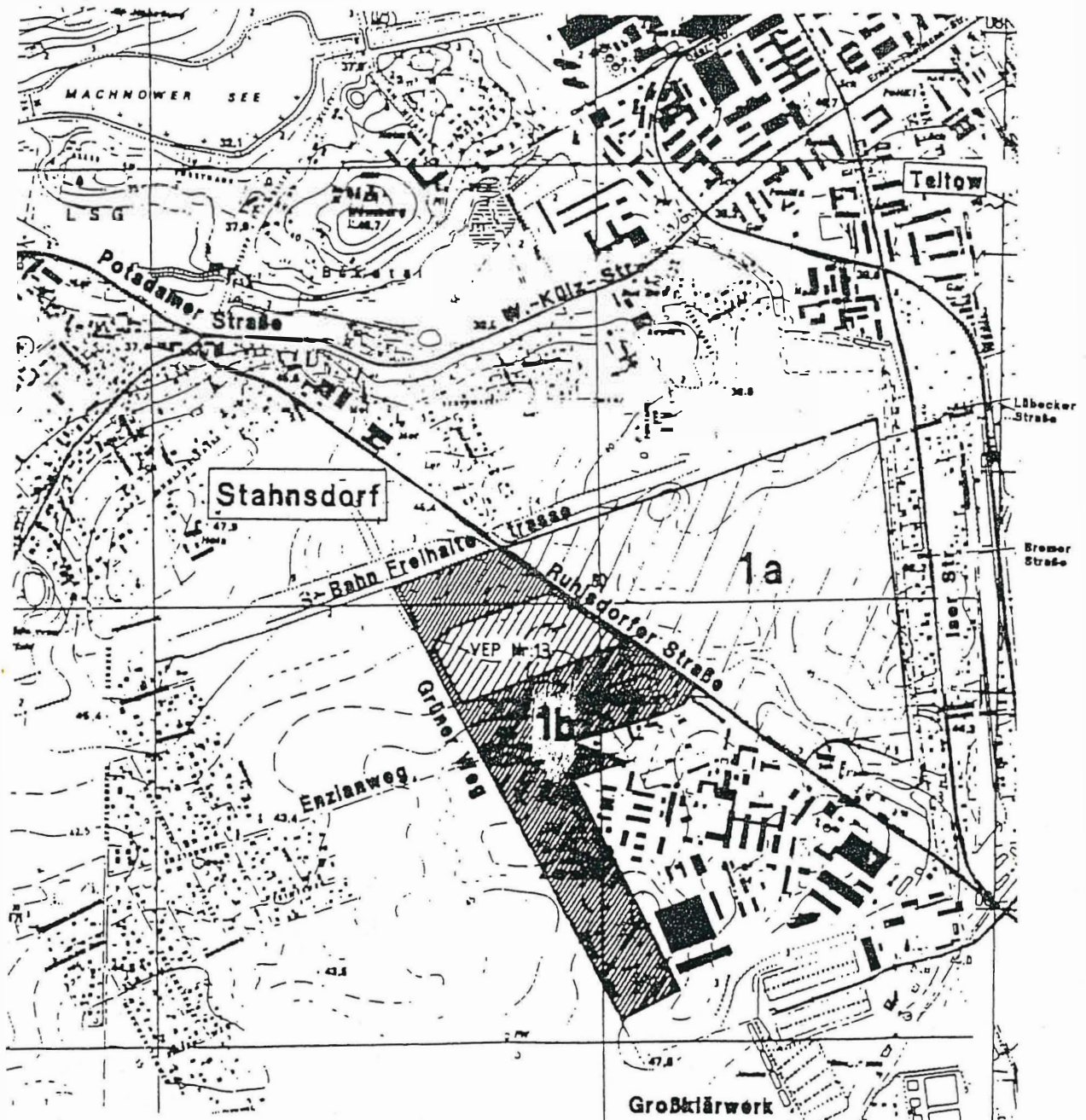


Gemeinde Stahnsdorf

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 1a

„Hamburger Ring“



Gemeinde Stahnsdorf

Amt Stahnsdorf Landkreis Potsdam
Mittelmark

Gewerbegebiet Stahnsdorf

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 1a

” Hamburger Ring ”

Auftraggeber:

Gemeinde Stahnsdorf
über Amt Stahnsdorf
- Bauverwaltung -
Schulzenstraße 4 - 6
14532 Stahnsdorf
Tel. 03329 - 62251

Auftragnehmer:

- Bebauungsplan -
BRANDENBURGER PLANUNGSBÜRO GMBH
Fohrder Landstraße 11
14772 Brandenburg an der Havel
Tel. 03381 - 7530

Auftragnehmer:

- Grünordnungsplan -
Büro Dr. Szamatolski+Partner
Freie Garten- u. Landschaftsarchitekten BDLA
Brunnenstraße 181
10119 Berlin
Tel. 030 - 2808144

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung zum Entwurf	1
I.	Plangegegenstand	1
1.	Anlaß der Planaufstellung	1
2.	Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3.2	Bestand, Situation und derzeitige Nutzung	3
3.3	Arten und Biotope	4
3.4	Verkehrliche Erschließung	7
3.5	Ver- und Entsorgung	7
3.6	Topographie und Baugrundverhältnisse, Hydrologie, Schlußfolgerungen und Hinweise	7
4.	Rechtsverhältnisse	9
4.1	Eigentumsverhältnisse	9
4.2	Planerische Ausgangsposition	9
4.2.1	Flächennutzungsplan	10
4.2.2	Planungsrecht	10
4.3	Ökologisch landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten	11
4.3.1	Rechtliche Grundlagen	11
4.3.2	Naturräumliche und landschaftsräumliche Einbindung	11
4.3.3	Konfliktanalyse mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild	12
4.3.4	Grünordnerische Zielvorstellungen	14
II.	Planinhalt	18
1.	Planungsziele	18
2.	Wesentlicher Planinhalt	18
2.1	Gewerbliche Bauflächen	19
2.2	Verkehrsflächen	20
2.2.1	Ausbaustufe 1996	20
2.2.2	Ausbaustufe 2000	21
2.2.3	Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Ausbaustufe 1996	22

2.3	Leitungsrechte	23
2.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses und für die Abwasserbeseitigung und freizu- haltende Flächen	23
2.5	Öffentliche Grünflächen	24
2.6	"Gesicherte Erschließung" Ver- und Entsorgung	24
2.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
2.8	Schutz vor luftverunreinigende Stoffe	25
2.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	26
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
2.11	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
3.	Textliche Festsetzungen	29
3.1	Art der baulichen Nutzung	29
3.2	Maß der baulichen Nutzung	30
3.3	Bauweise im GE	30
3.4	Weitere Festsetzungen	30
3.5	Immissionsschutz	34
3.6	Grünfestsetzungen	34
4.	Flächenbilanz - Planung und Nutzung	46
5.	Umsetzung der natur- und landschaftspflegerischen Maßnahmen	47
III.	Auswirkungen	53
1.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	53
2.	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	53
3.	Auswirkungen der Schallimmission	53
4.	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	54
5.	Finanzielle Auswirkungen - Kostenschätzung	55
6.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	60
7.	Durchführung der Bodenordnung	61
B	Rechtsgrundlagen	61

C Anlage:

- A. 1 - Anlage 1: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Entwurf)
Büro Dr. Szamatolski + Partner, Berlin, vom April 1995
- A. 2 - Anlage 2: Baugrundgutachten Nr. G 38/92, Ingenieurbüro
Geotechnik und Dynamik Consult, Berlin, vom 23. 04. 1992
- A. 3 - Anlage 3: Verkehrliche Rahmenplanung Nr. 3693, SNV Studiengesellschaft
Verkehr, Berlin, vom 06. 02. 1995
- A. 4 - Anlage 4: Gutachten über die Schallimmissionen, technischer Bericht
Nr. 95/3575, TÜV Umwelt Meßtechnik, Berlin, vom 06. 02. 1995
- A. 5 - Anlage 5: Kataster- und Eigentümernachweis (Stand 10. 01. 94) für den
amtlichen Lageplan, Stahnsdorf Flur 5, Gewerbegebiet Stahnsdorf
B-Plan 1 a vom 23. 03. 95
- A. 6 - Anlage 6: Baumliste für den amtlichen Lageplan wie vor,
- A. 7 - Anlage 7: Auszug verkehrliche Rahmenplanung; Abb. 1 und Abb. 3
- A. 8 - Anlage 8: dito; Abb. 4 und Abb. 5
- A. 9 - Anlage 9: Übersichtskarte M 1 : 25.000

A Begründung zum Entwurf**I. Plangegegenstand****1. Anlaß der Planaufstellung**

Die Gemeinde Stahnsdorf hat mit Beschluß vom 09. 08. 1990 (Beschluß Nr. 155/26/93) beschlossen, für den nahezu unbebauten Bereich nördlich und südlich der Ruhlsdorfer Straße, westlich begrenzt durch die Freihaltetrasse der S-Bahn und östlich durch die vorhandene Bebauung abschließend, einen Bebauungsplan Nr. 1 mit dem Titel

"Quermathe"
"Hamburger Ring"
"Grüner Weg"

aufzustellen.

Ziel war es, dem Bedarf an Gewerbeflächen entsprechend der Baunutzungsverordnung BauNVO § 8 und eines kleinen Mischgebietes gemäß § 6 der BauNVO zu entsprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Stahnsdorf wurde vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Schreiben vom 17. 06. 1993 unter Maßgaben genehmigt, da unter anderem die verkehrstechnische Erschließung für den gesamten Bereich als nicht gesichert angesehen werden kann.

Der Ausbau des Gewerbegebietes hat in Bauabschnitten zu erfolgen.

Aus o. g. Gründen hat die Gemeinde einen Teilungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 1 gefaßt:

Beschluß Nr. 1 - 1/33/94

- Geltungsbereich 1 a: "Hamburger Ring", begrenzt durch die Ruhlsdorfer Straße, die S-Bahn-Freihaltetrasse und die Gemarkungsgrenze zu Teltow
- Geltungsbereich 1 b: "Quermathe/ Grüner Weg", dieser Teilbereich wird begrenzt durch die Ruhlsdorfer Straße, die S-Bahn-Freihaltetrasse, den Grünen Weg, die Neubauersiedlung und das Green Park Industriegelände.

Durch die Teilung der Geltungsbereiche, bei gleichzeitiger Minimierung des Geltungsbereiches südlich der Ruhlsdorfer Straße, ist eine schrittweise Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung möglich.

Die als wesentlich anzusehende Geltungsbereichsänderung bedingt die Verfahrensschritte für den verbindlichen Bauleitplan zu wiederholen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 b: "Quermathe/ Grüner Weg" mit einem Geltungsbereich von ca. 28 ha geht aus dem o. g. Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Stahnsdorf" hervor.

Der Bebauungsplan Nr. 1 a: "Hamburger Ring" mit einem Geltungsbereich von ca. 39 ha geht aus dem o. g. Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Stahnsdorf" hervor.

Das Vorhaben ist für die Gemeinde von wesentlicher Bedeutung, da von ihm erhebliche wirtschaftliche Impulse erwartet werden.

2. Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung

Die Lage der Gemeinde Stahnsdorf, am südlichen Rand von Berlin - der Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland, ist gekennzeichnet durch den Kreuzungspunkt von 3 Landstraßen überörtlicher Bedeutung, die die Gemeinde nach Süden, Westen, Norden und Osten verkehrlich anbinden.

Die übergeordnete Verkehrsanbindung der Gemeinde ist durch die Autobahn BAB A 115 und A 10 hergestellt. Die Entfernungen nach Berlin (Mitte) und Potsdam (Mitte) betragen ca. 25 km bzw. ca. 8 km.

Bezüglich der zentralörtlichen Gliederung des Landes ist die Gemeinde Stahnsdorf nur 3 km vom Mittelzentrum Teltow (mit Funktionsverteilung) entfernt.

Die zentralörtliche Gliederung des Entwurfs zum Landesentwicklungsplan (Stand März 1993) weist die Gemeinde Stahnsdorf zum bevorzugten Standort für Wohnen (auch gemäß o. g. Funktionsverteilung) aus.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet (PG), im östlichen Gemeinderandbereich gelegen, entwickelt sich nördlich der Ruhlsdorfer Straße auf eine nahezu un bebauten Fläche.

Es wird begrenzt durch

- im Norden: die Freihaltetrasse der S-Bahn und die Ruhlsdorfer Straße
- im Osten: die vorhandene Wohnbebauung der Gemarkung Teltow
- im Süden: das Betriebsgelände der LESAG (im Aufbau), den Pfuhl und der Ruhlsdorfer Straße
- im Westen: die Ruhlsdorfer Straße.

Das PG umfaßt eine Größe von ca. 39 ha. Die Größe des Geltungsbereiches wird erforderlich, um den enormen Bedarf an gewerblichen Bauflächen bereitzustellen, zur Arrondierung des Gemeindebildes und um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen zu können.

Damit das Konzept des gesamten Gewerbegebietes und bzw. die Ausbaustufe 2000 zum Tragen kommt, ist es unbedingt notwendig:

1. den "Grünen Weg" auszubauen und die Fortführung ab Grenze Geltungsbereich B-Plan Nr. 1 b nach Süden (Südanbindung), Anbindung LIO 80 zu klären und
2. die Straße "Quermathe" auszubauen und die Fortführung ab Grenze Geltungsbereich B-Plan 1 a nach Norden (Nordanbindung), Anbindung an die Wilhelm-Külz-Straße zu klären.

Das Plangebiet stellt eine im Gemeinderaum untergenutzte, in größeren Teilen unbebaute Lücke zwischen der S-Bahn-Freihaltetrasse und dem Nutzungsbestand der LESAG (im Aufbau) dar.

Die äußere Erschließung ist über die Ruhlsdorfer Straße gesichert.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gering präzisiert.

Ziel dieser Präzisierung war:

- die Aufnahme der Ruhlsdorfer Straße (Flur 5, Flurstück 276) für die Anbindung der Erschließungsstraßen und der Komplettierung der nördlichen Zonierung der Ruhlsdorfer Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 a "Hamburger Ring" der Gemarkung Stahnsdorf liegen:

- Flur 5 Flurstücke 276, 296/10, 296/13, 296/14, 197/2, 298/2, 299, 300/2, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 und 316/2.

3.2 Bestand, Situation und derzeitige Nutzung

Nahezu die gesamte Fläche des Untersuchungsgebietes (93 %) – mit Ausnahme des ehemaligen Anwesens, den kleinflächigen Pappelwaldstücken sowie der Stellplatzanlage im Süden des Untersuchungsgebietes – wurde landwirtschaftlich genutzt.

Das eigentliche Planungsgebiet wird charakterisiert durch mehrjährige Ackerbrache und ihren nitrophilen Säumen.

Die Vegetation der Ackerbrache zeigt eine typische kurzlebige Ackerwildkrautgesellschaft. Seit Beginn des Jahres 1991 liegt diese Fläche brach. Die Nutzungsaufgabe ist eine Folge der sich nicht mehr lohnenden Bewirtschaftung auf Grenzertragsstandorten.

Nördlich (außerhalb) des Planungsgebietes verläuft in einem Einschnitt im Anschluß an einen unbefestigten Weg die S-Bahn-Freihaltetrasse mit Gehölzaufwuchs. Die Anfang dieses Jahrhunderts als Verbindung zwischen Berlin und dem Wilmersdorfer Waldfriedhof erbaute S-Bahn-Trasse wurde nach dem Mauerbau außer Betrieb genommen und gilt seitdem als Freihaltetrasse.

Auf der gesamten Länge der Ostseite des Planungsgebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, bis zur Grundstücksgrenze der Wohnhausruine, führt ein mit Betonplatten befestigter Weg (sogenannter "Heuweg" bzw. Wartungsstraße der ehemaligen Fernwärme-Sockelleitung) in Verbindung mit einem ca. 10 m breiten Rasenstreifen.

Östlich des Betonplattenweges befindet sich ein ca. 250 m breiter Siedlungsausläufer der Gemeinde Teltow mit aufgelockerter, hauptsächlich durch Gärten geprägter Kleingartenbebauung.

Südlich des Betonplattenweges schließt sich auf einer Fläche von ca. 0,9 ha ein Grundstück mit einer Wohnhausruine an, von der nördlich angrenzenden Ackerbrache durch einen unbefestigten Sandweg abgetrennt. Dieser Bereich umfaßt mehrere kleinteilige Vegetationsstrukturen, wie zum Beispiel Baumgruppen im südlichen Grundstücksbereich und zwischen dem Sandweg und Zufahrtsweg zum ehemaligen Haus. Hauptbaumart dieser Baumgruppen ist die Kanadische Pappel mit Beimischung der Salweide. Die Ruine ist außer nach Norden, wo der Pappelwald fast direkt an sie angrenzt, von einer Gartenbrache umgeben, die neben Gehölzaufwuchs mit Vorwaldcharakter mehrere Ziergehölze und einen an der Südseite angelegten Obstgarten beinhaltet.

Östlich der Gartenbrache wird ein ca. 10 m breiter Wiesensaum als Lagerfläche für Bauholz und zwei Bauwagen genutzt, von denen einer zum Imkerwagen umfunktioniert wurde.

Entlang des angrenzenden Betonplattenweges wurden zur Bienenweide zwei Baumreihen mit Robinien gepflanzt. Vom Betonplattenweg aus kann in den Pappel-Mischwaldbestand mit einem Teich von ca. 8 x 12 m Größe eingesehen werden. Dieses Stillgewässer wird nicht mehr zum Bestand des Geltungsbereiches gerechnet.

Südlich grenzen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen an das Planungsgebiet, die durch einen Pappelwaldstreifen abgepflanzt sind. Dieser setzt sich im Geltungsbereich am Böschungshang einer Stellplatzanlage fort, wo er in eine Baumgruppe aus Birken übergeht. Von der Parkplatzfläche, die über die Ruhlsdorfer Straße zu erreichen ist, wird zur Zeit nur der östliche, asphaltierte Teil genutzt. Die Parkplatzfläche wird durch zwei Baumreihen aus Linden in Nord-Süd-Richtung unterteilt und ist auf den Restflächen mit Splitt abgedeckt.

Die Westgrenze des Planungsgebietes wird von der mit einer lückigen Linden-Allee bestandenen und asphaltierten Ruhlsdorfer Straße gebildet, die überörtliche Bedeutung besitzt. In Höhe der Stellplatzanlage grenzen an die Ruhlsdorfer Straße westlich Betonplattenbauten in Zeilenbebauung, die in Richtung Norden vom Wohngebiet der Neubauernsiedlung mit älteren Siedlungsbereichen, Gartenbrachen und teilweise Neubebauung abgelöst werden. Noch weiter nördlich schließt sich eine Ackerbrache an, die als Bauland für das Gewerbegebiet Stahnsdorf 1 b umgewidmet wird.

3.3 Arten und Biotope

(Zu diesem Entwurf des Baubauungsplanes gehört ein Grünordnungsplan - ausführliche Darstellung "Arten und Biotope" nach Punkt 2.5.4 GO-Plan.)

Die reale Vegetation besteht im Untersuchungsgebiet derzeit überwiegend aus jüngeren Ackerbrachen mit Übergangsstadien von einjährigen zu mehrjährigen Ruderalbeständen und nitrophilen Ruderalsäumen entlang der Wege sowie aus sonstigen ruderalen Staudenfluren im südwestlichen Teilbereich zwischen Parkplatz und der Planstraße "B".

Im Nordosten des Untersuchungsgebietes ist die Absenkung des Geländes floristisch an Vermässungsanzeigern wie Binse und Wasserknöterich in der Flora der Ackerbrache erkennbar.

Auf dem im Süden gelegenen Grundstück mit Wohnhausruine befinden sich waldartige Baumgruppen, die im Zusammenhang mit den angrenzenden Baumgruppen der benachbarten Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen und auf der Böschung nördlich der Stellplatzanlage einen zusammenhängenden Grünzug darstellen und somit auch für den Biotopverbund eine große Bedeutung haben. Die Strauchschicht ist unterschiedlich stark ausgeprägt und setzt sich hauptsächlich aus Salweiden zusammen. Die sehr lückige Krautschicht dieser Bestände wird ausschließlich von nitrophilen Stauden frischer Standorte gebildet.

Von den beschriebenen waldartigen Baumgruppen wird der ehemalige Gartenbereich der Wohnhausruine eingerahmt, der neben vorwaldartigem Gehölzbewuchs verwilderte Ziergehölze (Flieder) beinhaltet.

An Obstgehölzarten wurden freistehende Walnußbäume, Haselnußsträucher, Stachelbeere, Zwetschgen- und Apfelbäume sowie ein Kirschbaum kartiert. Südlich der Ruine wurde ein Obstgarten mit ca. 15-20 teils mehrstämmigen Obstgehölzen angelegt, deren Stämme einen Umfang zwischen 70 und 80 cm erreichen. Diese Anlage wird als aufgelassener Altobstbestand dem Biotoptyp der Streuobstwiesen zugeordnet.

Angrenzend an den Pappelbestand finden sich Gehölzpflanzungen mit Robinie, Esche, Ahorn, Salweide und Haselnuß.

Weitere Gehölzstrukturen sind in Form einer Baumreihe entlang des Betonplattenweges, Baumreihen zur Unterteilung der Stellplätze auf dem Parkplatz und einer Allee entlang der Ruhlsdorfer Straße.

Im Einschnitt der S-Bahnfreihaltetrasse außerhalb der Nordgrenze des Planungsgebietes hat sich im Verlauf der Zeit, während der die Fläche ungenutzt blieb, ein vorwaldartiger Laubmischwaldbestand entwickelt, in dem vereinzelt Müllablagerungen vorgefunden wurden.

Nördlich, nahe des geplanten Regenrückhaltebeckens 1 (RHB 1), außerhalb des Geltungsbereiches, wo der Einschnitt der Trasse infolge der Senkung des Geländes endet, hat sich an einer Stelle mit geringem Grundwasserflurabstand ein Landröhrichtbestand von ca. 800 m² gebildet, der nach § 32 BbgNatSchG unter Schutz steht.

Obwohl keine Arten ermittelt werden konnten, die nach der Roten Liste des Landes Brandenburg unter Schutz stehen, kann deren Nichtvorhandensein nicht ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Biotoptypen lassen sich im Überblick die folgenden Biotopklassen beschreiben:

- Fließgewässer (01),
- Standgewässer (02),
- Gras- und Staudenfluren,
- Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (07),
- Äcker (09),
- stark anthropogen geprägte Biotope außerhalb geschlossener Ortschaften (10),
- Biotope der Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen und andere stark anthropogen geprägte und meist regelmäßig beeinflusste Flächen (12).

Das genaue Ergebnis der Biotoptypen-Kartierung und die Bewertung der Biotope sind in der Karte 2 des Grünordnungsplanes dargestellt.

Als Biotope von besonderer Bedeutung wurden die nach § 31 BbgNatSchG geschützte Allee entlang der Ruhlsdorfer Straße und die Baumreihe entlang des Betonplattenweges – als typische Gestaltungselemente der Kulturlandschaft Brandenburgs – sowie die im Land Brandenburg gefährdeten Biotope der Hecken mit Gräben auf der nordöstlich angrenzenden Fläche hervorgehoben. Die teilweise zusammenhängenden waldartigen Gehölzbestände im Süden des Planungsgebietes sind wegen ihrer Bedeutung als Habitat- und Biotopverbundsystem sowie als wertvolle Kleinstruktur in der Landschaft ebenfalls hervorgehoben. Dies gilt auch für die Vorwaldbestände entlang der S-Bahn-Freihaltetrasse, die im Bereich einer Senke, wo der Einschnitt endet, in einen Landröhrichtbestand mit Schilf (*Phragmitetum*, geschützt nach § 32 BbgNatSchG) übergeht.

Zum Biotoptyp "Gartenbrache" wurden nutzungsbedingt sehr verschieden gestaltete Flächen zur Obst- und Gemüseproduktion zusammengefaßt. Von hohem Wert sind jedoch die Obstgehölze im südlich der Hausruine angelegten Obstgarten (geschützt nach § 32 BbgNatSchG) sowie die einzeln stehenden Walnußbäume und ein Kirschbaum.

Die Biotope der Ackerbrachen (mit Säumen), Gartenbrachen, Teiche, sowie ruderaler Pioniervegetation und aufgelassenes Grasland gelten als wertvoll.

Ackerbrachen sind durch hochgradig anthropogene Nutzung geprägte Lebensräume, in denen durch regelmäßige Bodenbearbeitung, monostrukturellen Aufbau, Düngung und Pestizideinsatz extreme Lebensbedingungen herrschen, die eine starke Selektion für die hier vorkommenden Pflanzen und Tiere bewirken. Ackerbiotope sind daher heute im allgemeinen als relativ artenarm zu klassifizieren. In Senken am östlichen Rand der überplanten Fläche wurden an staunassen Stellen Vernässungsanzeiger wie Binse und Wasserknöterich kartiert.

Die Artenzusammensetzung der Staudenfluren nitrophiler nährstoffreicher Säume umfaßt häufig vorkommende Kräuter der Giersch-Saumgesellschaften und gilt deshalb nur als von allgemeiner Bedeutung.

Kennzeichnende Pflanzen der ruderalen Pioniervegetation nordwestlich der Stellplatzanlage sind hauptsächlich ruderaler Hochstauden, die fast jeden Standort besiedeln können und werden deshalb nur der mittleren Wertstufe zugeordnet.

Das aufgelassene Grasland frischer Standorte gehört in seiner Artenzusammensetzung zur Klasse der Frischwiesen (Glatthaferwiesen). Bei längerer Auffassung vermindert sich der Anteil seltener, konkurrenzschwacher Arten.

Biotope mit für den Naturhaushalt momentan eingeschränkter Funktion, wie offene Sandwege und Sandflächen, Aufschüttungen, überbaute und versiegelte Flächen, wurden nur als eingeschränkt wertvoll dargestellt.

Fauna

Im Bereich des Planungsgebietes lassen sich im Hinblick auf die vorhandenen faunistischen Lebensraumqualitäten jeweils Ackerbrachen und nitrophile Säume, Vorwälder und Wälder, Hecken und Baumgruppen sowie aufgelassenes Grasland und Gartenbrachen als unterschiedliche Lebensraumtypen differenzieren.

Während der Gebietsbegehungen im Februar 1995 wurden im Bereich der Ackerbrache der zahlreich auftretende Fasan, Rehe, seltener das Rebhuhn sowie der als stark gefährdet geltende Feldhase beobachtet.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ruhlsdorfer Straße. Der öffentliche Personennahverkehr - Omnibus - belegt die Ruhlsdorfer Straße; beidseitige Haltestellen sind nahe (außerhalb) des PG ausgebaut.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des PG ist über die Ruhlsdorfer Straße liegenden Medien gewährleistet.

Die Anschlußbedingungen für Elektrizität, Gas und Fernmeldeeinrichtungen werden noch definiert.

3.6 Topographie und Baugrundverhältnisse, Hydrologie, Schlußfolgerungen und Hinweise (A. 2)

3.6.1 Topographie und Baugrundverhältnisse

Der während der Weichseleiszeit geprägte Naturraum des Planungsgebietes ist der naturräumlichen Großeinheit "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen" und der naturräumlichen Haupteinheit "Teltow-Platte" zuzuordnen.

Der westliche und nördliche Teil des PG weist eine mittlere Höhe von 40,0 - 44,0 m ü. NN der östliche Teil eine mittlere Höhe von 43,0 - 47,0 m ü. NN und der südliche Teil eine mittlere Höhe von 43,0 - 47,0 m ü. NN aus.

Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet wurde ein verhältnismäßig inhomogener Schichtenaufbau angetroffen.

Unter einer ca. 0,4 m mächtigen Mutterbodenschicht wurden Sande und Geschiebelehm/ -mergel in Wechsellagerung erkundet, wobei der Geschiebemergelhorizont stark schwankt. Seine Oberkante liegt zwischen 0,3 und 5,6 m unter Gelände.

Bereichsweise ist der Geschiebemergel stark sandig. Die zwischengelagerten Sande weisen vorwiegend eine mitteldichte Lagerung auf, der Geschiebemergel ist in seiner Konsistenz vorwiegend steif, bereichsweise aber auch weich bzw. weich - steif.

3.6.2 Hydrologie

Resultierend aus der inhomogenen Schichtenfolge wurden auch auf dem gesamten Untersuchungsgebiet komplizierte bzw. unregelmäßige Grundwasserverhältnisse angetroffen.

Oberhalb bzw. im Geschiebelehm/ -mergel wurde z. T. temporäres Grundwasser angeschnitten bzw. in den Bereichen, in denen während der Aufschlußarbeiten kein Wasser angetroffen wurde und bindige Baugrundsichten anstehen, ist mit Schichtwasserbildung zu rechnen.

Die zwischengelagerten Sande bzw. Sande ohne Geschiebemergelüberdeckung sind ab einer Ordinate von ca. 35,3 - 36,5 m ü. NN wasserführend.

3.6.3 Schlußforderungen und Hinweise

Der Standort für die Errichtung der geplanten Gewerbebauten ist, unter Beachtung der folgenden Ausführungen, als geeignet einzuschätzen.

· Gründung bei Hochbauten

Ab Unterkante der organisch durchsetzten Schichten stehen im Baugrund tragfähige mineralische Erdstoffe an. Die Gründung kann in dem bindigen steifen Geschiebemergel sowie auf mitteldichten Sanden erfolgen. Bei Nichtanordnung eines Kellers und der Gründung auf Streifenfundamenten ist bei Haupt- und Nebengebäuden eine Mindestüberdeckung der Fundamentsohlen von 1,0 m zu gewährleisten, wenn frostempfindliche Erdstoffe in der Gründungssohle anstehen. Bei frostsicheren Sanden genügt eine Mindestüberdeckung der Fundamentsohlen von 0,80 m. Die Erdüberdeckung ist auch durch eine Anschüttung realisierbar.

· Ver- und Entsorgungsleitungen

Ausgehend von den angetroffenen Baugrundverhältnissen und einer frostsicheren Lage der Rohrleitungssohlen, wird die Verlegung der Leitungen in der Regel im Bereich guttragfähiger sandiger und bindiger Erdstoffe erfolgen.

· Verkehrsflächen

Die idealisierten Baugrundschnitte im geplanten Straßenbereich zeigen, daß die bindigen Lockergesteine (Geschiebelehm/ -mergel) größtenteils oberflächennah anstehen. Es ist davon auszugehen, daß das Grundwasser in Form von Schichtenwasser während der Frostperioden dauernd oder auch nur zeitweise höher als 2,0 m unter Planum vorkommt und daher nach gültigen Vorschriften von "ungünstigen" Wasserverhältnissen auszugehen ist.

Die erforderliche Mindeststärke des frostsicheren Straßenausbaus richtet sich entsprechend den Angaben in der RStO 86 bzw. ZTVE-StB 76 nach Frostempfindlichkeitsklasse und der max. Frosteindringtiefe.

Bei der Herstellung der neuen Straßenkörper sind insbesondere die Anforderungen an die Frostschutzschicht bezüglich Baustoff · Dicke · Tragfähigkeit und Verdichtung den v. g. Vorschriften zu entnehmen und zu befolgen.

- Versickerungsfähigkeit

Aus dem Baugrundgutachten ist ersichtlich, daß die erkundete Geschiebelehm/-mergelschicht oberflächennah in großer arealer Erstreckung mit unterschiedlichen Mächtigkeiten (von 0,3 bis > 5,0 m unter Gelände) ansteht.

Lediglich lokal stehen zusammenhängende Sandflächen ohne Geschiebelehm/-mergelüberdeckung an. Für das PG ist "in der Regel eine Versickerung tragbar".

- Wasserhaltungsmaßnahmen

Je nach Verlegetiefe bzw. Baugrubentiefe sind umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

- Schutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone 3 der WV Teltow. Weitere Schutzzonen bzw. -gebiete sind nicht definiert.

- Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

- Leitungsbestand

Oberirdischer und unterirdischer Leitungsbestand konnte im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Kommunaleigentum.

4.2 Planerische Ausgangssituation

Es gibt für die Gemeinde Stahnsdorf derzeit keine rechtsverbindlichen, planerischen Vorgaben.

Um so bedeutender sind Planungsbestände, die, da noch in Arbeit, zwar noch keine "Gesetzeskraft" erlangt haben, heute jedoch schon Tendenzen der künftigen kommunalen Entwicklung in wichtigen Themenbereichen aufzeigen.

Laut landesplanerischer Auskunft vom März 1993 wird die Gemeinde ohne Status eingestuft. Sie erhielt die Teilfunktion "bevorzugt Wohnen" vom Mittelzentrum, der Stadt Teltow.

Das Plangebiet entspricht den geltenden kreisplanerischen Vorstellungen. Die Nutzung der ausgewiesenen Fläche zur Ansiedlung von Gewerbe wird in Bezug auf die angezeigte Planung vom MUNR RB/R 4 zustimmend beurteilt, unter den Maßgaben:

- Einhaltung der erforderlichen Lärmschutzabstände zur Neubauernsiedlung und zur Wohnbebauung entlang der Gemeindegrenze zu Teltow
- Beachtung entsprechender Abstände zur S-Bahn-Freihaltetrasse
- Wegen der Nähe zu den Wohngebieten in Teltow, Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe.

4.2.1 Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor.

Die Gemeinde hat 1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Die erste Trägerbeteiligung wurde durchgeführt. Das Planwerk befindet sich in der Überarbeitung.

Das Programm des FNP-Entwurfes vom August 1993 deckt sich in großen Teilen mit den raumordnerischen Aussagen für das Gebiet.

Der FNP-Entwurf weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus.

4.2.2 Planungsrecht

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des PG beurteilt sich zur Zeit überwiegend nach § 35 BauGB. Hier ist zur Zeit noch eine Bautätigkeit auf die im Außenbereich zulässigen, privilegierten Nutzungen beschränkt.

Im Sinne einer geregelten Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ist es somit erforderlich, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich der Gemeinde Stahnsdorf zu schaffen.

In seiner Mitteilung der Ziele und sonstiger Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung vom 22. 12. 1994 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 a: "Hamburger Ring" für die Gemeinde Stahnsdorf besteht aus Sicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung sowohl hinsichtlich der Größenordnung und der Zielsetzung Zustimmung mit den Maßgaben zur Einhaltung der Lärmschutzabstände zur Neubauernsiedlung und zur Wohnbebauung entlang der Gemeindegrenze zu Teltow; zur Beachtung entsprechender Abstände zur S-Bahn-Freihaltetrasse und wegen der Nähe zu den Wohngebieten in Teltow, Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe.

4.3 Ökologisch landschaftsplanerisches Eingriffsgutachten

Die für Natur und Landschaft relevanten Aussagen im Rahmen der Vorbereitung des Eingriffes durch den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) werden im Rahmen der Konfliktanalyse des Grünordnungsplanes (GOP) für die Ermittlung der Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft dargestellt.

Hierauf aufbauend werden die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen formuliert, um möglichen negativen Auswirkungen zu begegnen.

4.3.1 Rechtliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 sind neue Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung gestellt.

Artikel 5 der Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes führt die §§ 8 a - 8 c in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein. Für das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung grundlegend neu bestimmt worden. Hiernach hat die Behandlung der Eingriffsregelung nunmehr abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen.

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes ergibt sich aus § 4 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG).

Im Rahmen dieses sogenannten "unselbständigen Grünordnungsplanes als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege" sind die Belange von Natur und Landschaft in das Bauleitplanverfahren einzubringen und darzulegen.

Darüber hinaus sind nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 bis 9 BbgNatSchG, unter besonderer Berücksichtigung der §§ 12 und 14 BbgNatSchG, die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen darzustellen.

Die Darstellungen des Grünordnungsplanes gemäß § 7 Abs. 2 BbgNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, ergibt sich aus der bauleitplanerischen Abwägung und den aus dem Abwägungsgebot folgenden Anforderungen.

Der vorliegende Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan Nr. 1 b "Grüner Weg" der Gemeinde Stahnsdorf erstellt.

4.3.2 Naturräumliche und landschaftsräumliche Einbindung

Das landschaftsplanerische Gutachten für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin wurde parallel zum Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP e. V.) erarbeitet und stellt die fachplanerischen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Für bestimmte Natur- und Kulturräumeinheiten werden die allgemeinen durch regionalisierte Ziele konkretisiert (landschaftsplanerisches Gutachten e. V.; Hrsg.: MUNR vom August 1994, S. 7).

Das Plangebiet befindet sich in der Natur- und Kulturräumeinheit 46 "Regionalpark Teltow (West)" (siehe LEP e. V. S. 43).

Der während der Weichseleiszeit geprägte Naturraum ist der naturräumlichen Groß-einheit "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen" und der naturräumlichen Haupteinheit "Teltow-Platte" zuzuordnen.

Der Landschaftsraum um Teltow und Stahnsdorf weist aufgrund seiner Lage auf den Grundmoränen der Teltower Hochfläche nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Teltower Hochfläche wird von Niederungsbändern in Ost-West-Richtung wie den Teltowkanal und die Bäkeniederung mit Feuchtwiesen und Auwaldresten als wichtige Grünzäsuren in diesem Siedlungsraum durchzogen. Weitflächig wird das Planungsgebiet durch Äcker, der typischen Nutzung auf Grundmoränen, im Wechsel mit Siedlungen unterschiedlicher Dichte und kleinflächigen Kiefern-mischwäldern geprägt.

Kleinteiligere, gliedernde Landschaftselemente, die ein wesentliches Kriterium für die Vielfalt einer Landschaft bilden, sind nur sporadisch in Form von durch Hecken beschatteten Entwässerungsgräben, waldartigen Gehölzstreifen in Nähe der Stellplatzanlage und des südlich gelegenen Grundstückes vorhanden.

Wichtige Strukturelemente wie der Vorwald der S-Bahn-Vorhaltetrasse, die waldartigen Gehölzbestände sowie die Allee entlang der Ruhlsdorfer Straße und die Baumreihe an der Betonstraße sollten zur Gliederung der Landschaft und Biotopvernetzung erhalten und gefördert werden.

Das Planungsgebiet schließt nördlich und östlich fast direkt an den Stahnsdorfer und Teltower Ortsrand an und kann deshalb nicht dem offenen Landschaftsraum zugeordnet werden.

4.3.3 Konfliktanalyse mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild

Durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 1 a "Hamburger Ring" der Gemeinde Stahnsdorf wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der geeignet ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor allem durch Neuversiegelung größerer Flächen sowie das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig zu beeinträchtigen (§ 10 BbgNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sieht eine Minimierung des Eingriffs und in Verbindung mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei nicht vermeidbaren Eingriffen schon während der Planungsphase eines Bauvorhabens - das heißt im Rahmen der Bauleitplanung - vor.

Die vorliegende Konfliktdarstellung, die sich durch Überlagerung der bewerteten Bestandskarten mit dem bisherigen Bebauungsplan-Entwurf ergibt, zeigt sowohl die Vorbelastungen des Gebietes als auch Beeinträchtigungen, die sich durch die vorgesehenen Baumaßnahmen ergeben. Im Rahmen der grünordnerischen Zielvorgaben und der weiteren konzeptionellen Überlegungen wird zur Einbindung in den Bebauungsplan versucht, die entstehenden Beeinträchtigungen in der Planungsphase zu minimieren sowie nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch gezielte Ausgleichs- und etwaige Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Im Hinblick auf spätere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der zu erwartende Gesamtumfang der Beeinträchtigungen ermittelt und die Eingriffserheblichkeit beurteilt.

Eine genaue, nach Naturschutzgütern sowie Ursachen differenzierte Aufstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf der Grundlage des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplans findet sich in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Diese bildet auch die Grundlage für die Kompensationserfordernisse.

4.3.3.1 Konflikte im Bestand / Vorbelastungen

- Schadstoffbelastung des Bodens durch Düngemittel- und Pestizideintrag aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung;
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Zerstörung von Lebensräumen durch Beseitigung prägender Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Raine) im Rahmen der landwirtschaftlichen Intensivierungen;
- Beeinträchtigung der Vorwald- und Waldbestände an der S-Bahntrasse und auf dem Grundstück der Wohnhausruine durch Müllablagerungen;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die oberirdische Trassenlegung der Fernwärmeleitungen entlang der südlichen Stahnsdorfer und Teltower Siedlungsränder;
- Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen infolge der Teilversiegelung auf der Stellplatzanlage im Süden des Gebietes an der Ruhlsdorfer Straße.
- Beeinträchtigung des nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotopes (Landröhricht) durch die mittige Verlegung eines Sandweges.

4.3.3.2 Von der vorgesehenen Bebauung und Nutzung ausgehende Konflikte mit dem Arten- und Biotopschutz, dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild

- Umnutzung von etwa 344.000 m² Ackerbrache und etwa 6.000 m² Gartenbrache als Lebensraum einer Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten des Offenlandes sowie etwa 10.000 m² sonstige Grün- und Freiflächen von besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz größtenteils zu einem Gewerbegebiet und den damit einhergehenden großmaßstäblichen Gebäuden, Betriebsflächen, Straßen und Stellplatzflächen sowie spezifischen Grünflächen (Abstandsgrün, Straßenbegleitgrün);
- weitgehende Beseitigung der vorhandenen Vegetationsbestände (ca. 360.000 m²);
- Abschieben von teilweise tiefgründigem Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,2 - 0,8 m (ca. 227.500 m³).
- dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächenneuversiegelung (Gebäude, Straßen, Parkplätze) auf maximal 305.000 m²; dadurch auch:
 - erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser und
 - Veränderungen des Kleinklimas;
- Überformung des natürlich anstehenden Bodens durch flächige Aufschüttung des Geländes;

- Überformung des natürlichen Reliefs durch Aufschüttung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 5 m entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Schutz des anschließenden Teltower Siedlungsgebietes;
- Bodenabgrabungen in einer Tiefe über 2 m auf einer Grundfläche von 2.600 m² für die Anlage von zwei Regenwasserrückhaltebecken (RHB 1 und RHB 2);
- erhöhter Trinkwasserverbrauch;
- erhöhter Abwasseranfall;
- potentielle Gefährdung des im Planungsgebiet nur relativ gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützten Grundwassers bei gleichzeitiger Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III;
- erhöhte Belastungen des angrenzenden Natur- und Siedlungsraumes aufgrund betriebsbedingter Lärm- und Schadstoffemissionen, erhöhten Kfz-Aufkommens sowie betriebsbedingter Beleuchtung des Geländes;
- weitere Überformung des Landschafts- und Ortsbildes durch großflächige Hallenbauten, Verwaltungsgebäude, versiegelte Betriebsflächen, Straßen und Stellplatzflächen; dadurch auch:
 - weitere Reduzierung des landwirtschaftlich-landschaftlich geprägten Raumes zwischen Teltow und der Ortslage Stahnsdorf im unmittelbaren Verflechtungsraum Berlins,
 - Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch Einzäunung der Betriebsgrundstücke.
- Weitere Verschlechterung des Kleinklimas durch Überbauung von Flächen mit klimatischer Entlastungsfunktion.

Einen Teil dieser Konflikte wurde bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes und Integration des Grünordnungsplanes mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entschärft. Darüber hinaus werden Ersatzmaßnahmen aufgrund des hohen Neuversiegelungsanteils notwendig.

4.3.4 Grünordnerische Zielvorstellungen

Für das Planungsgebiet wurden – aufbauend auf die Bestandsaufnahme und -bewertung, die vorangegangene Konfliktanalyse sowie die in § 1 BbgNatSchG, im Entwurf zum Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Potsdam-Land sowie im landschaftsplanerischen Gutachten zum "Landesentwicklungsplan Engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin" (LEP eV) formulierten Zielvorgaben – landschaftsplanerische Zielvorstellungen entwickelt. Dabei handelt es sich zum einen um übergeordnete Ziele für den gesamten natur- und landschaftsräumlichen Verflechtungsbereich, zum anderen um Kompensationsmaßnahmen, die bei Verwirklichung des geplanten Gewerbegebietes erforderlich werden, um Konflikte mit den Schutzgütern auf ein natur- und landschaftsverträgliches Maß zu reduzieren.

Eine genaue Bilanzierung der notwendigen Maßnahmen erfolgt in Kapitel 5 des GO-Planes (Tab. 1 und 2). Sie sind den jeweiligen Verursachern zugeordnet und werden zur besseren Überschaubarkeit auf Teilfunktionen von Natur und Landschaft bezogen.

4.3.4.1 Arten- und Biotopschutz

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz im Planungsgebiet ist der Erhalt, der Schutz und die Entwicklung besonders gefährdeter und geschützter Biotope, die Gewährleistung einer Vernetzung untereinander und mit dem umgebenden Landschaftsraum sowie die Schaffung neuer Biotope als Ersatz für durch das Vorhaben beeinträchtigte oder zerstörte Lebensräume.

Daraus lassen sich folgende Teilziele beziehungsweise – bei Realisierung des Vorhabens – Maßnahmen ableiten:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung der nach § 31 BbgNatSchG geschützten Alleeen und Baumreihen;
- Erhalt, Schutz und Entwicklung vorhandener Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher;
- Anpflanzung standortheimischer und gebietstypischer Gehölze;
- Entwicklung von Hecken und Säumen als Lebensraum und zur Biotopvernetzung;
- extensive Pflege betrieblicher Grünflächen;
- extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern;
- Anlage temporärer, extensiv gepflegter Kräuterwiesen auf vorläufig ungenutzten Flächen;
- extensive Nutzung angrenzender Landwirtschaftsflächen und Biotopvernetzung durch Heckenpflanzungen und Ackerrandstreifen;

4.3.4.2 Bodenschutz

Leitziele für den Bodenschutz im Planungsgebiet sind eine Minimierung der Beeinträchtigung der natürlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlags- und Schmelzwasser, seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers sowie der weitgehende Erhalt nicht vermehrbaren, natürlich gewachsenen Bodens.

Daraus resultierende Teilziele beziehungsweise – bei Realisierung des Vorhabens – Maßnahmen sind:

- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt (auch im Hinblick auf den Grundwasserschutz) notwendige Maß;
- schonender Umgang mit zu beseitigendem Boden (Abschieben, Zwischenlagern, Wiederverwendung);
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen;

- Verringerung der Schadstoffeinträge auf betrieblichen Grünflächen sowie auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durch extensive Pflege beziehungsweise Nutzung;
- Bodenentsiegelung an anderer Stelle des Planungsgebietes oder Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen.

4.3.4.3 Wasserhaushalt

Leitziele für das Schutzgut Wasser im Planungsgebiet sind eine Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser und in nahegelegene Oberflächengewässer sowie die Verbesserung der Wasserrückhaltung im Gelände.

Daraus resultierende Teilziele beziehungsweise – bei Realisierung des Vorhabens – Maßnahmen sind:

- Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Schutzvorkehrungen während der Bauphase und Versiegelung von Betriebsflächen, auf denen ein erhöhtes Leckagerisiko besteht.
- Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen in die Oberflächengewässer durch Einbau von auch bei Unfällen wirksamen Schutzeinrichtungen (Leichtstoffabscheider und flache, bewachsene Sedimentationsbecken);
- Vermeidung eines erhöhten Oberflächenabflusses in die zum Abflußgebiet gehörenden Oberflächengewässer durch Minimierung der Oberflächenversiegelung, extensive Dachbegrünung, Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung des Wassers zur Freianlagenbewässerung sowie Rückhaltung nicht verwertbaren Niederschlagswassers in einem dezentralen System naturnah gestalteter Gräben und Mulden (Mulden-Rigolen-System) und naturnah gestalteter Verdunstungs- und Versickerungsmulden;
- Verringerung des Düngemittel- und Pestizideintrages im Bereich angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Extensivierung der Nutzung.

4.3.4.4 Klima/Luftqualität

Leitziele für das Schutzgut Klima/Luft im Planungsgebiet sind der Erhalt klein-klimatisch wirksamer Flächen und Luftaustauschbahnen sowie eine Minimierung der Lärmimmissionen und Schadstoffbelastung der Luft.

Daraus resultierende Teilziele beziehungsweise – bei Realisierung des Vorhabens – Maßnahmen sind:

- Erhalt und Entwicklung von Luftaustauschbahnen in Form von Grünzügen oder stark begrünter Straßen;
- Beschattung versiegelter Betriebs- und Stellplatzflächen durch direkte Zuordnung von Laubbäum-pflanzungen;

- Dach- und Fassadenbegrünung;
- Minimierung zusätzlicher Schadstoff- und Lärmemissionen durch Installation entsprechender Filter- und Dämmeinrichtungen und die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien. Anbindung des Gebietes an den ÖPNV und die Ausweisung von Radwegen;
- Reduzierung unvermeidbarer Schadstoff- und Lärmbelastung angrenzender Landschaftsräume und Wohnstandorte durch Immissionsschutzpflanzungen und gegebenenfalls Lärmschutzzäune beziehungsweise Lärmschutzwände.

4.3.4.5 Landschaftsbild (Erholung)

Leitziele für den Schutz des Landschaftsbildes und die Erholungsvorsorge im Planungsgebiet sind der Erhalt, Schutz und die Entwicklung landschafts- und ortsbildprägender Strukturelemente sowie der Erhalt beziehungsweise die Neuanlage ausreichender Freiräume und Grünanlagen im besiedelten Bereich.

Daraus resultierende Teilziele beziehungsweise – bei Realisierung des Vorhabens – Maßnahmen sind:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung der landschaftsbildprägenden Strukturen wie Wald-Restbestände, Alleen, alte Einzelbäume und Feldgehölze;
- Einbindung des Gesamtgebietes in den umgebenden Landschaftsraum durch Bepflanzung der Außenränder oder Bildung attraktiver Kontrastpunkte;
- Gliederung des Gebietes durch Alleepflanzungen und Grünzüge;
- Einbindung der Gebäude durch Dach- und Fassadenbegrünung;
- Verbesserungen bei vorhandenen Landschafts- und Ortsstrukturen;
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen für die Pausenerholung;
- Aufwertung des umgebenden Landschaftsraumes durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen;

II. Planinhalt

1. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen geschaffen.

Dabei werden insbesondere die folgenden Ziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für Bauvorhaben in Gewerbegebieten entsprechend § 8 BauNVO
- Sicherung und Entwicklung der meisten der vorhandenen Nutzungen
- Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- Arrondierung des Gemeindebildes
- Schaffung eines Übergangsbereiches zur offenen Feldflur
- Umstrukturierung vorhandener Nutzen
- Schaffung und Nachweis von infrastrukturellen Grundlagen und Folgemaßnahmen für die abschnittsweise Umsetzung des (Gesamt-)konzeptes Gewerbegebiet Stahnsdorf.

2. Wesentlicher Planinhalt

Die Form und Ausbildung der angestrebten, dem städtebaulichen Entwurf und somit dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwicklung wird bestimmt durch:

- die Begrenztheit der möglichen, erschließungstechnischen Anbindepunkte
- dem Ziel der Schaffung von ca. 39 ha (Bruttofläche) Gewerbefläche in einer möglichst großen Bandbreite der Parzellierung
- die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- den Schutz ökologisch wertvollen Bestandes
- Einhaltung erforderlicher Lärmschutzabstände
- notwendige verkehrliche Maßnahmen.

2.1 Gewerbliche Bauflächen

Die Neubebauung fügt sich ins vorhandene Landschaftsbild ein und versucht, in Aufnahme der naturräumlichen und baulichen Charakteristik, ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen, in dem eine Übergangszone zwischen den gewerblichen Strukturen und der offenen Landschaft gebildet wird.

Nach § 22 BauNVO wird als Bauweise die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Als Dachform sind Sattel-, Flach- und Sheddächer zugelassen. Die Beschränkung der Formenvielfalt der Dachlandschaft erfolgt zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes auf ortstypische Dachlandschaften, um somit ein Sich-Einfügen des neuen Baugebietes in die bestehenden Strukturen zu erleichtern. Die Dachneigungen variieren zwischen 0° und 45°.

Bei planungsrechtlicher Absicherung des Gewerbegebietes östlich der Ruhlsdorfer Straße wird das Plangebiet im wesentlichen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Zur Wahrung der Eigenart des Plangebietes wird der Bau von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet ist ein sehr offener Gebietstypus. Die Bandbreite der möglichen Bebauung wird über das Maß der Nutzung durch die Festsetzung der Baugrenze und somit der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt. Für die spätere Einzelplanung ist ausreichend Spielraum belassen.

Zur Regelung der Ausschöpfung der maximalen Überbauung der Grundstücke und in Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Gewerbeflächen zur Sicherung der maximalen Auslastung in Aufnahme vorhandener Baulichkeiten wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl als Höchstmaß mit 2,4 festgesetzt.

Je nach Bedarf können unterschiedlich große Grundstücksparzellen angeboten werden.

Das Bild des Gewerbegebietes kann von einer vielseitigen, maximal viergeschossiger Bebauung, bei maximal 15 m Traufhöhe über natürlichem Terrain (entspricht dem vorhandenen Geländere Relief) geprägt werden.

Zum Schutz der Wohnbebauung der Gemarkung Teltow und zur Abschirmung des Gewerbegebietes ist ein Lärmschutzwall parallel der östlichen Geltungsbereichsgrenze anzulegen. Mit der entsprechenden Pufferwirkung ist ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbenutzung mit dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen vereinbar.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über die Ruhlsdorfer Straße liegenden Medien gewährleistet.

2.2 Verkehrsflächen

Die notwendigen verkehrlichen Maßnahmen sind auf Grundlage der "Verkehrlichen Rahmenplanung - Gewerbegebiet Stahnsdorf" (A. 3) entwickelt worden.

Die Ermittlung der Verkehrsbelastungen für die beiden Ausbaustufen 1996 und 2000 sind unter bestimmten Prämissen durchgeführt worden, die sich auf die Bereitstellung ausreichender Netzkapazitäten beziehen. Dieses ist unabdingbare Voraussetzung für die spätere Abwicklung der prognostizierten Verkehre und damit für den Ausbau der Gewerbegebiete.

2.2.1 Ausbaustufe 1996

Die Ausbaustufe 1996 umfaßt den alleinigen Ausbau des Gebietes 1 b sowie die Einzelvorhaben Briefzentrum, Großmarkt und Hotel; ihr entspricht aber auch der Teilausbau der Gebiete 1 b und 1 a (je etwa zur Hälfte) sowie die oben genannten Einzelvorhaben, da in beiden Fällen das zusätzliche Verkehrsaufkommen etwa die selbe Größenordnung erreicht.

In diesem Falle werden folgende Ausbaumaßnahmen notwendig:

1. Anordnung von "Tempo 30" in der Ruhlsdorfer Straße

Um den Autofahrern den Umweg über die Südanbindung durch Reisezeitvorteile nahelegen, sollte in der Ruhlsdorfer Straße zwischen Lindenstraße und Iserstraße eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h angeordnet werden.

2. Zweistreifiger Ausbau der Zufahrt zum Knoten Lindenstraße

Vor dem Knoten Ruhlsdorfer Straße/ Lindenstraße steht derzeit nur ein gemeinsamer Fahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger zur Verfügung. Dabei behindern an der LSA wartepflichtige Linksabbieger die Rechtsabbieger ("Grüner Pfeil"). Zur notwendigen Erhöhung der Kapazität sind hier separate Abbiegestreifen notwendig.

3. Koordinierung der Umlaufzeiten der LSA's am Stahnsdorfer Hof

An diesem Knoten hat die LSA im Zuge der Potsdamer Allee - Wilhelm-Külz-Straße heute eine andere Umlaufzeit (70 s) als die LSA Lindenstraße/ Ruhlsdorfer Straße (90 s). Zur Vermeidung von Rückstaus und damit verbundener Behinderungen, insbesondere in dem kurzen Abschnitt zwischen Ruhlsdorfer Straße und Potsdamer Allee sollte hier eine einheitliche Umlaufzeit gewählt werden.

4. Dreistreifiger Ausbau der Iserstraße vor dem Knoten Potsdamer Straße

Da sich die Belastungen der Iserstraße um rd. 40 % gegenüber heute erhöhen werden, sollte die südliche Knotenpunktzufahrt von zwei auf drei Streifen erweitert werden, zumal die Freigabezeit hier sehr kurz ist (15 s, d. h. 7 - 8 Kfz/ Umlauf und Fahrstreifen bei 135 s Umlaufzeit).

Auf die Installation einer Lichtsignalanlage am Knoten Ruhlsdorfer Straße/ Iserstraße sollte verzichtet werden, um nicht durch die damit verbundene Erhöhung der Knotenleistungsfähigkeit noch zusätzliche Verkehre in diese Straßen zu ziehen.

2.2.2 Ausbaustufe 2000

Beim Endausbau des Gewerbegebietes, d. h. 1 b und 1 a, wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen so hoch sein, daß ein akzeptables Abfließen des Verkehrs in oder über den Straßenzug Potsdamer Allee - Wilhelm-Külz-Straße - Potsdamer Straße alleine über die bestehenden Knotenpunkte Lindenstraße, Iserstraße und Ruhlsdorfer Platz nicht mehr möglich ist. In Spitzenstunden sind bereits heute Behinderungen an diesem Knoten zu verzeichnen; eine Verkehrszunahme in den prognostizierten Größenordnungen können diese Knoten auf keinen Fall verkraften.

Aus diesem Grunde wird folgende Ausbaumaßnahme notwendig:

5. Verlängerung des Grünen Weges nach Süden bis zur LIO 80 (Südanbindung)

Diese Maßnahme dient der Ableitung von Teilen des Verkehrsaufkommens in Richtung Süden und Westen auf die LIO 80. Ausreichend ist hierbei ein Fahrbahnquerschnitt von etwa 7 m (ein Fahrstreifen je Richtung).

6. Anbindung des Gewerbegebietes an die Wilhelm-Külz-Straße (Nordanbindung)

Hierbei wird der Straßenabschnitt im Gebiet 1 a, der gegenwärtig im Norden des Gebietes stumpf endet, in einem Linksbogen weitergeführt, überquert die Freihaltetrasse der S-Bahn und erreicht etwa in Höhe des Industriegleises die Wilhelm-Külz-Straße. Dort kann die geplante Verlängerung der Oderstraße entlang dieses Industriegleises aufgenommen werden, so daß die Warthestraße (Teltow) durch Kreuzen der Wilhelm-Külz-Straße, ohne den Knoten Potsdamer Straße/ Warthestraße durch zusätzliche Linksabbieger zu belasten, erreicht werden kann. Der neue Knoten an der Wilhelm-Külz-Straße ist mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

7. Dreistreifiger Ausbau der Zufahrt zum Knoten Iser-/ Warthestraße

Im Zuge der Potsdamer Straße stehen in der westlichen Zufahrt zum Knoten nur zwei Fahrstreifen zur Verfügung, deren linker auch für die größere Zahl der Linksabbieger in die Warthestraße genutzt wird. In Abhängigkeit von der Routenwahl der Linksabbieger nach Neubau der Verlängerung der Oderstraße bis zur Wilhelm-Külz-Straße (vgl. 6), Linksabbiegen ist dann an beiden Knoten möglich) kann es erforderlich werden, daß in der westlichen Zufahrt ein separater Linksabbiegefahrstreifen eingerichtet werden muß. Definitive Aussagen sind hierzu aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

2.2.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Ausbaustufe 1996

Die Ruhlsdorfer Straße, eine kommunale Straße mit überörtlicher Funktion (Fahrbahn 7,0 m breit), sichert die äußere Erschließung des Gewerbegebietes.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind die Anschlußpunkte der Ver- und Entsorgung gelegen.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes sind die Straße "Quermathe", die Planstraßen "C" und "B" innerhalb des Plangebietes auszubauen.

Die Fahrbahnen sind 7,0 m breit.

Die Straße "Quermathe" bindet an die Ruhlsdorfer Straße an, durchläuft zuerst von West nach Ost das Gewerbegebiet und schwenkt dann zur nördlichen Plangebietsgrenze, als Vorbereitung zur späteren Fortführung und damit zur Schaffung der Nordanbindung (Wilhelm-Külz-Straße).

Südlich, nahe dieses Bereiches, wird ein Knoten mit der Planstraße "B" ausgebildet. Diese erschließt als eine Art Ringstraße das Gewerbegebiet und bindet in Höhe des Enzianweges an die Ruhlsdorfer Straße ein.

Mittig zwischen den Planstraßen "Quermathe" und "B" erschließt die Planstraße "C" in West-Ost-Richtung mit Anbindung an die Planstraße "B" und die Ruhlsdorfer Straße gewerbliche Flächen.

Die Straßen werden beidseitig mit Radfahrstreifen ausgebildet. Für die fußläufigen Verkehre sind beidseitig Gehwege ausgewiesen. 3 m breite beidseitige Grünstreifen für die Alleepflanzung, die für Einfahrten unterbrochen werden können, schließen den öffentlichen Verkehrsraum ab.

Die weitere Zonierung erfolgt bis 5 m auf den Grundstücken wie folgt:

- 3,5 m Grün, wobei eine Einfriedung um 2,5 m zurückgesetzt werden muß. Diese darf nicht höher als 2 m sein und ist mit einer Vor- und Hinterpflanzung von Gehölzen zu versehen.

- 5,0 m Baugrenze
(vergleiche Nebenzeichnung 6, Schnitt F-F).

Die Festsetzung der Zonierung östlich an der Ruhlsdorfer Straße ist gemäß Nebenzeichnung 3a, Schnitt C-C ausgebildet. Den ausgewiesenen Rad- und Gehweg werden überwiegend die Radfahrer annehmen. Die Fußgänger spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Radfahrverkehr innerhalb des PG wird über den öffentlichen Rad- und Gehweg zwischen Planstraße "B" und Lärmschutzwall/ Heuweg, die Anlagen der Ruhlsdorfer Straße und der späteren "Nordanbindung" mit dem übergeordneten Netz verbunden.

Die verkehrsmäßigen Übergänge zwischen den Plangebieten 1 b und 1 a sind durch nachfolgende Knotenpunktsausbildungen über die Ruhlsdorfer Straße vorbereitet:

- Planstraße "Quermathe"/ Planstraße "Grüner Weg"
- Planstraße "C"/ Planstraße "D"
- Planstraße "B"/ Enzianweg.

Öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

2.3 Leitungsrechte

Die im Plan festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht sind zugunsten der Gemeinde zur Führung einer Abwasserleitung (Niederschlagswasser/ Regenwasser) zu belasten. Die Anlagen der Regenwasserrückhaltung (RHB 1, RHB 2) sind zentral plaziert. Die Trassen der R-Kanäle, Hauptzuführungsleitung, verbindende Leitungen und Abführungsleitung zum trocken gefallenden Graben mit Anbindung an den Grab (Vorfluter) ergeben sich zwangsläufig durch die Lage und Höhe der Erschließungsstraßen und dem natürlichen Geländeniveau als sinnvollste Erschließungsvariante. Sie bedingen Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde zur Sicherung der Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser), einschließlich der Zugänglichkeit und die Unterhaltung der Leitung.

2.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses und für die Abwasserbeseitigung und freizuhaltende Flächen

Die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Telefon und Fernsehen, die der überörtlichen und der örtlichen Versorgung dienen, ist im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, werden auch ohne besondere Festsetzung als Ausnahme zugelassen.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind zentral an 2 Standorten ausgewiesen, RHB 2 und RHB 1. Flächen für zuführende, verbindende und abführende Leitungen (vergleiche Pkt. 2.3) sind entsprechend gesichert.

Das Abwasserpumpwerk ist in Fläche SPE 4 eingeordnet, ebenso wie die Anlagen des Regenrückhaltebeckens 1 und dessen Abflusses.

Die Fläche "A" ist als künftige Trasse der Erschließungsstraße ("Nordanbindung") mit überwiegender verbindender Funktion in Vorbereitung der Überquerung der S-Bahn-Freihaltetrasse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gestattet wird die Unterquerung mit Erschließungsanlagen. Um einer Verwilderung entgegenzuwirken, ist die Fläche zwischenzeitlich zu begrünen.

Aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sind Sichtfelder an der Einmündung von Straßen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen sind bis maximal 0,8 m Höhe über Fahrbahn zulässig.

2.5 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzungen erfolgen zur Sicherung wertvoller Baumbestände im Böschungsbereich der ehemaligen Stellplatzanlage und zur Sicherung der Vegetationsstrukturen im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Desweiteren ein Grünzug mit eingebettetem Geh- und Radweg zur Verbindung des Gewerbegebietes mit dem Teltower Siedlungsgebiet. Darüber hinaus ein Beitrag zum Arten- und Biotopschutz und zur Biotopvernetzung.

2.6 "Gesicherte Erschließung" Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung (WV)

Die Gemeinde Stahnsdorf ist integriert in das zentrale Trinkwassernetz des Versorgungsgebietes Teltow/ Kleinmachnow. Das vorhandene Rohrleitungsnetz ist ausreichend dimensioniert, vermascht und liegt derzeit bei einem Versorgungsdruck zwischen 3 und 4 bar. Für die Ausbaustufe 1996 gilt die quantitative WV derzeit als gesichert.

Beim Endausbau des Gewerbegebietes (1 b und 1 a) könnten Erweiterungsmaßnahmen notwendig werden.

• Abwasserentsorgung - Schmutzwasser (SW)

Das Großklärwerk Stahnsdorf ist eine hochleistungsfähige Kläranlage. Die Übernahme der im Gewerbegebiet (1 b, 1 a, Teilausbau, Endausbau) anfallenden Schmutzwassermenge wurde zugesichert.

Anschlußstellen der WV und SW ebenso des Niederschlagswassers befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum der Ruhlsdorfer Straße.

• Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser (NSW)

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Der bedingt abzuführende Anteil an NSW ("Regenwasser") wird von der vorhandenen Kanalisation in der Ruhlsdorfer Straße aufgenommen. Der Vorfluter für das Entwässerungsgebiet ist der Teltower-Kanal.

• Elektroenergieversorgung (Elt)

Die Märkische Energieversorgung AG (MEVAG) wird das Plangebiet bedarfsgerecht mit Elektroenergie versorgen. Notwendige Folgemaßnahmen werden von der MEVAG rechtzeitig festgeschrieben.

• Gas-Versorgung (Gas)

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Erdgas gilt als gesichert. Die erforderlichen Maßnahmen werden von der Erdgas Mark Brandenburg GmbH vorgegeben.

- Abfallentsorgung (Abf.)

Die geordnete Entsorgung der Abfälle zur Wahrung des Wohles der Allgemeinheit, insbesondere zum Schutz der Umwelt, wird gemäß der Satzung der Gemeinde Stahnsdorf durchgeführt.

- Fernmeldetechnische Versorgung (FMA)

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist eine frühestmögliche Bedarfsanmeldung, Koordinierung und Abstimmung der Maßnahmen mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.

2.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Städtebauliche Planung hat immer das Ziel, den Immissionsschutz zu berücksichtigen. Die vorliegende raumbedeutsame Planung erfordert Maßnahmen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden wird.

Mit dem vorliegenden Gutachten über Schallimmissionen in der Umgebung des Gewerbegebietes Stahnsdorf werden notwendige Maßnahmen ausgewiesen. Das Gutachten basiert auf der verkehrlichen Rahmenplanung - A. 3.

Zum Schutz der Wohnbebauung der Gemarkung Teltow am östlichen Plangebietsrand wird ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Bei Einhaltung der flächenbezogenen Emissionspegel auf den Gewerbeflächen werden die Richtwerte an den gewählten Immissionsorten eingehalten. Die Einhaltung der notwendigen Maßnahmen der verkehrlichen Ausbaustufen 1996 und 2000 bedingen ebenfalls keine (weiteren) Schutzmaßnahmen.

2.8 Schutz vor luftverunreinigende Stoffe

Ein Großteil des Stahnsdorfer Siedlungsgebietes ist als smoggefährdetes Gebiet eingestuft. In diesem Bereich ist besonders darauf zu achten, daß die klimatisch wirksamen Freiräume erhalten bleiben und bzw. die Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen untersagt bzw. eingeschränkt wird.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Ressourcenschutz - klimatischer Entlastungsraum.

Die klimatisch positiven Wirkungen sind auf Dauer zu sichern und zu entwickeln. Zur Reinhaltung dieses Raumes und der Frischluftschneise werden entsprechende Verbote bzw. Einschränkungen festgesetzt.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG bzw. zur Schaffung eines adäquaten Ersatzes für zerstörte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes gemäß § 14 BbgNatSchG werden Flächen für SPE ausgewiesen und gesichert.

Das Plangebiet befindet sich nach Angaben des LEP e. V.'s innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Ressourcenschutz - Schwerpunkttraum zur langfristigen Sicherung des Grundwasservorkommens.

Im Rahmen der Landnutzung sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffe zu vermeiden. Um die Eingriffserheblichkeit zu minimieren, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen getrennt zu fassen und - soweit nicht zur Nutzung vorgesehen - auf dem Grundstück über Geländemulden zu versickern.

Die Begrünung des Baugebietes soll daher insbesondere die durch Neuversiegelung zu erwartende Belastung minimieren. Wenngleich einzelne Begrünungsfestsetzungen nur zu geringen Verbesserungen führen, kann im Laufe der Zeit die Summe realisierter Maßnahmen den notwendigen klimaökologischen Ausgleich gewährleisten.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Chemische Düngung und Pestizideinsätze sind unzulässig.

"SPE 1" Pflanzung von Alleen in durchgängigem Grünstreifen, Initialaussaat geeigneter Wiesenarten

"SPE 2" Anlage einer öffentlichen Grünfläche, Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen

"SPE 3" Entsiegelung und Gehölzpflanzung des asphaltierten Teils der ehemaligen Stellplatzanlage

"SPE 4" Anlage eines naturnah gestalteten Versickerungsteiches, naturnahe Bepflanzung der restlichen Flächen

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Entlang der Ruhlsdorfer Straße sind Winter-Linden zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (vgl. Nebenzeichnung 3 a, Schnitt C-C). Im Bereich des Flurstücks 296/13 können die Alleepflanzung und der vorgeschriebene Grünstreifen unterbrochen werden. Entlang der Planstraße "B" und der Planstraße "Quermathe" sind Ebereschen (vgl. Nebenzeichnung 6, Schnitt F-F), entlang der Planstraße "C" sind Winterlinden (vgl. Nebenzeichnung 6, Schnitt F-F) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für Einfahrten kann der Pflanzabstand verändert werden. Für die Alleepflanzung ist ein durchgängiger Grünstreifen in mindestens 2,50 m Breite vorzusehen, der für Einfahrten unterbrochen werden kann. Durch Initialaussaat von Wiesenarten ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern (SPE 1).

2. Die Regenwasserrückhaltebecken werden durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingrünt.
3. Innerhalb der Flächen mit Pflanzangebot entlang der nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes ist zum Transport des Überlaufwassers des auf der mit "SPE 3" bezeichneten Fläche gelegenen Regenversickerungsbeckens ein offener, bewachsener Graben anzulegen.
4. Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Fläche entlang der nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes sind in einer Breite von 8 m Gehölze zu pflanzen und zu einer freiwachsenden, geschlossenen Hecke zu entwickeln.
5. Auf der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) sind Gehölze zu pflanzen.
6. Im Gewerbegebiet sind mindestens 20 % der Baugebietsfläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Je 500 m² Baugebietsfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Großflächige, ungegliederte Fassaden und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind flächig zu begrünen.
8. Flächdächer und flach geneigte Dächer bis 30° Dachneigung von jeweils mehr als 100 m² sind zu begrünen.
9. Entlang eingezäunter Grundstücksgrenzen zu privaten Nachbargrundstücken ist ein Streifen in einer Breite von mindestens 2,50 m mit Gehölzen zu pflanzen.
10. Entlang Grundstücksgrenzen zu öffentlichem Straßenland ist ein Streifen in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Gehölzen und Wiesenarten zu bepflanzen.
11. Die weitere Anlage von Hecken im Landschaftsraum ist wünschenswert und kann über landwirtschaftliche Extensivierungsprogramme, gegebenenfalls über forstwirtschaftliche Maßnahmen, finanziert werden (vgl. Richtlinien MELF 1993).

2.11 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Allee entlang der Ruhlsdorfer Straße ist zu erhalten und zu pflegen, lückige Bestände sind zu ergänzen.

Bei den Laubgebüsch frischer Standorte an der Ruhlsdorfer Straße handelt es sich um eine Verwilderung, die eine vielfältige Struktur ausgebildet hat und somit günstige Lebensbedingungen für Vogel- und Insektenarten bietet.

Einzelbäume und Baumgruppen besitzen einen hohen ästhetischen Wert in der Landschaft und verbessern das Lokalklima.

Die zu erhaltenden Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen im Baubereich sind zur Verhinderung von Schäden durch Baueinwirkungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920/ RAS-LG 4 zu schützen.

Agrund der Baumarmut des Planungsgebietes sind im Grundsatz alle Bäume, die unter die Verordnung zur Änderung der BaumSchVO vom 17. 06. 94 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 41, 5. Jg., Teil II) fallen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die noch verpflanzbaren Bäume auf dem Flurstück 296/13 (ehemalige Stellplatzanlage - Hotel) sind in den Bereich der öffentlichen Grünfläche zu verpflanzen. Die Auswahl der zu verpflanzenden Bäume und die Entscheidung über zu fällende Bäume bedürfen der Abstimmung mit einer fachkompetenten Person sowie des Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark.

Die geplante öffentliche Grünfläche integriert die Baumbestände an der Böschung östlich der ehemaligen Stellplatzanlage (Flurstück 296/13 - Hotel) sowie nördlich und südlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und ist in ihrer Gestaltung, Zugänglichkeit, Nutzung und Pflege in unterschiedliche Bereiche gegliedert.

Die vorhandenen waldartigen Baumgruppen werden als zu erhaltende Baumbestände festgesetzt, deren beginnende Entwicklung von Unterholz und Rankpflanzungen durch Mindernutzung und Unterlassen sämtlicher gärtnerischer Pflegeleistungen ungestört bleiben soll. Durch die Ausweisung dieser Vegetationsbestände als Sukzessionsfläche soll die weitere spontane Ansiedlung sich selbst entwickelnder Pflanzengesellschaften und die dadurch bedingte höchstmögliche Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten gewährleistet werden.

Unter dem Leitziel der Erhaltung bestehender Vegetationsstrukturen ist auch die Fläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zu gestalten. Zu erhalten sind hier die freistehenden Einzelbäume (im Plan gekennzeichnete Walnußbäume) und der nach § 32 BbgNatSchG geschützte aufgelassene Altobstbestand.

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

3.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Nr. 8 GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Begründung:

Regelung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Grundlage des Entwurfs des Flächennutzungsplanes und den geltenden kreisplanerischen Vorstellungen zur Sicherung und Entwicklung der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen

3.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GE (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 sind nicht zulässig:

Nr. 4 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Begründung:

Regelung zur Wahrung der Eigenart des Plangebietes

3.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im GE (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO:

Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind nicht zulässig.

Begründung:

Regelung zur Wahrung der Eigenart des Plangebietes

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß im GE (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit max. 15,0 m Traufhöhe festgelegt. Die festzusetzende neue Geländeoberfläche hat der natürlichen Geländeoberfläche zu entsprechen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit Belichtungselementen um max. 3,0 m überschritten werden.

Begründung:

Die Vereinheitlichung der Höhenentwicklung der Gebäude soll durch die Beschränkung der Traufhöhe gewährleistet werden.

3.3 Bauweise im GE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.4 Weitere Festsetzungen

3.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche im GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Grundsätzlich ist die Baugrenze 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt.

Begründung:

Regelung der überbaubaren Bereiche des Grundstückes Erzielen eines ruhiges Erscheinungsbildes

3.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen im GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nicht zugelassen.

Begründung:

Regelung zur Wahrung der Nichtüberbauung

3.4.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 3.4.3.1 Die Sichtfelder an den Einmündungen von Straßen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

Begründung:

Die durch das Gewerbegebiet bedingte wesentliche Zunahme der Verkehre erfordert aus Gründen der Sicherheit, der Gesundheit und des Verkehrs die Einschränkung in der Landnutzung in diesem Bereich der Sichtfelder an der Einmündung von Straßen.

- 3.4.3.2 Die Fläche "A" als künftige Trasse für die "Nordanbindung" der verkehrlichen Erschließung ist von der Bebauung freizuhalten.

Begründung:

In Fortführung der Planstraße "Quermathe" überquert die Hauptsammelstraße mit überwiegend verbindender Funktion zur Umsetzung der "Nordanbindung" (gemäß A.3) die Freihaltetrasse der S-Bahn. Die Anpassung an deren Überquerung bedingt freizuhaltende Vor- und Nachflächen. Gestattet wird die Unterquerung mit Erschließungsanlagen und um einer Verwilderung entgegenzuwirken eine zwischenzeitliche Begrünung.

3.4.4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.4.4.1 Die Anordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist nicht zulässig.

Begründung:

Der ruhende Verkehr wird in Anbetracht der Eigenart der Nutzung des Plangebietes sowie im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft derart geregelt, daß die Stellplätze grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden müssen.

- 3.4.4.2 Die Anschlußbereiche an die Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung von ausgewählten Grundstücken wird festgesetzt.

Begründung:

Für eine sinnvolle Gestaltung der Grundstücke, inclusive der vorgegebenen Anlagen und deren Nutzung bei einer rationellen Erschließung und Gestaltung der Verkehrsflächen sowie zur Sicherung der Erschließungsfunktion ist die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche unabdingbar.

- Hotel:
 - Ein- und Ausfahrtsbereich für Wirtschaftstransporte vom Weg
 - Vorfahrt und Ausfahrt Hotel von der Ruhlsdorfer Straße
 - Ein- und Ausfahrt für Tiefgarage von der Ruhlsdorfer Straße
- Anlage RHB 2: Ein- und Ausfahrt von der Planstraße "C" für Wartungs-, Pflege- und Reparaturmaßnahmen innerhalb der Anlage des Regenrückhaltebeckens Nr. 2
- Fläche SPE 4: Ein- und Ausfahrt der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der auch das Regenrückhaltebecken 1 und das Schmutzwasserpumpwerk gelegen ist und für dessen Wartung, Pflege und Reparatur die Anlage von Wegen und Wartungsflächen notwendig ist.

- 3.4.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Rad- und Gehweg zwischen dem Lärmschutzwall (Anbindung Betonplattenstraße oder auch "Heuweg") und der Planstraße "B"

Begründung:

Zur fuß- und fahrradfahrläufigen Anbindung des Gewerbegebietes an die östlich vom Plangebiet liegende innere Siedlung wird, im Sinne der Sicherung der Erschließungsfunktion, ausgehend von der Planstraße "B" bis einschließlich Anbindung an den "Heuweg" ein öffentlicher kombinierter Rad- und Gehweg eingerichtet. Er wird gemäß Festsetzung 3.6.3.2 in einem öffentlichen Grünzug eingebettet.

- 3.4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen wird in der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) festgeschrieben.

Begründung:

Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Flächen für die Ver- und Entsorgung

3.4.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die Regelung des Wasserabflusses werden zwei Anlagen von Regenrückhaltebecken (RHB 1 und RHB 2) festgesetzt.

Begründung:

Sicherung der Erschließungsfunktion der Regenwasserentsorgung für den Versorgungsträger, die Gemeinde Stahnsdorf

3.4.7 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Die Haltung kleiner Tiere ist unzulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Diese untergeordneten Nebenanlagen dienen nicht dem Nutzungszweck der im GE gelegenden Grundstücke und entsprechen nicht seiner Eigenart.

Es kommt hier auf die Haltung kleiner Tiere (nicht zulässig) an, nicht auf den geringen Umfang der Haltung.

3.4.8 Flächen für Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde wird im Bereich zwischen

- den Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung Planstraße "B" und Planstraße "C"
- dem Regenrückhaltebecken 2 und der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung Planstraße "Quermathe" und
- der freizuhaltenden Fläche "A" (vergleiche FS 3.4.3.2) und dem Lärmschutzwall (vergl. FS 3.5.2)

festgesetzt.

Begründung:

Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Belastung von Flächen mit einem Leitungsrecht, für den Versorgungsträger Gemeinde Stahnsdorf, für die Entsorgung des Regenwassers und somit Sicherung einer rationellen Erschließungsfunktion

3.5 Immissionsschutz

- 3.5.1 Verbrennungsverbot, Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas und regenerativer Stoffe als Brennstoff zugelassen.

Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer sind.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Ressourcenschutz - klimatischer Entlastungsraum.

Die Minimierung der Emission von Heizanlagen soll die geringstmögliche Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftflusses (Frischlufschneise) bezwecken.

- 3.5.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen die Anlage eines Lärmschutzwalles festgesetzt.

Begründung:

Zum Schutz der Wohnbebauung der Gemarkung Teltow nahe und parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die bauliche Anlage eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Siehe Einzeichnungen im Plan.

3.6 Grünfestsetzungen

Zur Verwirklichung der Ziele und zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 a der Gemeinde Stahnsdorf werden in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen die nachfolgend ausgeführten, aus der Vermeidungs- und Kompensationskonzeption des Grünordnungsplanes abgeleiteten Maßnahmen erforderlich:

- 3.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - A -

- 3.6.1.1 Im Gewerbegebiet ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Begründung:

Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG,
hier: Minimierung des Versiegelungsgrades.

- 3.6.1.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist – soweit nicht zur Speicherung und bedarfsgerechten Versickerung über die Vegetationsflächen vorgesehen – auf dem Grundstück über Geländemulden zu versickern.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG,
hier: Rückhaltung eines möglichst hohen Anteiles von Niederschlagswasser im Gelände.

- 3.6.1.3 Die Stellplatzflächen sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (zum Beispiel hydrologisch wirksame Betonfiltersteine) zu befestigen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Verwendetes Betonpflaster ist mit 30 mm Fugen zu verlegen. Durch Initialaussaat von Rasenarten sind die Fugen zu begrünen.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG,
hier: Rückhaltung eines möglichst hohen Anteiles von Niederschlagswasser im Gelände.

- 3.6.1.4 Auf der mit "SPE 2" bezeichneten Flächen sind die Grundmauern der Wohnhausruine mit Efeu (*Hedera helix*) zu beranken. Anpflanzen von einer Pflanze (4- bis 6-triebig, 2 x v., m.B.) je 3 laufende Meter.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 14 BbgNatSchG,
hier: Schaffung von Wertäquivalenten für verlorene Biotope.

- 3.6.1.5 Auf der mit "SPE 3" bezeichneten Fläche sind im Anschluß an die vorhandene Baumgruppe Gehölze der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die in Teil B 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Diese Maßnahme ist den Vorhabenträgern des Gewerbegebietes anteilig als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

Begründung:

Schaffung eines adäquaten Ersatzes für zerstörte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes gemäß § 14 BbgNatSchG, hier: Kompensation der Bodenversiegelung durch Ersatzmaßnahmen, die dem Naturhaushalt an anderer Stelle zugute kommen.

- 3.6.1.6 Die mit "SPE 4" bezeichnete Fläche ist mit Gehölzgruppen der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind durch Ansaat von Wiesenarten der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.5 zu begrünen. Die Anlage eines naturnahen Versickerungsbeckens (siehe II. 5 Umsetzungen) ist zulässig. Bei der Pflanzung sind die in Teil B 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Diese Maßnahme ist den Vorhabenträgern des Gewerbegebietes anteilig als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 14 BbgNatSchG, hier: Schaffung von Wertäquivalenten für verlorene Biotope und Rückhaltung eines möglichst hohen Anteils von Niederschlagswasser im Gelände.

- 3.6.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB -B -

- 3.6.2.1 Entlang der Ruhlsdorfer Straße sind alle 8 m Winter-Linden mit einem Mindest-Stammumfang der Sortierung 20/25 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (vgl. Nebenzeichnung 3 a, Schnitt C-C). Im Bereich des Flurstücks 296/13 können die Alleepflanzung und der vorgeschriebene Grünstreifen unterbrochen werden.
Entlang des Hamburger Rings und Quermathe sind alle 8 m Ebereschen mit einem Mindeststammumfang der Sortierung 20/25 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (vgl. Nebenzeichnung 6, Schnitt F-F).
Entlang der Planstraße C sind alle 8 m Winterlinden mit einem Stammumfang der Sortierung 20/25 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (vgl. Nebenzeichnung 6 Schnitt F-F). Für Einfahrten kann der Pflanzabstand verändert werden.
Für die Alleepflanzung ist ein durchgängiger Grünstreifen in mindestens 2,50 m Breite vorzusehen, der für Einfahrten unterbrochen werden kann. Durch Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.5 ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern (SPE 1). Bei der Pflanzung sind die unter Teil B 3.6.2.14.1 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Begründung:

Schaffung eines adäquaten Ersatzes für zerstörte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes gemäß § 14 BbgNatSchG, hier: Kompensation der Bodenversiegelung durch Ersatzmaßnahmen, die dem Naturhaushalt an anderer Stelle zugute kommen; Ausgleich der zusätzlichen Klima- und Luftbelastung durch Beschattung, Erhöhung der Evapotranspiration und Erhöhung der Schadstoffabsorption durch Pflanzungen und Grünflächen; Einbindung in den Landschaftsraum und Neugestaltung des Landschaftsbildes.

- 3.6.2.2 Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Fläche um das Regenwasserrückhaltebecken (Fläche für die Regelung des Wasserabflusses) sind Gehölze der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.2 zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die in Teil B 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Begründung:

Schaffung eines adäquaten Ersatzes für zerstörte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes gemäß § 12 BbgNatSchG, hier: Eingrünung des Regenwasserrückhaltebeckens.

- 3.6.2.3 Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot entlang der nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes ist zum Transport des Überlaufwassers des auf der mit "SPE 3" bezeichneten Fläche gelegenen Regenversickerungsbeckens ein offener, bewachsener Graben anzulegen.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 14 BbgNatSchG, hier: Rückhaltung eines möglichst hohen Anteils von Niederschlagswasser im Gelände.

- 3.6.2.4 Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Fläche entlang der nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes sind in einer Breite von 8 m Gehölze der Pflanzlisten Teil B 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 zu pflanzen und zu einer freiwachsenden, geschlossenen Hecke zu entwickeln. Entlang des offenen Grabens sind ausschließlich Schwarz-Erle, Knackweide und Eberesche zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die in Teil B 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten. Südlich der Gehölzpflanzung ist durch Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste die Entwicklung eines Krautsaumes in 2 m Breite zu fördern. Als Ausnahme ist auf dieser Fläche eine Einzäunung zulässig. Sie ist in einem Abstand von 2,50 m ab Geltungsbereichsgrenze durchzuführen.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG, hier: Einbindung in den Landschaftsraum und Neugestaltung des Landschaftsbildes.

- 3.6.2.5. Auf der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Gehölze der Pflanzlisten Teil B 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die in Teil B 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten. Westlich der Gehölzpflanzung ist zur Entwicklung eines Krautsaumes ein Wiesenstreifen in einer Breite von 2,5 m zu belassen. Als Ausnahme ist auf dieser Fläche eine Einzäunung zulässig. Sie ist in einem Abstand von 2,50 m ab Geltungsbereichsgrenze durchzuführen.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG, hier Einbindung in den Landschaftsraum und Neugestaltung des Landschaftsbildes.

- 3.6.2.6 Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Gehölze der Pflanzlisten Teil B 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 zu pflanzen und zu einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln. Bei der Pflanzung sind die unter Teil B 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 14 BbgNatSchG, hier Bildung einer Pufferzone zwischen öffentlicher Grünfläche und Gewerbegebiet und Biotopvernetzung.

- 3.6.2.7 Im Gewerbegebiet sind mindestens 20 % der Baugebietsfläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Je 500 m² Baugebietsfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzungen sind die in Teil B 3.6.2.14.1 und 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten sowie Arten der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.1, 3.6.2.15.2 und 3.6.2.15.3 zu verwenden.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG, hier Schaffung von Wertäquivalenten für verlorene Biotope; Ausgleich der zusätzlichen Klima- und Luftbelastung durch Beschattung, Erhöhung der Evapotranspiration und Erhöhung der Schadstoffabsorption durch Pflanzungen und Grünflächen.

- 3.6.2.8 Für jeweils vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.1 in direkter Zuordnung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Mindestfläche der Pflanzungsinsel beträgt 9 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Durch Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.5 ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern. Bei der Pflanzung sind die in Teil B 3.6.2.14.1 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG,
hier: Ausgleich der zusätzlichen Klima- und Luftbelastung durch Beschattung, Erhöhung der Evapotranspiration und Erhöhung der Schadstoffabsorption durch Pflanzungen und Grünflächen.

- 3.6.2.9 Großflächige, ungegliederte Fassaden und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind flächig mit Arten der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.3 (eine Pflanze der Sortierung dreimal verpflanzt, im Container, 100/150 hoch, je 2 pro lfd.m) zu begrünen. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG,
hier: Ausgleich der zusätzlichen Klima- und Luftbelastung durch Beschattung, Erhöhung der Evapotranspiration und Erhöhung der Schadstoffabsorption durch Pflanzungen und Grünflächen.

- 3.6.2.10 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° Dachneigung von jeweils mehr als 100 m² sind mit Arten der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.4 zu begrünen. Bei der Pflanzung sind die in Teil B 3.6.2.14.3 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
Ausnahmen von diesem Pflanzgebot können bei Hallen in Leichtbauweise zugelassen werden.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG,
hier: Ausgleich der zusätzlichen Klima- und Luftbelastung durch Beschattung, Erhöhung der Evapotranspiration und Erhöhung der Schadstoffabsorption durch Pflanzungen und Grünflächen.

- 3.6.2.11 Entlang eingezäunter Grundstücksgrenzen zu privaten Nachbargrundstücken ist ein Streifen in einer Breite von mindestens 2,50 m mit Gehölzen der Pflanzliste 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 zu bepflanzen. Bei der Pflanzung sind die in 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG,
hier: Schaffung von Wertäquivalenten für verlorene Biotope.

- 3.6.2.12 Entlang Grundstücksgrenzen zu öffentlichem Straßenland ist ein Streifen in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Gehölzen der Pflanzlisten Teil B 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 und Wiesenarten der Pflanzliste 3.6.2.15.5 zu bepflanzen.

Als Ausnahme sind auf diesen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Einfriedungen in einem Abstand von 2,50 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind mit einer Vor- und Hinterpflanzung von Gehölzen in Form einer freiwachsenden, geschlossenen Hecke zu versehen (vgl. Nebenzeichnung 6, Schnitt F-F).

Begründung:

Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG,
hier: Schaffung von Wertäquivalenten für verlorene Biotope.

- 3.6.2.13 Bei Pflanzungen im Bereich festgesetzter SPE-Flächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleichsflächen) sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Bei sonstigen Pflanzungen sind zu mindestens 80 % Arten der Pflanzliste zu verwenden. Mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen unzulässig.

Begründung:

Die für diesen Standort optimierte naturnahe Pflanzengesellschaft besteht bei den im Planungsgebiet vorgefundenen Boden-, Wasser- und Klimaverhältnissen aus der Kiefern-Traubeneichenwald-Gesellschaft und dem Komplex aus Feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, Feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald. Bei der Pflanzung aus den für diese Pflanzengesellschaft charakteristischen Baum- und Straucharten entwickeln sich naturnahe Biotope, die sich ohne besondere Pflegemaßnahmen selbst regenerieren und sich zu schützenswerten Lebensgemeinschaften (Biozönosen) entwickeln können.

- 3.6.2.14 Bei der Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Begründung:

Die nachfolgend formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen gewährleisten einen gleichen Standard für alle gemäß § 12 bzw. § 14 BbgNatSchG zur Vermeidung, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verpflichteten Verursacher von Eingriffen im Sinne des § 10 BbgNatSchG.

- 3.6.2.14.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

- Anpflanzung von Hochstammbäumen, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, bei Alleebäumen-Sortierung 20/25.

3.6.2.14.2 Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken und Baumgruppen

- Anpflanzen von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
- Je 100 m² je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.

3.6.2.14.3 Dachbegrünung

- extensive Begrünung von Dachflächen entsprechend folgendem Schichtenaufbau:
 - a) Schutzschicht \geq 1,5 mm
 - b) Dränschicht
 - c) Substratschicht 40-80 mm aus überwiegend anorganischen Bestandteilen
 - d) Bepflanzung mit Arten der Pflanzliste 3.6.2.15.5

3.6.2.15 Pflanzliste

3.6.2.15.1 Bäume

Stiel-Eiche (*Quercus robur*) (L, G, B)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (K, H, B)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) (G, H, B)
Winter-Linde (*Tilia cordata*) (L, G, H, B)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) (K, H, B)
Kultur-Apfel (*Malus domestica*) (H, B, K)
Sand-Birke (*Betula pendula*) (B, K)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) (G, H, B)
Sauer-Kirsche (*Prunus cerasus*) (G, H, B)
Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) (B, K)
Hainbuche (*Carpinus betulus*) (L) (K, H, B)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*) (K, H, B)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*) (K, H)
Wild-Kirsche (*Prunus avium*) (H, B, K)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*) (K, H, B)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) (L, G, B)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) (L, G, B)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) (G)
(L = Lärmschutz, G = großkronig, K = kleinkronig,
H = Hecke, B = Baumgruppenerweiterung)

3.6.2.15.2 Sträucher

Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*) (B, H)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) (L, B, H)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*) (B)
Hunds-Rose (*Rosa canina*) (B)
Färber-Ginster (*Genista tinctoria*) (B)
Schlehe (*Prunus spinosa*) (B, H)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) (B, H)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) (L, B, H)
Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*) (L, B)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) (B)
Haselnuß (*Corylus avellana*) (L) (B, H)
Kreuzdom (*Rhamnus cartharticus*) (B)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) (H)
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*) (H)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) (L, B, H)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) (B)
Kornelkirsche (*Cornus mas*) (H)
(L = Lärmschutz, H = Hecke, B = Baumgruppenerweiterung)

3.6.2.15.3 Wand- und Fassadenbegrünung

Efeu (*Hedera helix*)
Geißblatt (*Lonicera spec.*)
Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*)
Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)

3.6.2.15.4 Dachbegrünung

Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
Schafschwingel (*Festuca ovina*)
Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
Färber-Kamille (*Anthemis tinctoria*)
Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
Thymian (*Thymus serpyllum*)
Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*)
Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparassias*)
Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*)
Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
Sand-Segge (*Carex arenaria*)
Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*)
Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*)
Sand-Mohn (*Papaver dubium*)
Plattgedrücktes Rispengras (*Poa compressa*)

3.6.2.15.5 Wiesengräser und -kräuter aus autochthonem Saatgut oder Saatgutmischung aus:

Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*)
Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
Echtes Labkraut (*Galium verum*)
Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)
Rot-Klee (*Trifolium pratense*)
Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)
Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)
Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)
Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*)
Wiesen-Margarite (*Chrysanthemum leucanthemum*)
Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)
Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*)

Gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*)
Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*)
Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
Wiesen-Salbei (*Salvia pratense*)
Weisse Lichtnelke (*Silene pratense*)
Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*)
Horn-Klee (*Lotus corniculatus*)
Blutroter Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)

3.6.3 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - C -

3.6.3.1 Auf der als "Grünfläche" bezeichneten Fläche ist eine öffentliche Grünfläche neu anzulegen. Auf der sonst offenzuhaltenden Rasenfläche sind Gehölze der Pflanzlisten Teil B 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 in Gehölzgruppen zu pflanzen.

Auf der mit Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzten Fläche ist ein multifunktionales Kleinspielfeld mit Tennenbelag aus Naturmaterialien anzulegen. Der Schichtenaufbau sowie die Be- und Entwässerungseinrichtungen sind gemäß DIN 18035 Teil 5 auszuführen.

Das Spielfeld erhält Ausstattungen für Fußball, Handball, Basketball, Volleyball und Badminton. Das Spielfeld ist mit einem 5 m breiten Zierrasenstreifen einzufassen und an Süd- und Westseite mit Gehölzen der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.2 in einer Breite von 5 m abzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die in Teil B 3.6.2.14.1 und 3.6.2.14.2 formulierten Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten.

Diese Maßnahme ist den Vorhabenträgern des Gewerbegebietes anteilig als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Als Verteilungsmaßnahme gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

Begründung:

Schaffung eines adäquaten Ersatzes für zerstörte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes gemäß § 14 BbgNatSchG, hier Kompensation der Bodenversiegelung durch Ersatzmaßnahmen, die dem Naturhaushalt an anderer Stelle zugute kommen und Schaffung von Aufenthalts- und Erholungsflächen.

3.6.3.2 In dem Grünzug östlich der Planstraße "B" ist als Wegeverbindung zwischen der Planstraße "B" und dem Teltower Siedlungsgebiet ein 5 m breiter Geh- und Radweg gemäß Festsetzung 3.4.4.3 einzubetten. Beidseitig, in einer Breite von 5 m, sind Gehölzinseln mit Arten der Pflanzlisten Teil B 3.6.2.15.1 und 3.6.2.15.2 zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind Wiesenarten der Pflanzliste Teil B 3.6.2.15.5 anzusäen (vgl. Nebenzeichnung 7, Schnitt G-G).

Begründung:

Schaffung eines adäquaten Ersatzes für zerstörte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes gemäß § 14 BbgNatSchG, hier Schaffung von Wertäquivalenten für verlorene Biotope.

- Zeichnerische Festsetzungen

Aus dem abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen mit Planzeichen gemäß PlanzVO (ergänzt durch die Planzeichen für die örtliche Landschaftsplanung, herausgegeben von der Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie) dargestellt:

- öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB),

Begründung:

Sicherung wertvoller Baumbestände im Böschungsbereich der ehemaligen Stellplatzanlage und Sicherung der Vegetationsstrukturen im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Grünzug mit eingebettetem Geh- und Radweg zur Verbindung des Gewerbegebietes mit dem Teltower Siedlungsgebiet. Darüber hinaus Beitrag zum Arten- und Biotopschutz und zur Biotopvernetzung.

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB),

Begründung:

Anlage eines offenen, bewachsenen Grabens entlang der nördlichen Geländekante zum Transport des Überlaufs des Regenwasserversickerungsbeckens.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), differenziert nach der jeweiligen Maßnahme,

Begründung:

Sicherung von Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG bzw. zur Schaffung eines adäquaten Ersatzes für zerstörte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes gemäß § 14 BbgNatSchG. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Ressourcenschutz (klimatischer Entlastungsraum). Die Begrünung des Baugebietes soll daher insbesondere die durch Neuversiegelung zu erwartende Belastung minimieren. Wenngleich einzelne Begrünungsfestsetzungen nur zu geringen Verbesserungen führen, kann im Laufe der Zeit die Summe realisierter Maßnahmen den notwendigen klimaökologischen Ausgleich gewährleisten.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),

Begründung:

Bepflanzung der an den offeneren Landschaftsraum grenzenden Ränder des Gewerbegebietes zur Einbindung in die umgebende Landschaft; Einbindung des Lärmschutzwalls in das Landschaftsbild, Eingrünung des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB 2)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB),

Begründung:

Sicherung wertvoller Baumbestände mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und für das Landschaftsbild. Diese waldartigen Baumgruppen sollen der Sukzession überlassen werden.

- Nachrichtliche Übernahmen

Der Gesamtgeltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow.

4. Flächenbilanz - Planung und Nutzung

Flächenbezeichnung	Größe	%
Gesamtfläche	ca. 39,27 ha	100 %
versiegelte Fläche (Erschließungsstraßen) davon neuversiegelt: 2,59 ha	ca. 3,16 ha	6,6 %
versiegelte Fläche (Gewerbegebiet) davon neuversiegelt: 23,26 ha	max. 23,26 ha	59,2 %
Lärmschutzwall 1,35 ha	1,35 ha	3,4 %
Regenwasserrückhaltebecken 0,26 ha	0,26 ha	0,7 %
private Grünfläche (GE) davon: - Flächen mit Pflanzgebot: ca. 5,74 ha - Flächen mit Leitungsrecht: 0,08 ha	min. 5,82 ha	14,8 %
öffentliche Grünfläche davon: - Flächen mit Pflanzgebot: ca. 0,22 ha - SPE 1 (Straßenbegleitgrün) ca. 1,26 ha	ca. 1,48 ha	3,8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen): davon: - SPE 2: Erhalt der Vegetationsstrukturen der Gartenbrache ca. 0,98 ha Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche ca. 1,80 ha - SPE 3: Entsigelung und Abpflanzung der Asphaltfläche ca. 0,14 ha - SPE 4: Regenwasserversickerungs- becken ca. 1,02 ha	3,94 ha	10,0 %
Gesamt, versiegelte Fläche	26,68 ha	67,9 %
Gesamt, unversiegelte Grünflächen	12,59 ha	32,1 %
Gesamtfläche	ca. 39,27 ha =====	

5. Umsetzung der natur- und landschaftspflegerischen Maßnahmen

- 5.1 Mit dem in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der notwendigen natur- und landschaftspflegerischen Maßnahmen im Planungsgebiet getroffen. Die Durchführung und Finanzierung dieser durch die Eingriffsregelung ermittelten Maßnahmen sind gemäß § 8 a (3) BNatSchG vom Vorhabenträger zu übernehmen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes ist daher die Gemeinde Stahnsdorf zum Ausgleich und Ersatz verpflichtet, für Eingriffe im Bereich der Baugrundstücke des vorhandenen Mischgebietes beziehungsweise des geplanten Gewerbegebietes sind dies die jeweiligen Eigentümer.
- 5.2 Aufgrund der insgesamt - bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen - im Bereich des Gewerbegebietes vorliegenden Gleichwertigkeit der Flächen hinsichtlich der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird als Verteilungsmaßstab für der Gemeinde entstehende Kosten in Anlehnung an § 8 a (4) 1 BNatSchG die überbaubare Grundstücksfläche als günstig erachtet.
- 5.3 Aufgrund der angenommenen Homogenität der einzelnen Gewerbegrundstücke, der jeweiligen Eingriffe in Natur und Landschaft und der daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden alle zusätzlich zur Mindestbegrünung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Maßnahmen als Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen einzubeziehenden Baugrundstücken zugeordnet. Diese sind sukzessive im Zuge der Inangriffnahme der Baumaßnahmen durchzuführen und spätestens zwei Vegetationsperioden nach Abschluß der Baumaßnahmen fertigzustellen.
- 5.4 Zusätzlich zu den unter 3.6 formulierten Festsetzungen sind folgende gemäß Stellungnahme der Genehmigungsbehörde gemäß § 11 BauGB (Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, LBBW) - nicht nach § 9 BauGB festsetzbaren Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vertraglich zu regeln:
1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
 2. Zu erhaltende Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen im Baubereich sind zur Verhinderung von Schäden durch Baueinwirkungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920/ RAS-LG 4 zu schützen.
 3. Die Anlage von Zisternen zum Auffangen und zur bedarfsgerechten Versickerung über die Vegetationsflächen ist ausdrücklich erwünscht.
 4. Das auf den Betriebsflächen ohne akute grundwassergefährdende Nutzungen anfallende Niederschlagswasser ist über Fest- und Leichtstoffabscheider und Sedimentationsbecken der natürlichen Vorflut zuzuführen. Auf Betriebsflächen mit akut grundwassergefährdenden Nutzungen anfallende Niederschlagswasser sind einer Abwasserbehandlung zuzuführen.

5. Soweit möglich, sind zum Transport weitgehend unverschmutzter Niederschlagswässer offene, bewachsene Gräben zu verwenden. Zur Wasserrückhaltung vorgesehene Mulden sind mit unterschiedlichen Ebenen, unterschiedlicher Tiefe, unregelmäßiger Oberfläche und Randlinie anzulegen. Die Flächen bleiben sich selbst überlassen. In tiefere Bereiche der Sedimentationsbecken ist eine sandige Vegetationsschicht aufzubringen und mit Röhricht zu bepflanzen.
6. Zur Gewährleistung einer Anrechenbarkeit als Ausgleichsflächen sind die öffentlichen und privaten Grünflächen extensiv zu pflegen. Chemische Düngung und Pestizideinsätze sind unzulässig. Der Zeitpunkt des Rasenschnittes hat sich nach der Entwicklung der Wiesenbestände zu richten (Aufwuchshöhe, Grünmassendichte, Blüh- aspekt). Die Wiesen dürfen nur zweimal jährlich geschnitten werden (erste Mahd nach dem 30. Juni, zweite Mahd nach dem 15. September). Das Mähgut ist zu entfernen. Feuchtbrachen, Röhrichtflächen und Gewässerufer sind im Abstand von 3 - 5 Jahren im Sommer zu mähen, wobei jährlich 20 - 30 % der Flächen in kleinen Teilabschnitten gepflegt werden. Das Mähgut ist zu entfernen.
7. Aufgrund der Baumarmut des Planungsgebietes sind im Grundsatz alle Bäume, die unter die Verordnung zur Änderung der BaumSchVO vom 17. 06. 94 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 41, 5. Jg., Teil II) fallen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Ausnahmen vom grundsätzlichen Rodungsverbot sind Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltqualität, Rodungen für unvermeidbare Erschließungsmaßnahmen und Rodungen im Zuge von Verkehrssicherheitsmaßnahmen. Diese Maßnahmen bedürfen der Abstimmung mit einer fachkompetenten Person sowie des Einvernehmens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Bis zum Inkrafttreten einer entsprechenden Ausführungsverordnung zur Baumschutzverordnung vom 28. 05. 1981, zuletzt geändert am 17. 06. 1994, wird als Ersatz pro angefangene 5 cm Stammdurchmesser eines im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodeten Baumes die Pflanzung und Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eines Ersatzbaumes mit Stammumfang 12/14 cm bzw. einer entsprechend geringeren Anzahl stärkerer Ersatzbäume festgesetzt. Die noch verpflanzbaren Bäume auf dem Flurstück 296/13 (ehemalige Stellplatzanlage) sind in den Bereich der öffentlichen Grünfläche zu verpflanzen. Die Auswahl der zu verpflanzenden Bäume und die Entscheidung über zu fällende Bäume bedürfen der Abstimmung mit einer fachkompetenten Person sowie des Einvernehmens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark.
8. Auf der mit "SPE 4" bezeichneten Fläche ist das Regenwasserrückhaltebecken naturnah auszubauen. Dabei ist das Becken in einer amorphen Form mit Zonen unterschiedlicher Wassertiefe und flacher Unferneigung zu gestalten. In entsprechend wasserführenden Bereichen des Beckens sind Initialpflanzungen von Röhricht und Hochstauden nasser Standorte auszuführen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Initialaussaat geeigneter Wiesenarten und Gehölzgruppen zu begrünen.

9. Die geplante Grünfläche integriert die Baumbestände an der Böschung östlich der ehemaligen Stellplatzanlage (Flurstück 296/13) sowie nördlich und südlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und ist in ihrer Gestaltung, Zugänglichkeit, Nutzung und Pflege in unterschiedliche Bereiche gegliedert.

Die vorhandenen waldartigen Baumgruppen werden als zu erhaltende Baumbestände festgesetzt, deren beginnende Entwicklung von Unterholz und Rankpflanzungen durch Mindemutzung und Unterlassen sämtlicher gärtnerischer Pflegeleistungen ungestört bleiben soll. Durch die Ausweisung dieser Vegetationsbestände als Sukzessionsfläche soll die weitere spontane Ansiedlung sich selbst entwickelnder Pflanzengesellschaften und die dadurch bedingte höchstmögliche Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten gewährleistet werden.

Unter dem Leitziel der Erhaltung bestehender Vegetationsstrukturen ist auch die Fläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zu gestalten. Zu erhalten sind hier die freistehenden Einzelbäume (im Plan gekennzeichnete Walnußbäume) und der nach § 32 BbgNatSchG geschützte aufgelassene Altobstbestand.

Die Wohnhausreihe ist wegen Einsturzgefahr bis auf die Grundmauern abzutragen und als landschaftsgliederndes Element an dieser Stelle zu belassen. Bereits bestehende Berankungen mit Efeu werden durch Neupflanzungen gefördert.

Wilde Müllablagerungen, zwischengelagerte Baumaterialien und abgeparkte Bauwagen sind zu entfernen.

Das aufgelassene Grasland wird als freie Grünfläche entsprechend der Pflege der Kräuterwiesen zweimal jährlich geschnitten. Das Mähgut ist zu entfernen.

Schnittmaßnahmen sind nur bei Obstgehölzen zulässig.

Im nordöstlich anschließenden Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit höherer Nutzungsintensität neu anzulegen. Dieser Teil beinhaltet im Abstand von ca. 15 m vom Lärmschutzwall eine Sportanlage. Das multifunktionale Kleinspielfeld mit Ausmaßen von 27 x 45 m kann für mehrere Sportarten (zum Beispiel Fußball, Handball, Tennis, Badminton) genutzt werden. Es erhält einen Tennenbelag aus Natursteinmaterial und wird mit einem 5 m breiten Zierrasenstreifen eingefasst.

Zu den anschließenden Gewerbegrundstücken ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen mit Krautsaum anzulegen, der in Höhe des Spielfeldes in eine flächige Pflanzung übergeht. Sie wird östlich des Spielfeldes weitergeführt und verbindet sich mit der Begrünung des Lärmschutzwalls. Diese Pflanzung dient als Pufferzone und zur Biotopvernetzung.

10. Nach Fertigstellung der Erschließung des Gewerbegebietes sind alle vorläufig ungenutzten Flächen innerhalb der Baufelder beziehungsweise innerhalb der Baugrundstücke vom jeweiligen Eigentümer (Gemeinde beziehungsweise Grundstückskäufer) durch Aussaat standortheimischer Wiesenarten zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Die extensive Pflege der temporären Kräuterwiesen soll durch die vor Ort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe durchgeführt werden. Anfallendes organisches Material kann somit gegebenenfalls im landwirtschaftlichen Betrieb Verwendung finden.

11. Von der Gemeinde als Vorhabenträger durchzuführende Maßnahmen gemäß Kompensationskonzeption des Grünordnungsplanes sind im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes fertigzustellen. Von den Grundstückseigentümern der Gewerbe- und Mischgebietsflächen gemäß Grünordnungsplan durchzuführende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Abschluß der Baumaßnahmen fertigzustellen.
12. Zur Gewährleistung eines Mindeststandards bei der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind bei der Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten:

Anpflanzen von Einzelbäumen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916,
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20,
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe,
- Entwicklungspflege: vier Jahre.

Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915,
- Anpflanzen von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch,
- Je 100 m² je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher,
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen,
- Entwicklungspflege: drei Jahre.

Anlage von naturnahen Wiesen- und Kräutersämen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915,
- Einsaat von Wiesengräsem und -kräutern aus autochthonem Saatgut, ansonsten Mischung der Arten der Pflanzliste 3.6.2.15.5,
- Entwicklungspflege: drei Jahre.

Fassadenbegrünung:

- Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen,
- Anbringung von Kletterhilfen und Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen,
- eine Pflanze je 2 lfd. m,
- Entwicklungspflege: zwei Jahre.

Dachbegrünung:

- extensive Begrünung von Dachflächen entsprechend folgendem Schichtenaufbau:
 - a) Schutzschicht $\geq 1,5$ mm
 - b) Dränschicht
 - c) Substratschicht 40 - 80 mm aus überwiegend anorganischen Bestandteilen
 - d) Bepflanzung mit Arten der Pflanzliste 3.6.2.15.5
- Entwicklungspflege: drei Jahre.

Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung:

- Schaffung von Gräben und Mulden zur Regenwasserversickerung,
- Entwicklungspflege: ein Jahr.

Entsiegelung befestigter Flächen:

- Ausbau und Abfuhr wasserundurchlässiger Beläge,
- Aufreißen wasserundurchlässiger Unterbauschichten,
- Einbau wasserundurchlässiger Deckschichten,
- Entwicklungspflege: ein Jahr.

5.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen, vor allem die Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes sowie die Anlage der Versickerungsflächen, deren landschaftliche Einbindung, die Ableitung des Überlaufs und die Begrünung des Lärmschutzwalls bedürfen einer vorbereitenden und begleitenden Fachplanung. Dies gilt auch für die Anlage der öffentlichen Grünfläche einschließlich des Kleinspielfeldes.

5.6 Zur Realisierung einer ökologischen Regenwasserentsorgung bedarf es der Erarbeitung einer Grundkonzeption zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sowie einer detaillierten Ausführungsplanung. Lösungsansatz ist eine Kombination von Nutzung, Versickerung, Zwischenspeicherung und verzögerter Ableitung des anfallenden Regenwassers in das nächstgelegene Fließgewässer.

Bausteine einer solchen dezentralen Regenwasserentsorgung sind:

- a) Minimierung des Versiegelungsgrades;
- b) Verwendung wasserundurchlässiger Materialien und Schichtenaufbauten (vorzugsweise hydrologisch wirksame Betonfiltersteine mit 30 mm Fugen) zur Befestigung von Zufahrten und Stellplatzflächen ohne akut grundwassergefährdende Nutzungen;

- c) Speicherung unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Terrassenflächen und Nutzung zur Bewässerung der Außenanlagen;
- d) Versickerung und Zwischenspeicherung überschüssigen, wenig bis gar nicht belasteten Regenwassers in einem Mulden-Rigolen-System und nachgeschalteten Feuchtbiotopen und Versickerungsteichen;
- e) Ableitung belasteten Regenwassers zur Abwasserbehandlung.

Das Mulden-Rigolen-System besteht aus einem System dezentraler Versickerungsanlagen in Form von Kiesrigolen mit darüberliegenden Versickerungsmulden. Diese sind durch Transportrigolen, Drain- und Rohrleitungen, offene Wasserflächen und andere Elemente zu einem Ableitungssystem mit hohen Retentionseigenschaften verknüpft, das einen Aus- und Überlauf in Richtung des nächstgelegenen Fließgewässers besitzt.

Die hydrologische Wirksamkeit wird im wesentlichen über die extreme Verzögerung der Ableitung mit gleichzeitigem positiven Effekt auf den Niedrigwasserstand des Fließgewässers sowie durch die im Verlauf der langen dezentralen Zwischenspeicherung auftretende Versickerung erreicht. Darüber hinaus bietet die Einbeziehung des Niederschlagswassers in die Gestaltung von halböffentlichen beziehungsweise privaten Grünflächen durch das Anlegen von Feuchtbiotopen, Teichen, Wasserläufen etc. die Chance, Anziehungspunkte zu bilden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Einleitung überschüssigen Wassers in den Vorfluter bedürfen nach § 32 WHG einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde und einer Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

- 5.8 Die weitere Anlage von Hecken im Landschaftsraum ist wünschenswert und kann über landwirtschaftliche Extensivierungsprogramme, gegebenenfalls über forstwirtschaftliche Maßnahmen, finanziert werden (vgl. Richtlinien MELF 1993).

III. Auswirkungen

1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung des untergenutzten Bereiches, der als eine Art Lücke, die vorhandenen baulichen Strukturen unterbricht.

Für die sich ansiedelnden Nutzungen wird eine Planungs- und Investitionssicherheit erreicht, die Grundlage einer regen Bautätigkeit sind.

Bestehenden defizitären Strukturen in der Gewerberaumversorgung wird entgegen gewirkt.

2. Auswirkungen auf die verkehrliche Situation (A. 3)

Unabdingbare Voraussetzungen für die spätere Abwicklung der prognostizierten Verkehre und damit für den Ausbau des Gewerbegebietes (1 b und 1 a) ist die Bereitstellung ausreichender Netzkapazitäten.

Für die Ausbaustufe 1996 sind folgende Maßnahmen notwendig:

1. Anordnung von "Tempo 30" in der Ruhlsdorfer Straße
2. Zweistreifiger Ausbau der Zufahrt zur Lindenstraße
3. Koordinierung der Umlaufzeiten der Lichtsignalanlagen am Stahnsdorfer Hof
4. Dreistreifiger Ausbau der Iserstraße vor dem Knoten Potsdamer Straße.

Die Ausbaustufe 2000, der Endausbau des Gewerbegebietes (1 b und 1 a), erfordert folgende Ausbaumaßnahmen:

5. Verlängerung des "Grünen Weges" nach Süden bis zur LIO 80 (Südanbindung)
6. Anbindung des Gebietes an die Wilhelm-Külz-Straße (Nordanbindung)
7. Dreistreifiger Ausbau der Zufahrt zum Knoten Iser-/ Warthestraße.

Innerhalb des Plangebietes 1 a erschliessen die Planstraßen "Quermathe", "C" und "B" das Gewerbegebiet.

Die Ruhlsdorfer Straße ist vorhanden und entsprechend ausgebaut.

3. Auswirkungen der Schallimmission (A. 4)

Die dem Gewerbegebiet zunächstgelegenen Wohnbauten befinden sich in Stahnsdorf an der Siegfriedstraße, der Fontanestraße, der Kleiststraße und der Neubauernsiedlung. In Teltow sind es die Gebäude an der Westseite der Iserstraße. Südlich des Plangebietes ist das Green Park Industriegelände, ein Plattenwerk und ein Klärwerk. Die nördlich des Plangebietes gelegenden Betriebe sind in Hinsicht auf Schallemission nicht relevant.

Die Richtwerte im Nachbarschaftsbereich des Gewerbegebietes ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan, den jeweiligen Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen und der tatsächlichen Nutzung.

Gemäß TA Lärm gelten folgende Richtwerte:

Industriegebiete	70 dB (A) tagsüber	und	nachts
Gewerbegebiete	65 dB (A) tagsüber	,	50 dB (A) nachts
Mischgebiete	60 dB (A) tagsüber	,	45 dB (A) nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 dB (A) tagsüber	,	40 dB (A) nachts
Reine Wohngebiete	50 dB (A) tagsüber	,	35 dB (A) nachts.

Die Orientierungswerte (erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte) werden im Beiblatt zur DIN 18005 genannt.

Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr

Für die Lärmvorsorge bei Bau bzw. einer wesentlichen Veränderung von Verkehrsanlagen gelten die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV.

Es zeigt sich, daß die durch das Gewerbegebiet bedingte wesentliche Zunahme der Verkehrslärmimmissionen sich auf die Ruhlsdorfer Straße und den Erschließungsstraßen des GE-Gebietes beschränkt.

Es ergibt sich, daß nach der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Ruhlsdorfer Straße auf 30 km/h ("Ausbaustufe 1996") die Verkehrsplanung für das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszahlen nach der Südanbindung des Grünen Weges ("Ausbaustufe 2000") nicht zu zusätzlichen Konflikten hinsichtlich des Verkehrslärms führt.

Gewerbliche Lärmemissionen

Es wird festgesetzt, daß die einzelnen Firmen des geplanten Gewerbegebietes untereinander jeweils den Richtwert für GE- und MI-Gebiete einhalten müssen.

Der Vergleich der ermittelten Immissionspegel mit den Richtwerten der TA Lärm und den Orientierungswerten zeigt, daß bei Einhaltung der flächenbezogenen Emissionspegel auf den Gewerbeflächen die Richtwerte an den nächstgelegenden Wohnbauten eingehalten werden.

Zum Schutz der Wohnbebauung der Gemarkung Teltow nahe und parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die bauliche Anlag eines Lärmschutzwalles vorgesehen.

4. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die im Plangebiet zur Zeit bestehenden Nutzungen werden weitestgehend erhalten und planungsrechtlich abgesichert.

5. Finanzielle Auswirkungen - Kostenschätzung

5.1 "Ver- und Entsorgung" - Kostenschätzung

Maßnahmen	Einheit	Menge	Einheitspreis in DM	Gesamtpreis in DM
1. Oberbodenabtrag	m³	22.964	13,00	298.532,00
2. Lärmschutzwall	m²	42.500	19,00	807.500,00
3. Straßenbau				
- Fahrbahn, BK III, Bitumen	m²	12.250	140,00	1.715.000,00
- Fahrbahn, BK III, Pflaster	m²	315	155,00	48.825,00
- Radfahrstreifen, BK VI, Bitumen	m²	3.500	100,00	350.000,00
- Gehbahn, BK VI, Pflaster	m²	4.320	110,00	475.200,00
- komb. Rad-/Gehweg, BK VI, Pflaster	m²	625	105,00	65.625,00
- Ampelanlage	St	1	200.000,00	200.000,00
- Entsigelung bituminös befestigter Flächen (im Bereich "Hotel")	m²	5.500	35,00	192.000,00
- Vermerk! Maßnahmen der Ausbaustufe 2000 (gemäß II - 2.4.2, Punkte 5,6 und 7) werden durch andere Planverfahren abgewickelt. Eine Kostenschätzung ist in diesem Rahmen nicht möglich und kann demzufolge nicht ausgewiesen werden.				
4. Straßenbeleuchtung				
Leuchten	St	68	1.400,00	95.200,00
Kabelgraben	m	3.400	35,00	119.000,00
5. Regenwasser				
- Regenrückhaltebecken 2	St	1	170.000,00	170.000,00
- Regenrückhaltebecken 1	St	1	560.000,00	560.000,00
- Ablauf zw. RHB und vor. Graben				
Graben	m	400	20,00	8.000,00
Rohr DN 800	m	60	1.300,00	78.000,00
- Betonrohr ≤ DN 200	m	425	280,00	119.000,00
- Betonrohr DN 250 - 600	m	1.455	470,00	683.850,00
- Betonrohr DN 700 - 1.000	m	425	900,00	382.500,00
- Betonrohr DN ≤ 1.500	m	187	2.300,00	430.100,00
- Grundstücksanschlüsse	St	40	3.000,00	120.000,00
6. Schmutzwasser				
- SW-Pumpwerk, komplett (Schacht, Ausrüstung, EMSR)	St	1	500.000,00	500.000,00
- Entleerungsschacht	St	1	15.000,00	15.000,00
- SW-Druckleitung DN 250 GGG	m	750	470,00	352.500,00
- Steinzeugrohr ≤ DN 150	m	452	240,00	108.480,00
- Steinzeugrohr DN 200	m	1.118	450,00	503.100,00
- Steinzeugrohr DN 250	m	363	480,00	174.240,00
- Steinzeugrohr DN 300	m	730	500,00	365.000,00
- Einmündung in vorh. Leitung	St	2	10.000,00	20.000,00
- Grundstücksanschlüsse	St	40	3.200,00	128.000,00
7. Trinkwasser				
- GGG-Rohr (ZM) DN 200	m	1.560	240,00	374.400,00
- GGG-Rohr (ZM) DN 250	m	1.440	290,00	417.600,00
- Einbindung in vorh. Leitung	St	2	8.000,00	16.000,00
- Grundstücksanschlüsse	St	26	2.200,00	57.200,00
Gesamtsumme Netto				9.950.352,00
MwSt. 15 %				1.492.553,00
Gesamtsumme Brutto				11.442.905,00
				=====

Die Erschließungskosten der Versorgungsunternehmen für Gas, Elektrizität und Fernmeldetechnik sind nicht bekannt und nicht ausgewiesen. Die "Grün"-Kosten sind separat ausgewiesen.

5.2 "Grün" - Kostenschätzung (Auszug gemäß A. 1)

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG in Verbindung mit §§ 12 und 14 BbgNatSchG (Verteilungsmaßstab und zeitliche Abfolge vgl. Kap. II. 5 Umsetzung").

A) Von der Gemeinde als Vorhabenträger durchzuführende Maßnahmen	Kosten (ca. DM netto)
1) Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen einschließlich Schutzmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> · vegetationschonende, jahreszeitliche Festlegung der Bauzeit · Sicherung des Oberbodens · Vermeidung von Bodenverunreinigungen und Grundwassergefährdungen durch entsprechende Schutzvorkehrungen · Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen 	<p>—</p> <p>im Leistungsbild Tiefbau enthalten</p> <p>im Leistungsbild Tiefbau enthalten</p> <p>im Leistungsbild Tiefbau enthalten</p>
Summe Vermeidungsmaßnahmen:	insgesamt im Leistungsbild Tiefbau enthalten
2) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> · Abtrag der Baumaterialien der Wohnhausruine bis auf die Grundmauern; incl. Abtransport und Entsorgung: ca. 150 m³ á 300,00 DM/m³ · Abtrag der wilden Müllablagerungen auf dem Grundstück; incl. Abtransport und Entsorgung: ca. 30 m³ á 400,00 DM/m³ · Berankung der Grundmauern der Wohnruine mit Efeu · Ansaat einer Wildpflanzensaatgutmischung für Frischwiesen entlang der neugepflanzten Alleen: ca. 12.600 m² á 2,30 DM/m² · Ansaat temporärer Kräuterwiesen (Wildpflanzensaatgutmischung) auf vorläufig ungenutzten Flächen innerhalb der Baufelder: 5.000,00 DM/ha · Alleepflanzung entlang der Ruhlsdorfer Straße (östliche Seite) ca. 25 großkronige Laubbäume (Tilia cordata), StU 20/25, incl. Fertigstellung, á 1.500,00 DM · Alleepflanzung entlang der Planstraße C: ca. 110 großkronige Laubbäume (Tilia cordata), StU 20/25, incl. Fertigstellung, á 1.500,00 DM · Alleepflanzung entlang der Quermathe und des Hamburger Ringes ca. 290 kleinkronige Laubbäume (Sorbus aucuparia), StU 20/25, incl. Fertigstellung, á 1.400,00 DM · Anlage eines Geh- und Radweges als Weiterführung der Planstraße C in einer Breite von 5 m: ca. 1.120 m² á 70,00 DM/m² 	<p>45.000,00</p> <p>12.000,00</p> <p>200,00</p> <p>29.000,00</p> <p>unbekannt</p> <p>37.500,00</p> <p>165.000,00</p> <p>406.000,00</p> <p>66.000,00</p>
Summe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (quantifizierbare Kosten):	839.100,00
3) Pflegemaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> · Pflegemaßnahmen an vorhandenen Gehölzen incl. Verjüngungsschnitt der aufgelassenen Altbstbestände; pauschal · extensive Pflege des aufgelassenen Grünlandes 600,00 DM/ha/Jahr bei zweischüriger Mahd, pro Jahr · extensive Pflege der temporären Kräuterwiesen 600,00 DM/ha/Jahr bei zweischüriger Mahd, pro Jahr · extensive Pflege der straßenbegleitenden Grünflächen ca. 12.600 m² á 0,50 DM/m²/Jahr 	<p>8.000,00</p> <p>240,00</p> <p>unbekannt</p> <p>6.300,00</p>
Summe Pflegemaßnahmen (quantifizierbare Kosten):	14.540,00
Gesamtsumme (quantifizierbare Kosten) - Netto: MwSt. 15 %: Gesamtsumme (quantifizierbare Kosten) - Brutto:	<p>853.640,00</p> <p>123.046,00</p> <p>981.686,00</p>

B) Von den Vorhabenträgern der Baugebiete (GE) durchzuführende Maßnahmen	Kosten (ca. DM netto)
<p>1) Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen einschließlich Schutzmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> · vegetationsschonende, jahreszeitliche Festlegung der Bauzeit · Aufstellung von Schutzzäunen (gleichzeitig Bauzaun) zur Sicherung von zu erhaltenden Vegetationsflächen, ca. 100 m á 30,00 DM/m/Jahr · Sicherung des Oberbodens · Vermeidung von Bodenverunreinigungen und Grundwassergefährdungen durch entsprechende Schutzvorkehrungen · Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen · Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien 	<p>—</p> <p>im Leistungsbild Tiefbau enthalten im Leistungsbild Tiefbau enthalten</p> <p>im Leistungsbild Tiefbau enthalten im Leistungsbild Tiefbau bzw. Hochbau enthalten im Leistungsbild Hochbau enthalten</p>
<p>Summe Vermeidungsmaßnahmen:</p>	<p>insgesamt im Leistungsbild Tiefbau/Hochbau enthalten (ca. 3.000,00 DM zur Sicherung von zu erhaltendem Bewuchs)</p>
<p>2) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> · Anlage von Grünflächen auf mindestens 20 % der Grundstücksflächen: ca. 58.200 m² á 20,00 DM/m² · Ansaat temporärer Kräuterpflanzen (Wildpflanzensaatgutmischung für Frischwiesen) auf ungenutzten Flächen innerhalb der Baufelder: 5.000,00 DM/ha · Begrünung des Lärmschutzwalls: ca. 17.200 m² á 25,00 DM/m² · Entsiegelung der entwidmeten Stellplatzanlage; ca. 1.400 m² á 38,00 DM/m² · Bepflanzung der entwidmeten Stellplatzanlage mit Gehölzen: ca. 1.400 m² á 25,00 DM/m² · Pflanzung eines Gehölzstreifens entlang der S-Bahn-Vorhaltetrasse: ca. 8.700 m² á 40,00 DM/m² · Anlage eines 2,5 m breiten Krautsaumes durch Ansaat einer Wildpflanzensaatgutmischung für Frischwiesen: ca. 2.200 m² á 2,40 DM/m² · Abpflanzung des Regenwasserrückhaltebeckens (RHB 2) mit einem Gehölzsaum: ca. 1.300 m² á 40,00 DM <p>Im Bereich der öffentlichen Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> · Anlage eines multifunktionalen Kleinspielfeldes: ca. 1.300 m² á 70,00 DM/m² · Anlage einfacher Grünflächen: ca. 17.000 m² á 30,00 DM/m² <p>Im Bereich der Fläche "SPE 4" (ca. 10.000 m²):</p> <ul style="list-style-type: none"> · naturnaher Umbau des Versickerungsbeckens: <ul style="list-style-type: none"> · Lösen und Abfahren des Bodens 50.000,00 · Grobplanum 5.000,00 · Feinplanum Uferböschung und Sonstiges 6.000,00 · fachgerechte Pflanzung von Röhrichtbulten mit Sedimentationsbecken: ca. 50 Stück á 20,00 DM 1.000,00 · Begrünung der Restflächen mit Pflanzung von Gehölzinseln und Ansaat einer Wildpflanzensaatgutmischung für Frischwiesen: ca. 6.200 m² á 20,00 DM/m² 124.000,00 · Anlage eines ökologisch orientierten Regenwasserentsorgungssystems kostenneutral gegenüber konventionellen Maßnahmen · extensive Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer: ca. 150 DM/m² unbekannt · Fassadenbegrünung: bei Selbstklimmern 50,00 DM/m² unbekannt 	<p>1.164.000,00</p> <p>unbekannt 430.000,00</p> <p>53.200,00</p> <p>35.000,00</p> <p>348.000,00</p> <p>5.300,00</p> <p>52.000,00</p> <p>91.000,00 510.000,00</p> <p>50.000,00 5.000,00 6.000,00</p> <p>1.000,00</p> <p>124.000,00</p> <p>kostenneutral gegenüber konventionellen Maßnahmen</p> <p>unbekannt unbekannt</p>
<p>Summe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (quantifizierbare Kosten):</p>	<p>2.874.500,00</p>

B) Von den Vorhabenträgern der Baugebiete (GE) durchzuführende Maßnahmen	Kosten (ca. DM netto)
3) Pflegemaßnahmen	
· extensive Pflege der temporären Kräuterpiesen: 600,00 DM/ha/Jahr bei zweischüriger Mahd, pro Jahr	unbekannt
· extensive Pflege der Grünflächen: ca. 58.200 m ² á 0,50 DM/m ² /Jahr	29.100,00
· extensive Pflege der Vegetationen auf der mit "SPE 4" bezeichneten Fläche: 600 DM/ha bei zweischüriger Mahd pro Jahr	300,00
· extensive Pflege der öffentlichen Grünfläche: ca. 17.000 m ² á 0,50 DM/m ²	8.500,00
Summe Pflegemaßnahmen (quantifizierbare Kosten):	37.900,00
Gesamtsumme (quantifizierbare Kosten) - Netto:	2.912.400,00
MwSt. 15 %:	436.860,00
Gesamtsumme (quantifizierbare Kosten) - Brutto:	3.349.260,00

C) Von den Vorhabenträgern von "Flächen mit besonderem Nutzungszweck durch besondere städtebauliche Gründe" (Hotel) durchzuführende Maßnahmen	Kosten (ca. DM netto)
1) Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen einschließlich Schutzmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> · vegetationsschonende, jahreszeitliche Festlegung der Bauzeit · Aufstellung von Schutzzäunen zur Sicherung von zu erhaltenden Vegetationsflächen und Baumbeständen: ca. 90 m á 30,00 DM/m/Jahr · Sicherung des Oberbodens · Vermeidung von Bodenverunreinigungen und Grundwassergefährdungen durch entsprechende Schutzvorkehrungen · Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen · Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien 	<p style="text-align: center;">—</p> <p>im Leistungsbild Tiefbau enthalten im Leistungsbild Tiefbau enthalten</p> <p>im Leistungsbild Tiefbau enthalten im Leistungsbild Tiefbau enthalten im Leistungsbild Tiefbau bzw. Hochbau enthalten</p>
Summe Vermeidungsmaßnahmen:	insgesamt im Leistungsbild Tiefbau/Hochbau enthalten (ca. 2.700,00 DM zur Sicherung von zu erhaltendem Bewuchs)
2) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> · Verpflanzung von ca. 34 Bäumen á 1.200,00 DM/Baum · Anlage von Grünflächen auf mindestens 40 % der Grundstücksflächen: ca. 720 m² á 20,00 DM/m² · extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern: ca. 1.000 m² á 150,00 DM/m² 	<p style="text-align: right;">40.800,00</p> <p style="text-align: right;">14.400,00</p> <p style="text-align: right;">150.000,00</p>
Summe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (quantifizierbare Kosten):	205.200,00
3) Pflegemaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> · extensive Pflege der Grünflächen: ca. 720 m² á 0,50 DM/m²/Jahr 	360,00
Summe Pflegemaßnahmen (quantifizierbare Kosten):	360,00
Gesamtsumme (quantifizierbare Kosten) - Netto: MwSt. 15 %: Gesamtsumme (quantifizierbare Kosten) - Brutto:	<p>205.560,00</p> <p>30.834,00</p> <p>236.394,00</p>

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das bestehende Orts- und Landschaftsbild in diesem Randbereich der Gemeinde Stahnsdorf wird durch das geplante Projekt verändert und ist in der bestehenden Form nicht wieder herzustellen.

Die freie Ackerbrache wird durch eine Gewerbeansiedlung mit neugestalteten Freiflächen und notwendige Erschließungsstraßen und -anlagen ersetzt.

Der Grünordnungsplan hat darauf hingewirkt, den Eingriff zu mindern sowie eine landschaftsverträgliche Integration des Baukonzeptes unter Berücksichtigung des naturräumlichen Potentials und des landespflegerischen Zielkonzeptes zu gewährleisten.

Der vorliegende Grünordnungsplan stellt das Ergebnis intensiver Abstimmungen zwischen den Bearbeitern des Bebauungsplanes, der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf, dem Planungsamt Stahnsdorf, den Lärmschutz- und Verkehrsgutachtern sowie mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde dar.

Im Zuge einer Überarbeitung der bestehenden Planung konnten Pufferzonen und Schutzmaßnahmen für besonders wertvolle Biotop festgelegt werden.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden Zielvorstellungen formuliert, die geeignet sind, die durch die Bebauung und die nachfolgende Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren beziehungsweise auszugleichen sowie nicht ausgleichbare Eingriffe durch geeignete Ersatzmaßnahmen weitgehend zu kompensieren.

Insbesondere die Bodenversiegelung durch Überbauung ist innerhalb der Baugrundstücke auch durch gezielte Ersatzmaßnahmen nicht auszugleichen. Daher werden den jeweiligen Vorhabenträgern Flächen im Süden des Planungsgebietes und der östlich angrenzende Bereich des Regenwasserkklärbeckens nördlich der Quermathe zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Die Ersatzmaßnahmen beinhalten

- den Erhalt und die Weiterentwicklung der Vegetationsstrukturen der Gartenbrache des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zu extensiv gepflegter öffentlicher Grünfläche,
- die Errichtung einer Ballsportanlage als Bestandteil einer zur Erholung dienenden öffentlichen Grünfläche sowie
- die naturnahe Umgestaltung des Regenwasserversickerungsbeckens mit Saumgestaltung dieser Ersatzfläche durch Sträucher und
- Anlage von Kräuterwiesen auf den verbleibenden Flächen.
- Ferner wird die vom Asphalt entsiegelte Ersatzfläche zur Erweiterung der angrenzenden Baumgruppe mit Arten der dort vorkommenden potentiell natürlichen Vegetation neu bepflanzt.

Diese Maßnahmen dienen in der durch starke landwirtschaftliche Nutzung ausgeräumten Landschaft ebenso dem Biotop- und Artenschutz und stellen durch die unmittelbar benachbarten unterschiedlichen Strukturen (Laubmischwald - Sträucher - extensiv gepflegtes Offenland) ein bedeutsames Element des Biotopverbundes dar.

Der durch die Bodenversiegelung verursachte erhöhte Oberflächenabfluß und die verringerte Grundwasserneubildungsrate werden durch die mit Zielsetzung der Rückhaltung eines möglichst hohen Regenwasseranteils im Gelände formulierten Ausgleichsmaßnahmen weitgehend kompensiert. Ein weiterer Beitrag für den Wasserhaushalt ist der naturnahe Ausbau des Regenwasserversickerungsbeckens (RHB 1) mit einer Initialpflanzung gewässerreinigender Röhrichtvegetation und die Einleitung des Überlaufs in einen nordöstlich gelegenen trockengefallenen Graben.

Ein völliger Ausgleich für den Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes ist nicht möglich. Die beschriebenen Begrünungsmaßnahmen können jedoch die Veränderung des Mikroklimas kompensieren.

Die Überformung gewachsener Landschafts- und Ortsstrukturen kann bei Eingrünung der Außenränder und Beachtung der formulierten Gestaltungs- und Qualitätsanforderungen als ausgeglichen im Sinne einer gleichwertigen Neugestaltung angesehen werden.

Der am östlichen Rand des Planungsgebietes aufzuschüttende Lärmschutzwall zum Schutz der angrenzenden Teltower Siedlung wird durch eine Anpflanzung von Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation in das Landschaftsbild eingegliedert.

Eine Grünbilanz des Grünordnungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 a befindet sich in Kap. II. 4.

7. Durchführung der Bodenordnung

Der Bebauungsplan nimmt im wesentlichen vorhandene Grundstücksgrenzen auf; zum Teil jedoch sind neue Grundstücke zu bilden.

Die Gemeinde ist Eigentümer der Grundstücke des Gewerbegebietes.

B Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. April 1993
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
3. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 i.V.m. Gesetz über die Einführung des Gesetzes über die Bauordnung (EinfGBauO) vom 20. Juli 1990
4. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
5. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990

7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993
9. Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juni 1992
10. Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg
11. Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993, Gesetz und Verordnungsblatt Nr. 22 vom 18. Oktober 1993
12. § 55 Bauzulassungsverordnung (BauZVO)
13. Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 1992
14. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. Juni 1994
15. Wassergesetz der DDR vom 02. Juli 1982 übergeleitet durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994
16. Bauleitplanung und Landschaftsplanung des MSWV vom 24. Oktober 1994 veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 84, vom 06. Dezember 1994

