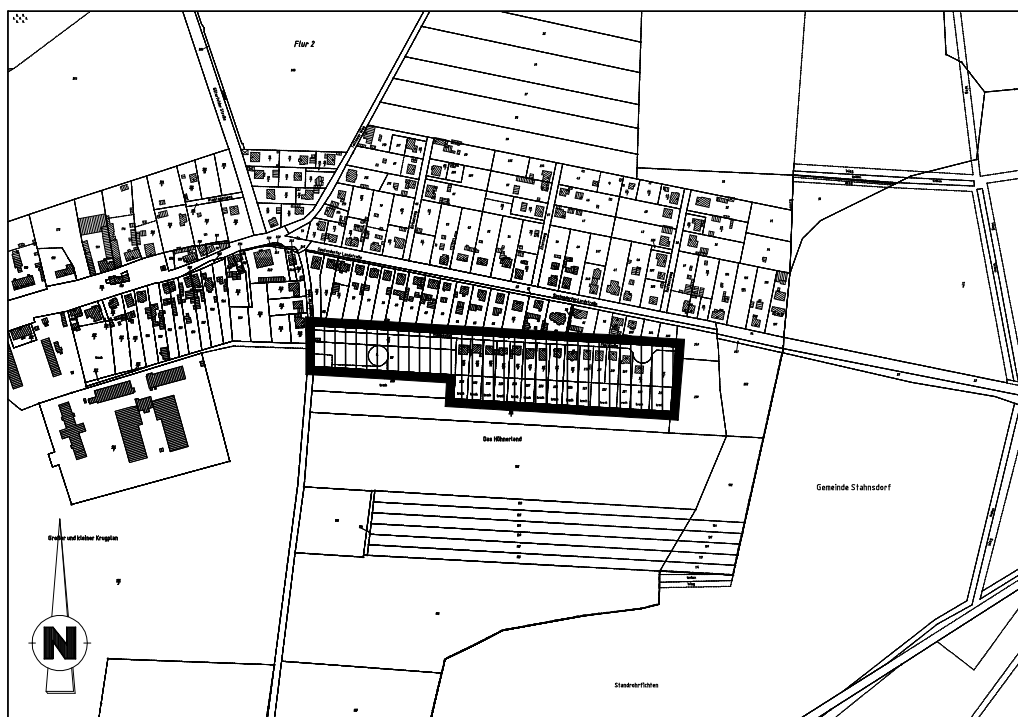




# Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

## Bebauungsplan Nr. 1 a »Florazeile«

– Begründung mit Umweltbericht –

Satzung  
Stand: Juli 2013  
Maßstab 1 : 1.000



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH  
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam  
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320  
e-mail: [info@pan-planungsbuero.de](mailto:info@pan-planungsbuero.de)  
Internet: [www.pan-planungsbuero.de](http://www.pan-planungsbuero.de)

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil I Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>1</b>
<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET .....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes .....	2
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
3.1 Landesplanung und Raumordnung .....	2
3.2 Regionalplanung .....	3
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf.....	3
3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens .....	3
<b>4. PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>4</b>
<b>5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG .....</b>	<b>4</b>
5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	4
5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung .....	4
5.3 Belange des Immissionsschutzes.....	4
5.4 Altlasten.....	5
<b>6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Vollgeschosse .....	5
6.3 Bauweise, Größe der Baugrundstücke und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
6.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	6
6.5 Private Verkehrsflächen .....	6
6.7 Private Grünflächen .....	6
6.8 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
<b>7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>7</b>
<b>8. MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>9. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>8</b>
<b>Teil II Umweltbericht.....</b>	<b>9</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>9</b>
1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung .....	9
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	10
1.2.1 Ziele der Fachgesetze und Fachpläne.....	10
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>11</b>
2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	11
2.1.2 Boden .....	12
2.1.3 Wasser .....	12
2.1.4 Klima und Luft .....	12
2.1.5 Landschaft .....	13
2.1.6 Mensch .....	13
2.1.7 Kultur- und Sachgüter .....	13
2.1.8 Wechselwirkungen .....	13
<b>2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>14</b>
<b>2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>14</b>
2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	15

---

2.3.2	Auswirkungen auf den Boden .....	16
2.3.3	Auswirkungen auf Wasser.....	16
2.3.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	16
2.3.5	Auswirkungen auf Landschaft.....	16
2.3.6	Auswirkungen auf Menschen.....	16
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	16
2.3.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen.....	16
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</b>	<b>17</b>
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....	17
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und zur Eingriffsregelung .....	17
<b>2.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>18</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren und Schwierigkeiten .....</b>	<b>18</b>
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung.....</b>	<b>19</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>19</b>

## Teil I Städtebauliche Begründung

### 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Florazeile“ die planungsrechtliche Sicherung der vollzogenen städtebaulichen Entwicklung Wohnbebauung an der Florazeile zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 1 a „Florazeile“ setzt hierfür allgemeine Wohngebiete und private Grünflächen sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen fest. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Stahnsdorf wurde am 23.02.2012 gefasst.

Für die weitgehend realisierte Wohnbebauung am südlichen Rand der Ortslage von Schenkenhorst besteht der seit dem 03.07.2000 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden soll. Die Grundstückseigentümer haben für die Errichtung einer Einfriedung entlang ihrer hinten liegenden Grundstücksgrenzen bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark (LK-PM) die erforderlichen Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung gestellt. Diese Anträge wären durch den LK-PM mit der Begründung abgelehnt worden, dass sich die Einfriedungen im Außenbereich befinden und damit nicht genehmigungsfähig seien. Die Grundstückseigentümer und der LK-PM haben sich in Gesprächen darauf geeinigt, dass die im Außenbereich liegenden Flurstücke 219 bis 232 der Flur 2 in der Gemarkung Schenkenhorst in den Geltungsbereich eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes aufzunehmen sind, um planungsrechtlich die Errichtung von Einfriedungen zu sichern. Die Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie die Ermittlungen für den erforderlichen Grünausgleich sind dann entsprechend anzupassen.

Für die baulich bereits entwickelten Grundstücke im Geltungsbereich wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan entsprechend des Bestandes im Wohngebiet die zulässige Versiegelung erhöht sowie in begrenztem Umfang bauliche Nutzungen innerhalb der privaten Grünflächen planungsrechtlich ermöglicht. Für die nicht entwickelten und nicht erweiterten Wohnbauflächen im Plangebiet werden die Festsetzungen analog des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen. Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen neben der Erholung der Bewohner in erster Linie auch der naturschutzrechtlichen Kompensation der vollzogenen und planungsrechtlich zulässigen Versiegelungen.

Ein Ausgleich der zusätzlichen Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, da die Grünflächen bereits für Pflanzmaßnahmen aus dem bestehenden Bebauungsplan in Anspruch genommen werden. Daher werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, über die eine vertragliche Regelung zwischen der Flächenagentur Brandenburg und den Grundeigentümern besteht und der Gemeinde vorliegt.

Im Bebauungsplanverfahren sind neben der Eingriffskompensation auch Fragen der Umweltprüfung sowie des Artenschutzes zu regeln. Diese Fragestellungen werden im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung geklärt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil II dieser vorliegenden Begründung ist, dargelegt.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET**

### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der rund 2,87 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der privaten Straße „Florazeile“ und östlich des Ahrensdorfer Weges am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schenkenhorst der Gemeinde Stahnsdorf.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 97/2, 97/3, 97/5, 97/6, 97/7, 97/8, 97/9, 97/10, 97/11, 97/12, 97/13, 97/14, 97/15, 98, 209 bis 212 sowie die Flurstücke 219 bis 232 in der Flur 2 in der Gemarkung Schenkenhorst. Eine Übersicht des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Plankopf der Planzeichnung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung.

### **2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet ist bereits mit 14 Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern bebaut. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein bisher noch unbebautes Baugrundstück, auf dem derzeit (Juli 2013) ein Wohngebäude errichtet wird. Am westlichen Rand sind weitere 6 Grundstücke gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 bebaubar. Südlich der Wohngebäude befinden sich die jeweiligen, unterschiedlich intensiv genutzten privaten Hausgärten. Die Gärten sind in der Regel zur angrenzenden freien Landschaft hin eingefriedet. Der westliche Bereich des Plangebietes ist entsprechend der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes als private Grünfläche unbebaut.

Nördlich der Florazeile befinden sich die rückwärtigen Nebengebäude des Siedlungsbereiches entlang der Sputendorfer Landstraße. Westlich des Ahrensdorfer Weges befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Rinderzuchtanlage ein Pferdehof der für Pferdehaltung und Pferdezucht genutzt wird.

## **3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Landesplanung und Raumordnung**

Für die raumordnerische Bewertung der Planungsabsicht werden insbesondere die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. I, S. 235) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 (LEP B-B, GVBl. II Nr. 13, S. 186) ergebenden Erfordernisse der Raumordnung herangezogen.

Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei soll die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben.

Gemäß Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Stahnsdorf kein zentraler Ort. Die der Gemeinde zugewiesene Gestaltungsraum Siedlung erstreckt sich über Stahnsdorf-Ort und Teile des Ortsteils Güterfelde. Außerhalb dieses Gestaltungsraumes gelten die Vorgaben des Ziels 4.5 des LEP B-B der Innenentwicklung der jeweiligen Siedlungsbereiche sowie als Entwicklungsoption 0,5 ha Fläche auf 1.000 Einwohner in einem Zeitraum von 10 Jahren.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung der Gemeinde Stahnsdorf mit Schreiben vom 09.02.2012 mitgeteilt, dass die angezeigte Planung den

Kriterien der Innenentwicklung im landesplanerischen Sinne entspricht. Hinsichtlich der Einbeziehung der Flurstücke 219 – 232 der Flur 2 zur Ausweisung als Grünfläche bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit Schreiben vom 19.06.2013 wurde ergänzend auf den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming verwiesen, der für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen enthält.

### 3.2 Regionalplanung

Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming ist die Regionale Planungsgemeinschaft. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 26. April 2012 wurde die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen.

Dieses Verfahren wurde am 11.06.2012 begonnen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Die Regionale Planungsgemeinschaft teilte der Gemeinde im Rahmen der Planungsanzeige in ihrer Stellungnahme vom 19.01.2012 mit, dass die vorliegende Planung regionalplanerische Belange nicht berührt. Mit Schreiben vom 03.06.2013 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass das Plangebiet außerhalb des Vorzugsraums Siedlung nach Plansatz 2.1.1 (G) liegt, auf Grund der Kleinteiligkeit der Planänderungen keine regionale Bedeutsamkeit aufweist.

### 3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 21.12.2012) sind die Flächen dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
23.02.2012	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 Abs.1
09.02.2012	Planungsanzeige	BauGB § 1 Abs. 4
13.09.2012	Beschluss über den Vorentwurf, Stand: Juli 2012	
21.09.2012	frühzeitigen Beteiligung der TÖB	BauGB § 4 Abs. 1
15.10.2012 – 16.11.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 1
25.04.2013	Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen	BauGB § 1 Abs.7
25.04.2013	Beschluss über den Entwurf, Stand: Februar 2013	
21.05.2013	Beteiligung der TÖB	BauGB § 4 Abs. 2
10.06.2013 – 12.07.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 2

#### **4. PLANUNGSKONZEPT**

Das Planungskonzept sieht zum einen die Festsetzung der bestehenden Wohnnutzungen mit den vorhandenen Nebenanlagen sowie die planungsrechtliche Sicherung der erweiterten Grundstücke als private Grünflächen vor. Letztere sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die vorhandenen Einfriedungen an der südlichen Flurstücksgrenze soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden.

In den Erweiterungsflächen des Plangebietes ist die Errichtung neuer Wohngebäude nicht zulässig. Die bestehende Erschließungssituation über die private Verkehrsfläche „Florazeile“ bleibt unverändert.

#### **5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

##### **5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 15.10.2012 bis einschließlich 16.11.2012 sowie während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.06.2013 bis zum 12.07. 2013 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

##### **5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden, die mit Anschreiben vom 21.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden, wurden keine Bedenken gegen die Planinhalte geäußert. Es wurden Hinweise gegeben, die soweit planungsrechtlich relevant, in die Planbegründung und den Umweltbericht dieser Entwurfsfassung eingeflossen sind.

Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass im weiteren Verfahren die externen Kompensationsmaßnahmen (3.163 qm) weiter zu konkretisieren und vertraglich abzusichern sind. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt. In Bezug auf die externen Kompensationsmaßnahmen liegt der Gemeinde Stahnsdorf ein unterzeichneter Vertrag zwischen der Flächenagentur Brandenburg und den Vertretern der im Geltungsbereich befindlichen Grundeigentümer vom 28.01.2013/ 04.02.2013 vor. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden im Flächenpool Grenzelwiesen innerhalb des Gebietes der Stadt Beelitz statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden, die mit Anschreiben vom 21.05.2013 stattfand, wurden wiederum keine Bedenken gegen die Planinhalte geäußert.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West teilte in seiner Stellungnahme vom 01.07.2013 der Gemeinde mit, dass der Einschätzung in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3, auf der privaten Grünfläche 1 (PG 1) sind die Festsetzungen zum Schutz vor Immissionsbelastungen im weiteren Verfahren entbehrlich, gefolgt wird. Die entsprechende Festsetzung wurde darauf hin aus der Satzungsfassung der Planzeichnung entfernt.

##### **5.3 Belange des Immissionsschutzes**

Das Plangebiet liegt in etwa 100 m Entfernung zur Sputendorfer Landstraße (K6903), von der in dieser Entfernung keine Lärmbelastigungen zu erwarten sind. Weitere Stra-

ßen mit starker Verkehrsbelastung sind in näherem Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden. Von der zum Plangebiet gehörenden privaten Verkehrsfläche „Florazeile“ sind auf Grund der Anliegerfunktion keine Lärmbelastungen zu erwarten.

Westlich des Plangebietes befand sich eine Gewerbefläche, die in dem Zeitraum des Planverfahrens des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 als Tierhaltungsanlage für Großvieh genutzt wurde. Zum Schutz vor Immissionsbelastungen aus der Tierhaltung wurde seinerzeit die im westlichen Bereich des Plangebietes bestehende private Grünfläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Umnutzung der ehemals gewerblichen Anlage als Pferdehaltung- und Zuchtanlage geht die Gemeinde davon aus, dass diese zunächst übernommene Festsetzung im weiteren Verfahren entbehrlich sein wird. Die Gemeinde wollte jedoch die Stellungnahme der fachlich zuständigen Behörde im aktuellen Verfahren abwarten. Während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurde seitens des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) diese Einschätzung geteilt, so dass die entsprechende Festsetzung aus der Satzungsfassung der Planzeichnung entfernt wurde.

#### **5.4 Altlasten**

Im Plangebiet bestehen keine altlastenbedingten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und keine Gefährdungen für den Menschen. Diese Einschätzung wurde durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 18.10.2012 und 10.07.2013 bestätigt.

### **6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung zwei Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind dort Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Diese allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen den angrenzenden Wohngebieten. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind entsprechend § 1 (3) BauNVO unzulässig.

Eine Differenzierung in die Wohngebiete WA 1 und WA 2 erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 durch zusätzliche Flächenankäufe erweitert wurden und der Bebauungsplan der vollzogenen Entwicklung Rechnung tragen möchte. Die bisher baulich nicht entwickelten und nicht erweiterten Flächen des WA 2 werden unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.

##### **6.2 Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet **WA1** wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt: Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % für Nebenanlagen ist zulässig.



Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet **WA2** wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die nach den Vorschriften des § 19 (4) BauNVO nicht überschritten werden darf. Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GFZ ist nicht zulässig.

Die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung im WA 1 und WA2 resultieren aus folgendem Grund:

Für die baulich bereits entwickelten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a „Florazeile“ erhöht sich gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan entsprechend des Bestandes die zulässige Versiegelung. Durch die Verschiebung der Festsetzung von privaten Grünflächen auf die neu erworbenen Flurstücke 219 bis 232 der Flur 2 vergrößert sich die anrechenbare Größe für die Ermittlung der Grundflächenzahl im WA1. Bei Beibehaltung der GRZ 0,4 aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan wäre der Bau weiterer baulicher Anlagen zulässig, was seitens der Gemeinde nicht gewollt wird. Für die nicht entwickelten und nicht erweiterten Wohnbauflächen im WA2 werden die Festsetzungen analog des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA2 ist eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Als Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO gelten gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

### **6.3 Bauweise, Größe der Baugrundstücke und überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine möglichst aufgelockerte Bebauung zu erreichen, werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt, die generell zu den Grenzen einen Abstand von 5 Metern haben.

### **6.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen am westlichen Geltungsbereichsrand wurde aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen. (siehe Pkt. 5.3 dieser Begründung). Die Beibehaltung dieser Festsetzung war im weiteren Verfahren zu prüfen, wurde seitens des zuständigen LUGV für entbehrlich gehalten und ist dem entsprechend nicht mehr Gegenstand der Satzungsfassung des Bebauungsplanes.

### **6.5 Private Verkehrsflächen**

#### **Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**

Am nördlichen Geltungsbereichsrand wird entsprechend des Bestandes eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

### **6.7 Private Grünflächen**

Es werden die Grünflächen PG 1, PG 2 und PG 3 festgesetzt. Die Grünfläche **PG 1** befindet sich im Westen des Plangebietes. Die Festsetzungen für diese Fläche werden aus

dem rechtswirksamen B-Plans Nr. 1 übernommen. Das bedeutet, dass in der PG 1 Bindungen für Bepflanzungen bestehen.

In den privaten Grünflächen **PG 2** und **PG 3** werden die Festsetzungen aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 dahingehend angepasst, dass der 5 m breite Streifen mit Bindungen für Bepflanzungen bestehen bleibt, jedoch nach Süden an den Geltungsbereichsrand verschoben wird. Der ehemals festgesetzte 10 m breite Streifen mit Bindungen für Bepflanzungen entfällt, die entsprechenden Anpflanzungen sind nunmehr innerhalb der gesamten privaten Grünflächen auszuführen (s. TF 1.5.3).

In den privaten Grünflächen PG 2 und PG 3 sind Befestigungen nur zum Zwecke der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegungen, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>) sowie Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2,0 m.

In der privaten Grünflächen PG 3 ist die Anlage eines Wasserbeckens mit einer maximalen Fläche von 110 m<sup>2</sup> sichtbarer Wasserfläche zulässig. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund des dort bestehenden Gartenteiches, der zwar künstlich angelegt ist, d.h. eine Form der Versiegelung darstellt. Auf Grund seiner ausgedehnten Flachwasserzone mit umfangreichem Pflanzenbewuchs wurde eine Biotopqualität hergestellt, welche die übrigen i. d. R. mit Zierrasen versehenen privaten Grünflächen bei weitem übersteigt.

## **6.8 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Wildstrauchhecke entsprechend der Pflanzliste 1 anzulegen. Diese Festsetzung ist eine Übernahme aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1. Die Pflanzung ist zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche PG 1 sind – ebenfalls als übernommene Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1.- insgesamt 45 hochstämmige Obstbäume (heimische Apfel-, Birnen-, Kirsch- oder Pflaumenarten) anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünflächen PG 2 und PG 3 sind Hochstamm- Ertragsobstgehölze (heimische Apfel-, Birnen-, Kirsch- oder Pflaumenarten), Kiefern (Pinus) oder Wacholder (Juniperus) wie folgt anzupflanzen: Bis 15 m Grundstücksbreite 3 Bäume; bis 20 m Grundstücksbreite 4 Bäume, bis 25 m Grundstücksbreite 5 Bäume, mehr als 25 m Grundstücksbreite 6 Bäume. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN**

<b>Plangebiet insgesamt</b>		<b>28.777 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2</b>		<b>13.837 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</b>		<b>2.604 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünflächen PG1, PG2, PG3</b>		<b>12.336 m<sup>2</sup></b>

## **8. MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN**

Die Kosten für die Bauleitplanung übernehmen die Grundstückseigentümer. Eine entsprechende Vereinbarung liegt der Gemeinde vor. Zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen haben die Grundstückseigentümer einen Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH unterzeichnet. Auch dieser Vertrag (vom 28.01.2013/ 04.02.2013) liegt der Gemeinde vor.

## **9. RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl I/10, [Nr.28])
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
6. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39))

## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführte Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen als Grundlage für die bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 [4] BauGB durchzuführende Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Umweltbericht gemäß § 1 [6] Nr. 7 BauGB einzustellenden Umweltbelange beziehen sich im Wesentlichen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkgefüge zwischen ihnen (Wechselbeziehungen), die biologische Vielfalt sowie auf den Menschen und auf Kultur- und Sachgüter.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB mit einem einleitenden Teil, der Beschreibung der Umweltauswirkungen mit einer Bestandsaufnahme, einer Auswirkungsprognose, der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Variantenprüfung sowie mit zusätzlichen Angaben, zum Beispiel zum Monitoring.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

#### 1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Florazeile“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Wohngebietes an der Florazeile zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt hierfür Wohngebiete und Private Grünflächen sowie die zur Erschließung erforderlichen privaten Verkehrsflächen fest.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3 (WA1) bzw. 0,4 (WA2) fest. Eine Überschreitung der GRZ wird nur in WA2 ausgeschlossen. Aus dem Bebauungsplan Nr. 1 werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Obstbäumen und Wildstrauchhecken innerhalb der Privaten Grünflächen übernommen. Für die Privaten Grünflächen werden zudem Festsetzungen über zulässige bauliche Anlagen getroffen.

Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)	13.837 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (PG1, PG2, PG3)	12.336 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	2.604 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>28.777 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie ihre Berücksichtigung darzustellen. Sie ergeben sich aus den Fachgesetzen und Fachplänen. Die wichtigen hier bedeutsamen Fachgesetze des Umweltschutzes sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und das Bodenschutzgesetz. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG des Naturschutzgesetzes wird als gesonderter Punkt behandelt. Wichtige Fachplanerische Hinweise gibt der Landschaftsplan.

### 1.2.1 Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG),</b>	
Die Ziele und Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind in § 1 BbgNatSchG näher dargelegt.	
Sie werden bei der Umsetzung der Planung im Wesentlichen nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz der Eingriffsregelung berücksichtigt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.	
Im weiteren Verfahren wird für den vollständigen Wortlaut der Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 (2) BbgNatSchG näher ausgeführt, wie die Maßgaben des Naturschutzes im Einzelnen berücksichtigt werden.	
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Die Festsetzung aus Bebauungsplan Nr. 1 über die Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes als Fläche für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird übernommen.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.	Soweit durch die Neubebauung und Versiegelung schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten sind, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung vermieden, minimiert und ausgeglichen. Ein Defizit verbleibt nicht.
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	
<b>Landschaftsrahmenplan<sup>1</sup></b>	
Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind der Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer und der Erhalt und die Aufwertung der Eigenart von Landschaftsteilen mit rieselfeld-typischen Strukturen. Durch die Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeböten am gesamten südlichen Rand des Geltungsbereiches wird die landschaftliche Einbindung der Bauflächen in das Ortsbild sichergestellt.	
<b>Landschaftsplan<sup>2</sup></b>	

<sup>1</sup> Landkreis Potsdam-Mittelmark: Landschaftsrahmenplan 2006

Im Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Endfassung September 2012, werden die Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes bereits vollständig als Siedlungsfläche und die westlich angrenzende Grünfläche als Grünland dargestellt. Südlich der allgemeinen Wohngebiete wird die Entwicklung Gehölzgeprägter Ortsränder fokussiert und für den südlich und westlich an die allgemeinen Wohngebiete angrenzenden Bereich wird das Ziel Grünlandnutzung nach Grundsätzen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft formuliert.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Die Auswirkungen des Vorhabens werden zu diesem Zeitpunkt auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Bestandsunterlagen einschließlich der Ergebnisse vorläufiger aktueller örtlicher Überprüfungen beurteilt und im weiteren Verfahren auf der Grundlage der erforderlichen vertiefenden Untersuchungen konkretisiert.

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Naturräumliche Grundlagen**

Stahnsdorf und das Plangebiet gehören zur naturräumlichen Groseinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“. Auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes differenziert der Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Endfassung September 2012, weiter in Teillandschaften und ordnet das Plangebiet dem Stahnsdorfer Siedlungsgebiet zu.

#### **2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

##### **Biotoptypen:**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Einzelhausbebauung (Code 12260) und die zugehörigen Gärten (Code 10111) geprägt. Die überwiegend als Ziergärten gestalteten Flächen besitzen einen geringen Biotopwert. Ausnahmen mit höherem Wert bilden hierbei die niedrigen Gehölzbestände und naturnah angelegten Gartenteiche. Älterer Baumbestand ist nicht vorhanden. Die westlich angrenzenden Freiflächen werden als Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Code 032001) eingestuft und besitzen einen mittleren Biotopwert.

##### **Tierarten:**

Da für das Plangebiet keine aktuellen Daten zur faunistischen Ausstattung vorliegen, erfolgt an dieser Stelle eine Einschätzung möglicher und aufgrund der Habitatbedingungen wahrscheinlicher Vorkommen.

Lebensraumpotenziale für Vögel ergeben sich im Plangebiet hauptsächlich im Gehölzbestand der Ziergärten und für gebäudebrütende Arten an den vorhandenen Wohnhäusern und Nebengebäuden. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes mit Ziergärten, Wohnbebauung und ruderalen Gras- und Staudenfluren ohne Gehölzbewuchs (siehe Biotopkarte) sind hauptsächlich die wenig störungsempfindlichen und in Siedlungsnähe häufig anzutreffenden Singvogelarten zu erwarten. Für die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind im Bebauungsverfahren alle europäischen Vogelarten relevant.

Die besonderen Habitatansprüche der streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Zauneidechse, wie sonnenexponierte und vegetationsarme Tro-

<sup>2</sup> Gemeinde Stahnsdorf: Landschaftsplan Endfassung September 2012

ckenstandorte sind im Plangebiet nicht erfüllt. Daher wird nicht mit einem Vorkommen der Art gerechnet. Zudem sind im nahen Umfeld des Plangebietes keine Vorkommen der Zauneidechse bekannt.

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet theoretisch ein geeignetes Nahrungshabitat dar. Der Baumbestand in den Ziergärten bietet jedoch aufgrund des geringen Alters der Bäume kein Potenzial für Quartiere und Wochenstuben. Für gebäudebewohnende Fledermausarten bieten die vorhandenen Wohnhäuser ein gewisses Quartierspotenzial, das jedoch aufgrund der baulichen Struktur (Neubebauung) als sehr eingeschränkt gelten muss. Ausgehend von der Habitatausstattung im Plangebiet und dessen Umfeld sind allenfalls die allgemein verbreiteten und im Siedlungsgebiet häufigen Fledermausarten (v.a. Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) zu erwarten. Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Sie sind daher auch im Bebauungsplanverfahren für die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG relevant.

Streng geschützte Arten anderer Artengruppen (z.B. Lurche, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Springschrecken, Spinnen) werden ausgeschlossen, da die speziellen Habitatansprüche im Plangebiet nicht erfüllt sind oder keine regionalen Vorkommen einzelner Arten existieren.

### **2.1.2 Boden**

Im Plangebiet dominiert der Bodentyp Fahlerde. Die Bodenbildung wurde in dem Bereich der errichteten Gebäude bereits zerstört oder überformt. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.1.3 Wasser**

Nach den allgemein vorliegenden Daten sinkt der Grundwasserflurabstand von westliche in östliche Richtung von > 10 m auf 2 bis 5 m. Es wird, zumindest im östlichen Teil des Plangebietes von einer hohen Grundwasser-Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen.<sup>3</sup> Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### **2.1.4 Klima und Luft**

Das Gemeindegebiet liegt großklimatisch im Übergangsbereich des westlichen atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt etwa 600 mm/a, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° - 9,0°. Vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Im Mikroklima ist über den versiegelten Flächen durch die reduzierte durchschnittliche Verdunstungsrate und durch die bei Sonneneinstrahlung verstärkte Aufwärmung von erhöhten Durchschnittstemperaturen auszugehen.

Die lufthygienische Situation ist durch die Nähe zu Berlin vorbelastet. Dabei wird das Plangebiet dem klimatisch entlasteten Siedlungsgebiet von Stahnsdorf zugeordnet. Die südlich an das Plangebiet anschließenden Flächen werden als Freilandklimatop mit Be-

---

<sup>3</sup> Gemeinde Stahnsdorf: Landschaftsplan Endfassung September 2012

deutung für die Frischluftentstehung gewertet<sup>4</sup>. Verkehrsbedingte Immissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **2.1.5 Landschaft**

Als wesentliche Maßstäbe für die Beurteilung des Landschaftsbildes können Naturnähe, Vielfalt, Eigenart und Erlebniswert der Landschaft herangezogen werden. Im Plangebiet besteht gegenüber diesen Faktoren keine erhöhte Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, da das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit einerseits durch die bestehende Bebauung mit Ziergärten andererseits in seiner Ausprägung als strukturarme ruderalisierte Fläche außerhalb der Gärten beeinträchtigt bereits vorbelastet ist. Ein weiterer Faktor, der die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes beeinflusst ist die Einsehbarkeit der Fläche. Das Plangebiet ist von Süden kommend (Ahrensdorfer Weg) gut einsehbar und als Siedlungsrand zu erkennen.

### **2.1.6 Mensch**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch in der Bauleitplanung sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholung-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.<sup>5</sup>

Für die umgebenden Wohnnutzungen und die Wohnnutzungen, die Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind, sind die Lärmschutzansprüche allgemeiner Wohngebiete anzunehmen. In der Umgebung des Plangebietes sind keine gewerblichen Nutzungen oder stark befahrene Straßen vorhanden. Die Vorbelastungen im Plangebiet sind damit gering.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird die Festsetzung über eine Fläche für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aus Bebauungsplan Nr. 1 übernommen. Die für die Festsetzung dieser Immissionsschutzfläche ausschlaggebende Tierhaltungsanlage wird jedoch nicht mehr zur Haltung von Rindern genutzt. Diese Festsetzung ist nach der entsprechenden Stellungnahme der für den Immissionsschutz zuständigen Behörde entfallen.

### **2.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter von besonderem städtebaulichem und kulturhistorischem Wert sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt, Nutzungen, Pflanzenbewuchs und den daraus resultierenden Wechselwirkungen mit der Umgebung.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 [6] Nr. 7 Buchstabe i BauGB<sup>6</sup> sind nicht festzustellen.

<sup>4</sup> Gemeinde Stahnsdorf: Landschaftsplan Endfassung September 2012

<sup>5</sup> Schrödter, W., Habemann-Nieße, K. Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

<sup>6</sup> Buchstabe i: Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a (= Schutzgüter von Natur und Landschaft), c (= Mensch, Gesundheit, Bevölkerung) und d (=Kultur- und sonstige Sachgüter)



## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Prognose zur Nichtdurchführung der Planung ist von einer Entwicklung auszugehen, wie sie durch die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 möglich ist. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme der vorliegenden Planung wäre unzulässig.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei konzentrieren sich die Ausführungen gemäß § 2 [4] BauGB auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Nachstehend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a „Florazeile“ als Grundlage für die zu erwartenden erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch Flächenversiegelung aufgelistet:

<b>Festsetzung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Versiegelung (m<sup>2</sup>)</b>
<b>WA1 (GRZ 0,3 + Überschreitung bis 0,45)</b>	<b>11.123</b>	
<i>davon 45 % versiegelt</i>	<i>5.005</i>	
<i>davon Gartenbiotop</i>	<i>6.118</i>	<b>5.005</b>
<b>WA2 (GRZ 0,4)</b>	<b>2.713</b>	
<i>davon 40 % versiegelt</i>	<i>1.085</i>	
<i>davon Gartenbiotop</i>	<i>1.628</i>	<b>1.085</b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>2.604</b>	
<i>angenommene Versiegelung 90 %</i>	<i>2.344</i>	
<i>Begleitgrün</i>	<i>260</i>	<b>2.344</b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>12.336</b>	
<i>Zulässige Nebenanlagen in PG2 und PG3</i>	<i>1.060</i>	<b>1.060</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1a Gesamt</b>	<b>28.777</b>	<b>9.495</b>

Da für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist die zulässige Bebauung in die Flächenbilanzierung einzustellen und als Ausgangszustand zu betrachten. Die bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 zulässige Versiegelung ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Versiegelung (m<sup>2</sup>)</b>
<b>WA B-Plan Nr. 1 (GRZ 0,4)</b>	<b>9.969</b>	
<i>davon 40 % versiegelt</i>	<i>3.988</i>	
<i>davon Gartenbiotop</i>	<i>5.982</i>	<b>3.988</b>
<b>Private Verkehrsfläche B-Plan Nr. 1</b>	<b>2.604</b>	
<i>angenommene Versiegelung 90 %</i>	<i>2.344</i>	
<i>Begleitgrün</i>	<i>260</i>	<b>2.344</b>
<i>bisher zulässige Versiegelung durch Bebauungsplan Nr. 1</i>		<b>6.332</b>

Die zusätzlich ermöglichte Neuversiegelung durch den Bebauungsplan Nr. 1a „Florazeile“ geht aus der folgenden Tabelle hervor:

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Neuversiegelung (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Versiegelung durch B-Plan Nr. 1 a</b>	<b>9.495</b>	
<b>Bisher zulässige Versiegelung durch B-Plan Nr. 1</b>	<b>- 6.332</b>	
<b>Mögliche Neuversiegelung durch Bebauungsplan Nr. 1a</b>		<b>3.163</b>

Demnach wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.163 m<sup>2</sup> ermöglicht.

### **2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

#### **Biotopverlust:**

Aufgrund der gegenüber dem bestehenden Baurecht zusätzlich möglichen Versiegelung gehen Flächen dauerhaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt verbunden. Die betroffenen Biotope besitzen eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

#### **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:**

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert und betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Störung von Tieren. Für Bebauungsplanverfahren ist zu beachten, dass für die Verbote des § 44 nur die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind.

Der hier vorliegende Bebauungsplan wird vorrangig mit dem Ziel der Bestandssicherung aufgestellt und ermöglicht nur in geringem Umfang eine zusätzliche Bebauung. Bei Baumaßnahmen und Gehölzentfernungen kann es dennoch zu Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln und Eiern in Nestern kommen, sofern diese während der Fortpflanzungsperiode stattfinden. Diese Verbotstatbestände können durch Ausschluss der Arbeiten in der Fortpflanzungszeit (Bauzeitenregelung) wirkungsvoll vermieden werden. Für die hier zu erwartenden Vogelarten dürfte die Einhaltung einer Bauzeitenregelung bis Ende Juli genügen, da bis zu dieser Zeit das Brutgeschehen i.d.R. abgeschlossen ist.

Bei Baumaßnahmen und Gehölzentfernungen ist auch eine Zerstörung der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten anzunehmen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um mögliche Brutstätten von Vögeln. Durch eine Bauzeitenregelung, wie sie bereits zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Vögeln erforderlich wird, kann auch die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der hier zu erwartenden Arten wirkungsvoll vermieden werden. Gemäß § 44 Abs. 5 liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor, sofern die ökologische Funktion dieser Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Dies kann hier als sicher gelten, da im unmittelbaren Umfeld umfangreiche und ähnlich strukturierte Ausweichlebensräume vorhanden sind und auch innerhalb des Geltungsbereiches durch Festsetzung von Obstbaum- und Heckenpflanzungen geschaffen werden.

Durch die Baumaßnahmen und die geplante Nutzung des Areals als Wohngebiet sind Störungen der vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse grundsätzlich zwar nicht ausgeschlossen. Allerdings ist das Gelände bereits durch seine Lage im Siedlungsgebiet und die bestehende Wohnnutzung gekennzeichnet. Die hier zu vermutenden Vogelarten und Fledermäuse sind zudem als weitgehend störungstolerant anzusehen. Auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Brutvögel und Fledermäuse haben die möglicherweise verursachten Störungen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Es sind somit keine Konflikte mit dem speziellen Arten-

schutz erkennbar, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern und eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes bedingen könnten.

### **2.3.2 Auswirkungen auf den Boden**

Durch die vorgesehene Bodenbefestigung ist mit einer weitgehenden Einschränkung der Bodenfunktion als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen. Damit begründet das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die durch die Planung ermöglichte zukünftige Gesamtversiegelung beträgt ca. 3.163 m<sup>2</sup>.

### **2.3.3 Auswirkungen auf Wasser**

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sollen durch Versickerung auf den Grundstücken oder an anderer Stelle soweit vermieden werden, dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

### **2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Über versiegelten Flächen ist mit einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur einer herabgesetzten Verdunstungsrate zu rechnen. Die Auswirkungen bleiben weitgehend auf die unmittelbar von Versiegelung betroffenen Fläche begrenzt, so dass über das Plangebiet hinaus keine Auswirkungen zu erwarten sind und vor dem Hintergrund der allgemeinen siedlungsbedingten Vorbelastungen mit dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen und keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Klima und die Luftqualität vorliegen.

### **2.3.5 Auswirkungen auf Landschaft**

Die durch die Planung verursachten Auswirkungen auf die Landschaft werden marginal sein, da das Vorhaben bereits weitgehend realisiert ist. Die bauliche Dichte und Höhe wird nicht wesentlich über das bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte und für eine offene Einzelhausbebauung übliche Maß hinaus erweitert. Der südliche Rand des Plangebietes wird durch eine Wildstrauchhecke bepflanzt um den Siedlungsrand positiv in die Landschaft einzugliedern. Damit ist insgesamt eine gestalterische Aufwertung des Plangebietes zu erwarten. Erhebliche landschaftliche Beeinträchtigungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

### **2.3.6 Auswirkungen auf Menschen**

Ausgehend von der geplanten Wohnnutzung wirken keine zusätzlichen Lärmbelastungen auf das Umfeld des Plangebietes, so dass für den Menschen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

### **2.3.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen**

Von der zusätzlichen Versiegelung werden die allgemein zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft und der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

Die Verwendung geeigneter Pflanzen und Materialien bei der Bepflanzung in den privaten Grünflächen kommt der Tier- und Pflanzenwelt zu Gute und führt zur Aufwertung der Wohnumfeldqualität für den Menschen.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

#### **Versickerung anfallenden Niederschlagswassers**

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes gering zu halten, sollen die Möglichkeiten zur Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in der Fläche geprüft werden.

#### **Zeitliche Beschränkung von Gehölzentfernungen**

Sofern für die Neubebauung Gehölzentfernungen erforderlich werden, sollen diese auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode von Vögeln beschränkt werden. Dadurch können Verletzungen und Tötungen sowie Störungen von Tieren und die Zerstörung ihrer Niststätten vermieden werden. Aufgrund der im Gebiet eingeschränkten Möglichkeiten für Brutvögel erscheint eine Beschränkung der Arbeiten auf den Zeitraum bis Ende Juli ausreichend, da ab diesem Zeitpunkt das Brutgeschehen der hier potenziell brütenden Arten i.d.R. abgeschlossen ist.

### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und zur Eingriffsregelung**

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

#### **Übernommene Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1**

Im Plangebiet sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr.1 vorhanden, die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1a „Florazeile“ als Festsetzungen weitgehend übernommen werden. Sie dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die bisher zulässige Bebauung gemäß dem bestehenden Bebauungsplan. Dabei handelt es sich um Obstbaumpflanzungen und die Anlage einer Wildstrauchhecke in den privaten Grünflächen des Plangebietes.

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 5 m breiten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Wildstrauchhecke entsprechend der Pflanzliste 1 anzulegen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche PG 1 sind insgesamt 45 hochstämmige Obstbäume (heimische Apfel-, Birnen-, Kirsch- oder Pflaumenarten) anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

- Innerhalb der privaten Grünflächen PG 2 und PG 3 sind Hochstamm- Ertragsobstgehölze (heimische Apfel-, Birnen-, Kirsch- oder Pflaumenarten), Kiefern (Pinus) oder Wacholder (Juniperus) wie folgt anzupflanzen: Bis 15 m Grundstücksbreite 3 Bäume; bis 20 m Grundstücksbreite 4 Bäume, bis 25 m Grundstücksbreite 5 Bäume, mehr als 25 m Grundstücksbreite 6 Bäume.

### **Ausgleich für die zusätzlich ermöglichte Bebauung**

Die bei Durchführung der Planung und gegenüber dem bestehenden Baurecht aufgrund des B-Plans Nr. 1 zusätzlich verursachte Neuversiegelung beträgt maximal 3.163 m<sup>2</sup>. Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE) ist Neuversiegelung vorrangig durch Entsiegelung bestehender Flächen im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Alternativ ist auch die Kompensation von Neuversiegelung durch Aufwertung von Bodenfunktionen unversiegelter Flächen möglich. So kann die Kompensation u.a. durch flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1:2 erfolgen.

Ein Ausgleich der zusätzlichen Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, da die Grünflächen bereits für Pflanzmaßnahmen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan in Anspruch genommen werden. Daher werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Als externe Kompensationsmaßnahme wurde die Extensivierung eines intensiv genutzten Grünlandstandortes mit Wiedervernässung von Niedermoorboden (Faktor 1:2 nach HVE) im Flächenpool „Grenzelmiesen“ vertraglich zwischen dem Naturschutzfond Brandenburg und den Vertretern der Grundeigentümer abgesichert. Durch die Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Mehrwertes bei zertifizierten Flächenpools von 10 % gemäß § 2 (5) Flächenpoolverordnung 2009 kommt als Ausgleich für den hier vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von 5.694 m<sup>2</sup> zustande. Damit ist die durch B-Plan 1 a „Florazeile“ zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung vollständig ausgeglichen.

### **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Sicherung der auf dem Gelände bereits vorhandenen Nutzungen. Insofern besteht für die Planung keine Standortalternative. Der gewählte Standort ist aufgrund der bestehenden und durch den rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 zulässigen Bebauung in seinen naturräumlichen Funktionen bereits erheblich vorbelastet. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Standort aus umweltplanerischer Sicht geeignet. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der Privaten Grünflächen werden aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans übernommen. Wesentlich abweichende und hinsichtlich der Umweltauswirkungen günstigere Planungsalternativen sind nicht erkennbar.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Erhebungen vor. Die Aussagen zu möglichen Vorkommen von Tieren sowie die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgen im vorliegenden Umweltbericht auf Grundlage der Habitatausstattung und ableitbaren Lebensraumpotenziale.

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

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

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

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

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Stahnsdorf erstellt den Bebauungsplan Nr. 1a „Florazeile“, um die vorhandene Wohnnutzung mit Ziergärten innerhalb des Plangebietes bauleitplanerisch zu sichern. Der Bebauungsplan setzt hierfür Allgemeine Wohngebiete und Private Grünflächen fest.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 wird eine zusätzliche Bebauung von bis zu ca. 3.163 m<sup>2</sup> ermöglicht. Dies resultiert aus der Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) und der nun zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,45 sowie aus Festsetzungen zu baulichen Anlagen innerhalb der Privaten Grünflächen. Hierdurch werden versiegelungsbedingte erhebliche Umweltauswirkungen, insbesondere für die betroffene Tier- und Pflanzenwelt sowie für die Bodenfunktionen verursacht.

Im Plangebiet sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 vorhanden, die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1a „Florazeile“ als Festsetzungen weitgehend übernommen werden. Sie dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die bisher zulässige Bebauung gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1. Dabei handelt es sich um Obstbaumpflanzungen und die Anlage einer Wildstrauchhecke in den privaten Grünflächen des Plangebietes.

Die für den Ausgleich der zusätzlich zum bestehenden Baurecht ermöglichten Eingriffe wurden externe Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Grenzelmiesen“ vertraglich abgesichert. Bei Extensivierung eines intensiv genutzten Grünlandstandortes mit Wiedervernässung von Niedermoorboden in einem zertifizierten Flächenpool ergibt sich eine Fläche von 5.694 m<sup>2</sup>. Damit ist die durch B-Plan 1 a zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung vollständig ausgeglichen.