüge zu betrachten.

Bislang sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es ist nicht erkennbar, dass Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungen mit den beschriebenen Auswirkungen der geplanten Änderung kumulieren.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Der Verursacher ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Wegen des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplanes werden Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Schutzgebiete

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Fläche und Boden

Durch die geplanten Neuversiegelungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen erforderlich.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (z. B. Anlage von Maßnahmeflächen und sonstigen Pflanzflächen, Bepflanzung und Begrünung von Flächen) zu kompensieren.

Die Darstellung einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmten Grünfläche dient der Vorbereitung künftiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren werden Art und Umfang der Eingriffe sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Einzelnen ermittelt und festgesetzt.

Wasser

Grundsätzlich wirken sich Maßnahmen, die dem Schutzgut Boden dienen, auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Maßnahmen, wie z. B. Teilversiegelung von Böden, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, vermindern Beeinträchtigungen.

Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Auf der Grundlage von Gutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm werden Maßnahmen gegen schädliche Lärmeinwirkungen im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan enthält Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Neuschaffung offener Landschaften mit Gehölzanschluss als Lebensraum für Feld-

lerche und Goldammer. Auf diese Weise können Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, die festgesetzt werden, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen, wirken multifunktional und schutzgutübergreifend. Sie sind geeignet, um die Vegetationsverluste zu kompensieren.

Die Darstellung einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmten Grünfläche dient der Vorbereitung künftiger Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Orts- und Landschaftsbild

Die umfangreichen Maßnahmen zur Bepflanzung und zur Begrünung tragen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes bei und binden die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Die Festsetzungen geeigneter baulicher Maßnahmen vermeiden schädliche Einwirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit (siehe unter Schutzgut Klima / Schall).

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es sind keine Planungsalternativen in Erwägung gezogen worden.

5.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar oder abzuleiten.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte überwiegend auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

5.3.2 Geplante Maßnahmen der Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes liegt an der Stahnsdorfer Chaussee (L 77) / Berliner Straße zwischen der Landesstraße L 40 und Großbeerensstraße im Süden.

Ziel der Planung ist es, im nördlichen Teil des Änderungsbereichs die bestehende Darstellung als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgung“, in eine Wohnbaufläche und in eine Maßnahme- / Grünfläche umzuwandeln. Dieser Teilbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,85 Hektar.

Die Planungsabsichten bedingen Neuversiegelung von Böden, die bis 2017 intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt wurden und seitdem stillliegen. Das führt zu einem vollständigen und dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen und stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Diese durch die Neuversiegelung verursachten Beeinträchtigungen sind vorrangig durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden oder zu vermindern. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht zu vermeiden, zu verringern oder zu verhindern sind, werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Als Maßnahmen kommen z. B. die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Wildkrautfluren in Frage. Ein vollständiger Ausgleich kann voraussichtlich nur durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen, z.B. Entsiegelungen) erreicht werden.

Art und Umfang der Eingriffe sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, müssen die im artenschutzfachlichen Gutachten vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Mit den Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Neubeschaffung von Lebensräumen können Beeinträchtigungen besonders geschützter Tierarten (Vögel) vermieden werden.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs sind wegen der schon bestehenden baulichen Nutzungen keine wesentlichen Änderungen der Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des derzeitigen Umweltzustandes und bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verhinderung und Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartende Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

5.3.4 Referenzliste der Quellen

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark (2006)
- Landschaftsprogramm Brandenburg (2000)
- 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, Begründung Kapitel 1 bis 4 (Stand: 22. April 2022)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Begründung mit Umweltbericht (Stand: September 2012)

6 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Durch die Neudarstellungen eines Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „EH / NV“ (Einzelhandel / Nahversorgung) und einer Wohnbaufläche (W) wird der Siedlungsbereich der Ortslage Güterfelde am nördlichen Rand erweitert.

Durch die daran angrenzende Darstellung einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmten Grünfläche wird eine Pufferzone zwischen den neu dargestellten Bauflächen und der außerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden Trasse der Landesstraße L 40 hergestellt.

Die L 40 trennt die Ortslage Güterfelde bereits jetzt vom nördlich gelegenen Landschaftsraum, sodass die neuen Bauflächenausweisungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraums führen.

Die auf den neuen Bauflächen entstehende Bebauung wird das südlich angrenzende Wohngebiet Gütergotzer Weg zum Teil zusätzlich vom Verkehrslärm der L 40 abschirmen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ sind Festsetzungen zu treffen, um die angrenzenden Wohnnutzungen vor zu erwartendem Gewerbelärm (Nahversorgungszentrum) und die auf der neuen Wohnbaufläche entstehenden Nutzungen vor Verkehrslärm (L 40) zu schützen.

Obwohl der geplante Einzelhandelsstandort nicht im einwohnerstärksten Ortsteil Stahnsdorf liegt, ist er aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet und der günstigen Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen für die Übernahme einer Nahversorgungsfunktion geeignet. Insbesondere für die Einwohner der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf werden sich die Einkaufswege deutlich verkürzen.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs sind wegen der schon bestehenden baulichen Nutzungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Umwandlung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in zwei Bauflächen und eine für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmten Grünfläche gehen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs etwa 1,85 ha Landwirtschaftsfläche verloren und werden zusätzliche Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in weitere Schutzgüter vorbereitet.

Die im Bereich der neu dargestellten Wohnbaufläche durch eine künftige Bebauung hervorgerufenen Eingriffe können vollständig innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden. Die Eingriffe im Bereich des neu dargestellten Sonstigen Sondergebiets werden hingegen nur zum Teil innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden können. Im Rahmen der parallel zur 10. FNP-Änderung erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ wird der externe Ausgleichsbedarf ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen durch Vertrag zwischen dem Vorhabenträger für den geplanten Lebensmittelmarkt und der Berliner Stadtgüter GmbH rechtlich gesichert worden. Somit werden alle Eingriffe ausgleichbar sein.

Weitere Angaben zu den Umweltauswirkungen können dem Umweltbericht in Kapitel 5 der Begründung entnommen werden.

Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Die Darstellungen der 10. FNP-Änderung stehen in Übereinstimmung mit dem am 14.12.2021 von der Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021, in welchem der Zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung - als einer von insgesamt drei Zentralen Versorgungsbereichen im Gemeindegebiet ausgewiesen ist.

Durch Aufnahme des Zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ - in Planung – in die Darstellungen der 10. FNP-Änderung und Darstellung einer Fläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgung“ wird auf FNP-Ebene die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung im nördlichen Teil des Änderungsbereichs vorbereitet.

Die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Stahnsdorf und in den Nachbargemeinden wurden im Rahmen eines bereits erstellten Einzelhandelsgutachtens zum im Parallelverfahren zur 10. FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ untersucht.

Insgesamt negative Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Stahnsdorf und den Nachbargemeinden sind trotz teilweise prognostizierter Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Das Vorhaben kann dazu beitragen, Kaufkraft, welche bisher aus dem Gemeindegebiet abfließt, künftig wieder vor Ort zu binden.

Die positiven ökonomischen Effekte des Vorhabens überwiegen somit die möglichen negativen Effekte.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die künftige Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers im Bereich des neu dargestellten Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „EH/NV“ (Einzelhandel / Nahversorgung) wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt L 40 / Stahnsdorfer Chaussee führen. Um am Knotenpunkt Stahnsdorfer Chaussee / L 40 einen Rückstau aus nördlicher Richtung zu verhindern, ist es erforderlich, an der künftigen Zufahrt zum Einzelhandelsstandort die Stahnsdorfer Chaussee um einen Linksabbiegestreifen zu erweitern. Des Weiteren soll eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer errichtet werden. Entsprechende Ausführungsplanungen wurden bereits in Vorbereitung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ erarbeitet.

Wesentliche Auswirkungen, die durch den Anliegerverkehr im Bereich der neuen Wohnbaufläche hervorgerufen werden könnten, sind aufgrund des nur sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Im Norden und Nordosten queren zwei Abwasserdruckleitungen den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes. Weitere Leitungen für Gas, Strom und Trinkwasser verlaufen im Norden entlang der Zufahrt zur L 40 sowie direkt an der südlichen Grenze.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ sind die Leitungsverläufe zu berücksichtigen, Rechte zur Bestandssicherung der Hauptversorgungsleitungen zu sichern und Maßnahmen zum Schutz der Trassen vor Überbauung festzusetzen.

Soziale Auswirkungen

Durch die Darstellung des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „EH/NV“ (Einzelhandel / Nahversorgung) werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Versorgung der im Einzugsgebiet ansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs signifikant zu verbessern.

Die Darstellung einer östlich angrenzenden Wohnbaufläche (W) dient der Deckung des Wohnbedarfs im Rahmen der gemäß Ziel 5.5 LEP HR zulässigen Eigenentwicklung. Aus der Neuausweisung der Wohnbaufläche und dem sich künftig daraus ergebenden Anstieg der Bevölkerungszahl kann sich ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen ergeben, sofern zum erwarteten Bedarfszeitpunkt nicht ausreichend Plätze in bereits bestehenden Einrichtungen vorhanden sind. Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist jedoch nur ein sehr geringer Bedarfsanstieg zu erwarten.

Die Planung dient insgesamt der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse insbesondere im südlichen Teil des Gemeindegebietes mit den Ortsteilen Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten.

7 Hinweise zum Bebauungsplanverfahren und zur Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf, Entwurf und 2. Entwurf der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen enthielten zum Teil Äußerungen zu Belangen, die nicht Gegenstand der Darstellungen und Regelungsinhalte im Flächennutzungsplan sind, jedoch Relevanz für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ oder für die spätere Umsetzung der Planung (Baugenehmigungsverfahren) besitzen.

Sofern die Äußerungen Inhalte betreffen, die Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind, wurden diese bei der bisher erfolgten Erarbeitung des Vorentwurfs und Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ bereits berücksichtigt.

Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Bereich der geplanten Sonderbaufläche mit zusätzlichen Geräuschemissionen (insbesondere durch Liefer- und Kundenverkehr) verbunden sein wird, die auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken und diese beeinträchtigen könnten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ wurde eine Lärmimmissionsprognose beauftragt, in welcher der bei Errichtung des geplanten großflächigen REWE-Lebensmittelmarktes zu erwartende Gewerbelärm und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen ermittelt wurden. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans enthielt entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung des erforderlichen Lärmschutzes. Die Lärmimmissionsprognose und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden in Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplans auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) zum Vorentwurf nochmals präzisiert.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass die an eine Wohnbaufläche angrenzende Darstellung einer Sonderbaufläche, welche auch die Entwicklung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung ermöglicht, nicht zu unvermeidbaren städtebaulichen Spannungen führen wird.

Verkehrerschließung des Nahversorgungsstandortes

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass es durch den künftigen Liefer- und Kundenverkehr zu Verkehrsbeeinträchtigungen am Knotenpunkt Stahnsdorfer Chaussee / Landesstraße L 40 kommen könnte.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ (Stand: 22. Mai 2020) wurde ein Verkehrsgutachten vorgelegt. Demnach ist es erforderlich, an der künftigen Zufahrt zum Einzelhandelsstandort die Stahnsdorfer Chaussee um einen Linksabbiegestreifen zu erweitern, um am Knotenpunkt Stahnsdorfer Chaussee / L 40 einen Rückstau aus nördlicher Richtung zu verhindern. Des Weiteren soll eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer errichtet werden. Die bestehende Straßenverkehrsfläche der Stahnsdorfer Chaussee muss zu diesen Zwecken auf der Ostseite des in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommenen Abschnitts erweitert werden. Die benö-

tigten Erweiterungs- wie auch die Bestandsflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt die Darstellung der Hauptverkehrsstraßen nicht flächenscharf, sondern in symbolischer Breite. Die künftig notwendige Verbreiterung der Stahnsdorfer Chaussee erfordert somit keine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Nutzungsbeschränkungen entlang der Landesstraße L 40

Es wurde darauf hingewiesen, dass längs der freien Strecke der Landesstraße L 40 die gesetzlichen Bestimmungen zum Anbauverbot und zur Anbaubeschränkung gemäß § 24 Absätze 1 und 2 des brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) gelten.

Die gesetzlichen Bestimmungen des brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts zum Bebauungsplan sowie des Vorentwurfs und Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ berücksichtigt.

Die Anbauverbotszone (20 m ab Fahrbahnkante der L 40) und die Anbaubeschränkungszone (40 m ab Fahrbahnkante der L 40) schränken die Nutzbarkeit der dargestellten Sonderbaufläche in diesen Bereichen zwar ein, machen die geplante Nutzung als Nahversorgungsstandort jedoch nicht unmöglich. Somit stehen die Beschränkungen gemäß BbgStrG der Darstellung des Sonstigen Sondergebiets (SO) im Rahmen der 10. FNP-Änderung nicht entgegen.

Begrenzung notwendiger Bodenversiegelungen

Es wurde angeregt, künftige Bodenversiegelungen auf das notwendige Minimum zu beschränken, um eine ausreichende Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken gewährleisten zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Vorentwurf und Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ so bestimmt, dass eine ausreichende Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken gewährleistet werden kann.

Im Flächennutzungsplan kann die Bauflächenentwicklung zwar durch Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung gesteuert werden, wenn ein entsprechender Rahmen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgegeben werden soll. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf sind entsprechende Darstellungen jedoch nicht erfolgt und werden daher auch im Bereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans noch nicht vorgenommen.

Medientechnische Anlagen

Mehrere Versorgungsträger haben Auskünfte zum Leitungsbestand im Bereich der 10. FNP-Änderung und dessen Umfeld erteilt sowie auf sich daraus ergebende Schutzmaßnahmen im Falle künftiger Bautätigkeiten hingewiesen.

Die erteilten Auskünfte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs und Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4 „Lebensmittelmarkt Güterfelde“ berücksichtigt. Die Lage der über das Plangebiet verlaufenden Hautversorgungsleitungen und die entsprechenden Freihaltbereiche werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen sowie deren Überbauung ausgeschlossen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird der Bestand der Hauptversorgungsleitungen nicht lagegenau, sondern lediglich symbolisch dargestellt.

Weitere Hinweise

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum 2. Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten folgende weitere Hinweise für die künftige Umsetzung der Planung:

Im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 01.03.2022 hat die Untere Abfallwirtschaftsbehörde detaillierte Hinweise auf Gesetze und Vorschriften gegeben, die beim Umgang mit im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfällen zu berücksichtigen sind. Vor Beginn konkret geplanter Bau- und Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat in seiner Stellungnahme vom 27.01.2022 auf die Vorschriften im Fall der bei Bodenarbeiten eintretenden Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale hingewiesen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg hat in seiner Stellungnahme vom 04.02.2022 auf die Notwendigkeit der weiteren Beteiligung an der Planung der Zufahrt in das Plangebiet hingewiesen. Dies betrifft insbesondere die Beantragung der Umsetzung der Ortstafel, die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der L 77, die Darstellung der Entwässerung sowie das Herstellen einer Querungshilfe inklusive Beleuchtung. Die weitere Planung ist mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen und rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG und die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH haben in ihren Stellungnahmen vom 01.02.2022 aktualisierte Auskünfte zu den in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallenden Leitungs- und Anlagenbestand erteilt und in Bezug auf die einzuhaltenden Schutzabstände und Baubestimmungen in deren Umfeld hingewiesen.