

# **Gemeinde Stahnsdorf**

Landkreis Potsdam-Mittelmark



## **13. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sport- und Spielfläche östlich der Ruhlsdorfer Straße

### **Begründung**

Entwurf

Stand: 22. Februar 2024

## Impressum

### Auftraggeber:



Gemeinde Stahnsdorf  
Annastraße 2  
14532 Stahnsdorf  
Tel. 03329 646 0

### Planverfasser:



Stadtplanung B. Krause  
Landsberger Allee 394  
12681 Berlin  
Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin  
Freie Landschaftsarchitektin  
Alpnacher Weg 8  
13089 Berlin

### Verfasser:

Bettina Krause  
Florian Krawen  
Gotje Skujin

Stand 22. Februar 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>...01</b>
I.1	Einleitung	...01
I.1.1	Veranlassung	...01
I.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Änderungsbereiches	...01
I.2	Der Flächennutzungsplan im Rahmen der kommunalen Planung	...03
I.2.1	Funktionen der Flächennutzungsplanung	...03
I.2.2	Rechtliche Bedeutung	...04
I.2.3	Planungshorizont	...05
I.2.4	Landschaftsplanung und Umweltbelange in der Planung	...06
I.2.5	Verfahrensablauf	...07
I.2.6	Darstellungssystematik	...09
I.3	Einbindung in die Landesplanung und die regionale Entwicklung sowie Bindungen aus Fachplanungen	...10
I.3.1	Landesplanung	...10
I.3.2	Regionalplanung	...13
I.3.3	Sonstige Bindungen aus übergeordneten Planungen	...15
I.3.4	Nachbargemeinden	...16
I.4	Kommunale Planungsgrundlagen	...17
I.4.1	Flächennutzungsplan 2012	...17
I.4.2	Änderungen des Flächennutzungsplans	...18
I.4.3	Verbindliche Bauleitpläne	...18
I.5	Bestandssituation im Änderungsbereich	...20
I.6	Ziele und Zwecke der FNP-Änderung	...23
I.7	Inhalte der FNP-Änderung	...24
I.7.1	Flächen für Sport- und Spielanlagen	...24
I.7.2	Flächen für Wald	...24
I.7.3	Integration des Landschaftsplans in den FNP-Änderungsbereich	...25
I.7.4	Flächenbilanz	...26

<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>...27</b>
II.1	Einleitung	...27
II.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	...27
II.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	...28
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...32
II.2.1	Bestandsdarstellung des Umweltzustandes	...32
II.2.1.1	Schutzgut Mensch	...32
II.2.1.2	Schutzgut Boden	...32
II.2.1.3	Schutzgut Wasser	...32
II.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	...33
II.2.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...33
II.2.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...34
II.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	...35
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	...35
II.2.2.1	Schutzgut Mensch	...35
II.2.2.2	Schutzgut Boden	...36
II.2.2.3	Schutzgut Wasser	...36
II.2.2.4	Schutzgut Klima / Luft	...37
II.2.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...38
II.2.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...39
II.2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	...39
II.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	...40
II.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	...40
II.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...42
II.3	Zusätzliche Angaben	...43
II.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	...43
II.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt	...43
II.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	...43
<b>III.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>...45</b>
	Abkürzungsverzeichnis	...45
	Quellenverzeichnis	...46

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **I.1 Einleitung**

#### **I.1.1 Veranlassung**

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt, die im Nordosten der Gemeinde an der Grenze zu Teltow gelegene Skateanlage (Bowl) um zusätzliche Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen insbesondere für jugendliche Skater, Mountainbiker, BMX-Fahrer etc. zu ergänzen. Dazu wird derzeit als planungsrechtliche Grundlage der Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ geändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf stellt die dafür vorgesehenen Flächen nicht als Bauflächen oder Gemeinbedarfsflächen, sondern überwiegend als Grünflächen und teilweise als Wald dar. Aus Waldflächen können im Bebauungsplan keine Flächen für Sport- und Spielanlagen entwickelt werden. Aus Grünflächen können zwar Sport- und Spielflächen entwickelt werden, diese müssen aber einen prägenden Grüncharakter aufweisen. Die geplanten Flächen für die zusätzlichen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen – Pumptrack, Dirtbike-Strecke, Graffitiwand etc. – werden ebenso wie die schon vorhandene Skate-Bowl keinen prägenden Grüncharakter besitzen. Sie können deshalb nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann, ist folglich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (siehe Kapitel I.2.2).

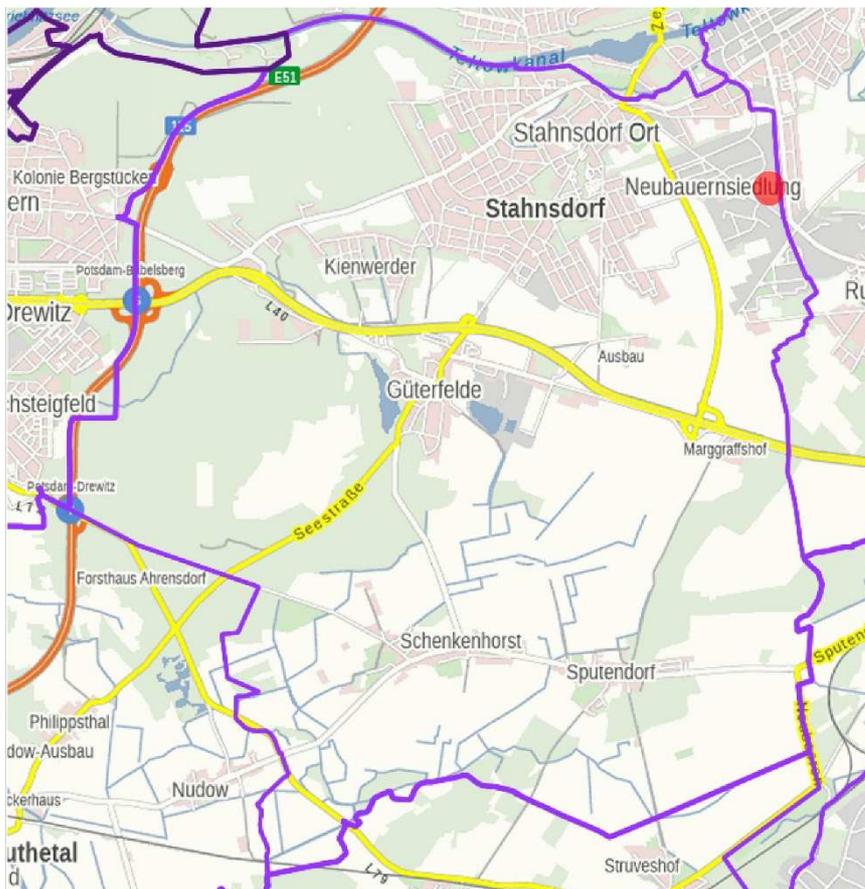
#### **I.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Änderungsbereiches**

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Stahnsdorf nordöstlich der Ruhlsdorfer Straße zwischen dem Gewerbegebiet „Techno-Park“ im Norden und der Grenze zur Stadt Teltow im Osten. Er umfasst eine Fläche von knapp 3,28 ha. Die Fläche liegt im Bereich des rechtswirksamen FNP für Stahnsdorf.

Der Änderungsbereich erstreckt sich von einem Lärmschutzwall an der östlichen Gemeindegrenze in westlicher Richtung bis zu den mit mehrgeschossigen Gebäuden bebauten Grundstücken Ruhlsdorfer Straße 90A bis 92 im Südwesten, den Flächen des in der jüngsten Vergangenheit an der Hamburger Straße errichteten Bauhofs im Norden und Nordwesten und einer ehemaligen Stellplatzanlage im Westen. Der Änderungsbereich hat eine Ausdehnung in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung von jeweils maximal 290 m.

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend unbebaute Freiflächen. Die einzigen baulichen Anlagen im Änderungsbereich sind die Skateanlage mit Bowl ganz im Osten, ein asphaltierter Weg, der von der Ruhlsdorfer Straße zu dieser Anlage führt, und eine nördlich dieses Wegs gelegene, ebenfalls asphaltierte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Alle anderen Flächen haben entweder Wald- oder Vorwaldcharakter oder sind Grünflächen (für eine differenziertere Beschreibung des Änderungsbereiches siehe Kapitel I.5).

An den Änderungsbereich schließen sich in alle Richtungen überwiegend bebaute Flächen an. Dabei dominieren in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete (Gewerbegebiete „Techno-Park“ und „Green-Park“), durchsetzt von einzelnen noch unbebauten Flächen. In östlicher Richtung schließen sich jenseits des Lärmschutzwalls auf Teltower Stadtgebiet große Wohngebiete an.



**Abb. 1:** Lage des Änderungsbereiches<sup>1</sup>

Über die Ruhlsdorfer Straße ist das Plangebiet an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden. Über diese Straße ist nach etwa 2 bis 2,5 km der Ortskern von Stahnsdorf zu erreichen. Darüber hinaus besteht über die Ruhlsdorfer Straße und den Enzianweg in nordwestlicher Richtung nach weniger als 1 km eine Anbindung an die Landesstraße L 77. Die Landesstraße L 77 mündet in südlicher Richtung nach ca. 2,5 km in die autobahnartig ausgebaute Landesstraße L 40 (Potsdam – Schönefeld), in nördlicher Richtung wird nach ca. 4,5 km Berlin erreicht. Folgt man der Ruhlsdorfer Straße in südlicher Richtung wird nach ca. 1,5 km die L 794 nach Teltow erreicht. Der Änderungsbereich ist damit sehr gut in das örtliche und überörtliche Straßennetz eingebunden.

<sup>1</sup> Quelle Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

## **I.2 Der Flächennutzungsplan im Rahmen der kommunalen Planung**

### **I.2.1 Funktionen der Flächennutzungsplanung**

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist das Ergebnis zahlreicher öffentlicher und privater Aktivitäten. Die Gemeinde besitzt die „Planungshoheit“, das heißt das Recht und die Pflicht, diese Aktivitäten zu leiten. Denn nur im Rahmen einer abgestimmten Planung kann ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen gefunden werden.

Wichtigstes Instrumentarium zur Gestaltung der Bodennutzung in einer Gemeinde ist die Bauleitplanung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Um diese Aufgabe umsetzen zu können, sind rechtswirksame Pläne, so genannte Bauleitpläne, erforderlich, die sowohl die Gemeinde und sonstigen öffentlichen Planungsträger als auch die Bürger in ihren Vorhaben an bestimmte gemeinsam erarbeitete Zielvorstellungen binden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Es besteht eine Rechtspflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen, wenn diese für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bei den Bauleitplänen wird unterschieden zwischen dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und dem verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan). Während der Flächennutzungsplan (FNP) lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen regelt, haben Bebauungspläne die Aufgabe, daraus für einzelne Teilbereiche der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen für die Bebauung oder sonstige Nutzung der Grundstücke zu entwickeln (siehe Kapitel I.2.2). Der Flächennutzungsplan ist also das übergeordnete Planungsinstrument.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Gemeinde ordnet und steuert so in eigener Verantwortung die Bodennutzung für ihr Gemeindegebiet und schafft damit die Grundlage für eine ausgewogene, dem Wohl der Gemeinde dienende, zukunfts- und umweltorientierte Entwicklung.

Wie der Begriff „Flächennutzungsplan“ bereits deutlich macht, stellt der FNP vor allem dar, welche Flächen wie genutzt werden sollen. Es wird noch nicht wie im (nachfolgenden) Bebauungsplan die Bebauung der Grundstücke im Einzelnen geregelt. Vielmehr soll der FNP die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen. Damit hat der FNP insbesondere eine Funktion als städtebaulicher Leit- und Zielplan und dient der gegenseitigen Abstimmung und Einigung aller an der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Beteiligten und Interessierten. Die Darstellungen des FNP sind das Ergebnis der Abwägung zwischen den unterschiedlichen

öffentlichen und privaten Interessen, Belangen und Ansprüchen. Dabei hat der Plan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten (siehe Kapitel I.3).

Wichtigste Aufgabe des FNP ist die Koordinierung der unterschiedlichen Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Dazu gehört z. B. die Klärung der Frage, welche Flächen in Zukunft baulich genutzt und welche von Bebauung freigehalten und wichtige Freiraumfunktionen übernehmen sollen. Des Weiteren stellt der FNP dar, welche Teile der Bauflächen überwiegend dem Wohnen, welche dem Gewerbe oder welche sonstigen Nutzungen dienen sollen und wie diese Teile einander zugeordnet sind, damit ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet ist. Schließlich trifft der FNP auch Aussagen zu den Standorten von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie zu den wichtigsten Verkehrsstrassen.

### **I.2.2 Rechtliche Bedeutung**

Die Änderung des FNP für die Gemeinde Stahnsdorf erfolgt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) Für den FNP gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Wie bereits erwähnt (siehe Kapitel 2.1), beschränkt sich der FNP auf die Darstellung der wesentlichen Merkmale zur Ordnung der Bodennutzung im Gemeindegebiet und enthält noch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Der FNP ist im Unterschied zum Bebauungsplan keine Rechtsvorschrift. Er wird nicht als Satzung, sondern als verwaltungsinternes Planwerk beschlossen und ist somit auch nicht allgemeinverbindlich. Die Darstellungen des FNP haben gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Ihm erwachsen deshalb aus den Darstellungen weder direkte Rechte (z. B. der Anspruch auf Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück) noch Einschränkungen (z. B. durch die Darstellung von Grün- oder Gemeinbedarfsflächen) und daraus resultierende Entschädigungsansprüche. Dies ist logisch, da der FNP keine parzellenscharfen Aussagen enthält, d. h. nicht auf einzelne Grundstücke zu beziehen ist.

Verbindlich ist der FNP lediglich für Behörden und Stellen, die bei der Aufstellung als Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Sie haben gemäß § 7 BauGB ihre Planungen insoweit dem FNP anzupassen, als sie dem Entwurf nicht widersprochen haben. Man sagt deshalb etwas vereinfacht, dass der FNP „behördenverbindlich“ ist.

Dennoch hat der FNP weitere rechtliche Wirkungen, die auch den einzelnen Bürger mittelbar betreffen. Von Bedeutung ist vor allem das „Entwicklungsgebot“ für Bebauungspläne: Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne, die dann gegenüber dem einzelnen Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, aus dem FNP zu entwickeln. „Entwickeln“ bedeutet das Verfeinern der gröberen Planung des FNP durch den Bebauungsplan. Der FNP – als eine Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung – ist also die Grundlage für die detaillierteren, grundstücksscharfen rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung. Dabei steht der Gemeinde beim

„Entwickeln“ der Bebauungspläne eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu, die es erlaubt, über das Ausfüllen des groben Rasters des FNP hinaus eigenständig in dessen Rahmen zu planen. Das heißt, es ist keine exakte Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP gefordert. Allerdings darf die Gemeinde im Bebauungsplan weder die Grundkonzeption des FNP antasten noch grundsätzlich von seinen Darstellungen abweichen. Wie groß die Gestaltungsfreiheit ist, hängt dabei von der Darstellungsschärfe des FNP ab. Nicht möglich ist es beispielsweise, aus Flächen für Wald oder Grünflächen Baugebiete zu entwickeln. Unzulässig ist es auch, wenn der FNP für ein bestimmtes Gebiet Wohnbauflächen vorsieht und die Gemeinde nun in einem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausweisen will. Dagegen widerspricht es dem Entwicklungsgebot nicht, wenn aus Bauflächen Grünflächen mit lokaler Bedeutung oder lokale Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden. Der FNP besitzt also zunächst als Rahmen für die Bebauungsplanung für den einzelnen Bürger eine Relevanz.

Darüber hinaus ergibt sich eine mittelbare Betroffenheit für den Bürger bei der Genehmigung von Bauvorhaben im „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB, d. h. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Denn die Darstellungen des FNP stellen einen öffentlichen Belang im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB dar, der der Zulässigkeit eines Außenbereichsvorhabens entgegenstehen kann. Vorhaben, die weder privilegiert sind (privilegiert sind insbesondere Vorhaben, die der primären Zweckbestimmung des Außenbereichs als land- und forstwirtschaftlich zu nutzendes Gebiet und als Erholungslandschaft entsprechen, wie z. B. forstwirtschaftliche Betriebe und Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung) noch begünstigt sind (begünstigt sind außenbereichsverträgliche Vorhaben, die sich auf bestimmte bereits vorhandene, zum Zeitpunkt ihrer Errichtung zulässige bauliche Anlagen, die erweiterten Bestandsschutz genießen, beziehen), sind dort gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Da bereits eine geringfügige nachteilige Wirkung eine Beeinträchtigung darstellt, kann ein sonstiges Vorhaben, das den Darstellungen des FNP widerspricht, in der Regel nicht genehmigt werden. Den privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB stehen öffentliche Belange dann entgegen, wenn für die Vorhaben an anderer Stelle im Flächennutzungsplan oder in Raumordnungsplänen Ausweisungen erfolgt sind (so genanntes Darstellungsprivileg).

Zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit muss die FNP-Änderung von der Genehmigungsbehörde beim Landkreis genehmigt werden. Kein Bestandteil des FNP, sondern nur ein Anhang, ist die Begründung. Diese nimmt deshalb an der Rechtswirkung der FNP-Änderung nicht teil. Gleiches gilt für nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften (z. B. nach dem Bundesnaturschutzgesetz), auf die sich die Rechtswirksamkeit ebenso wenig bezieht.

### **I.2.3 Planungshorizont**

Die Geltungsdauer von Flächennutzungsplänen ist gesetzlich nicht geregelt, sondern muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. In der Regel wird eine Geltungsdauer von mindestens 10 bis 15 Jahren angestrebt, um für längerfristige Planungssicherheit zu sorgen. Sollten sich im Laufe dieser Zeit die Planungsziele für Teilgebiete ändern, so besteht die Möglichkeit, Änderungsverfahren durchzuführen, um die Planungen den neuen Entwicklungen und Bedürfnissen anzupassen.

Die Bedarfsermittlungen im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Stahnsdorf, insbesondere für Infrastruktureinrichtungen, beziehen sich auf die dort enthaltene Bevölkerungsprognose<sup>2</sup>.

Der FNP stellt allerdings keinen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu realisierenden Zustand dar, sondern dient als langfristiger Rahmen für eine kontinuierliche, in die Zukunft gerichtete, geordnete städtebauliche Entwicklung.

#### **1.2.4 Landschaftsplanung und Umweltbelange in der Planung**

Eine große Bedeutung wird heute bei sämtlichen Planungsentscheidungen dem Schutz der Umwelt beigemessen. Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet es als eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch des Flächennutzungsplans, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die Gemeinden sind zudem verpflichtet, mit Grund und Boden „sparsam und schonend“ umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Regelkatalog zum Inhalt von Flächennutzungsplänen enthält ausdrücklich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan bzw. zur FNP-Änderung.

Geltung verschafft wird den Umweltbelangen insbesondere auch über die umweltbezogenen Fachplanungen, zu denen u. a. die Landschaftsplanung gehört. Aufgabe der Landschaftsplanung ist es, die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu formulieren und auf ihre Umsetzung hinzuwirken. Dies geschieht in erster Linie mit Hilfe von gutachterlichen Fachplänen.

Auf der gemeindlichen Ebene werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Hilfe von Landschaftsplänen verfolgt, die jeweils für die gesamte Gemeinde aufgestellt werden. Der Landschaftsplan enthält Angaben sowohl zum Ist-Zustand von Natur und Landschaft als auch zum erwarteten Zustand, zu den konkretisierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Erfordernissen und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele (§ 9 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz). Die im Landschaftsplan für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

---

<sup>2</sup> vgl. Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2012, bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH, S. 23 ff.

einzustellen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen wird, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Gemeinde Stahnsdorf wurde deshalb parallel zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen wichtigste Inhalte im rechtswirksamen FNP integriert sind. Dies betrifft beispielsweise die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die gleichzeitig auch der Minderung, dem Ausgleich bzw. dem Ersatz für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dienen (siehe unten).

Der Landschaftsplan enthält Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet, also auch für den FNP-Änderungsbereich. Kapitel I.7.3 enthält eine flächenkonkrete Beschreibung der Darstellungen des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplans<sup>3</sup>. Außerdem werden in diesem Kapitel gegebenenfalls Abweichungen der FNP-Änderung vom Landschaftsplan begründet, wie es in § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG verlangt wird.

Neben den genannten Planungsinstrumenten hat schließlich die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff. BNatSchG über Eingriffe in Natur und Landschaft eine herausragende Bedeutung für die Bauleitplanung, also auch für die Flächennutzungsplanung. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Gemäß § 5 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB ist bereits im Flächennutzungsplan darüber zu entscheiden, wie zu erwartende Eingriffe ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass Fragen der Eingriffs-Ausgleichsproblematik in einer frühen Planungsphase berücksichtigt werden. Für Darstellungen im Rahmen der FNP-Änderung, mit denen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, müssen deshalb entsprechende Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgehalten werden (siehe auch Kapitel I.7.3).

### **I.2.5    Verfahrensablauf**

Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung und zur Änderung der Bauleitpläne, an die sich die Gemeinde halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt. Dieses enthält u. a. Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Das Änderungsverfahren entspricht gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich dem Verfahren zur Aufstellung des FNP.

Der Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf wurde am 21.02.2023 gefasst. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf zur FNP-Änderung im Zeitraum vom 07.08.2023 bis zum 08.09.2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen

---

<sup>3</sup> vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Karte 9: Entwicklungskonzept, Stand September 2012, bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH

konnte sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf der FNP-Änderung vorzubringen. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Gleichzeitig wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, sich zum Vorentwurf der FNP-Änderung zu äußern, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Über die eingegangenen Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Gemeindevertreter beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entschieden. Das Ergebnis dieser Abwägung war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zur FNP-Änderung, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte ist. Die Hinweise und Anregungen der Behörden und der Nachbargemeinden führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung.

Die Bürgerinnen und Bürger können sich nun im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal an der Diskussion über die FNP-Änderung beteiligen. Dazu wird der Entwurf zur FNP-Änderung mit der Begründung inklusive Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer von einem Monat im Internet veröffentlicht. In dieser Zeit hat jeder die Möglichkeit, Anregungen zum Entwurf der FNP-Änderung vorzubringen. Ort und Dauer der Auslegung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig werden auch die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Die Gemeindevertreter entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB. Die Entscheidung muss den Bürgern mitgeteilt werden.

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal förmlich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Entwurfs zur FNP-Änderung zu beteiligen. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Die FNP-Änderung wird schließlich von den Gemeindevertretern beschlossen und der Genehmigungsbehörde beim Landkreis zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die FNP-Änderung rechtswirksam. Jede Person kann dann die FNP-Änderung und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

### **I.2.6 Darstellungssystematik**

Die Darstellungssystematik der FNP-Änderung entspricht der Darstellungssystematik im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage des rechtswirksamen FNP, dem eine topografische Karte zugrunde liegt. Die Darstellung der FNP-Änderung erfolgt zur besseren Lesbarkeit abweichend vom Originalmaßstab (1:10.000) im Maßstab 1: 5.000.

Beigefügt ist der FNP-Änderung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung. Diese soll dazu dienen, die planerische Grundkonzeption und die Entwicklungsziele, die der FNP-Änderung zugrunde liegen, zu verdeutlichen sowie die Auswirkungen der Planänderung und die betroffenen Belange des Umweltschutzes aufzuzeigen.

Instrumente des Flächennutzungsplans sind gemäß § 5 Abs. 2, 3, 4 und 4a BauGB Darstellungen, Kennzeichnungen (für Flächen, die erhöhten Anforderungen unterliegen, z. B. mit Altlasten belastete Flächen), nachrichtliche Übernahmen (von Festlegungen nach anderen Vorschriften, z. B. nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder nach dem Bundesfernstraßengesetz) und Vermerke (für in Aussicht genommene Festlegungen nach anderen Vorschriften).

Der Umfang der Darstellungen ist im Baugesetzbuch nicht abschließend geregelt. Er richtet sich vielmehr nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Die wichtigsten Inhalte des Planausschnitts im Bereich der FNP-Änderung sind:

- die Abgrenzung von für die Bebauung vorgesehenen Flächen von nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen;
- die geplante Art der Nutzung in den Bauflächen (Flächenfarbe mit Einschrieb);
- die Flächen für Sport- und Spielanlagen (Flächenfarbe mit Einschrieb)
- die Gliederung der Freiflächen in Grün- und Waldflächen (Flächenfarbe);
- das Hauptnetz des Straßenverkehrs (Flächenfarbe);
- die Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorte (Lagesymbol)
- die eingetragenen Baudenkmale (Lagesymbol).

Da die Darstellung nicht parzellenscharf ist (siehe Kapitel I.2.2), werden untergeordnete Verkehrsflächen und Grünflächen als Bestandteile der angrenzenden (Bau-)Flächen dargestellt.

### **I.3 Einbindung in die Landesplanung und die regionale Entwicklung sowie Bindungen aus Fachplanungen**

Der FNP ist Teil eines komplexen Systems raumbezogener Planungen. Dieses System umfasst verschiedene, gesetzlich geregelte Planungsebenen: die Bundesraumordnung, die Landesplanung, die Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne). Diese räumlichen Planungen werden ergänzt durch die Fachplanungen, d. h. die Planungen der verschiedenen Ministerien, Ämter und sonstigen Verwaltungen von Bund, Ländern und Gemeinden, z. B. die Straßen- und Schulplanung.

Damit sichergestellt ist, dass die örtliche Bauleitplanung in die überörtliche Raumordnung und Landesplanung eingebunden ist, fordert § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auch die Regionalplanung einschließt. Dabei bedeutet „Anpassung“ die Deckungsgleichheit, d. h. die Ziele sind verbindliche Festlegungen ohne Raum für Abwägungen, die von den öffentlichen Planungsträgern, also auch von den Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne, beachtet werden müssen. Da die Bindung an die überörtliche Planung eine starke Einschränkung der Planungshoheit als Teil des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden darstellt, hat der Gesetzgeber den Gemeinden ein Mitwirkungsrecht bei der Aufstellung dieser Pläne eingeräumt.

#### **I.3.1 Landesplanung**

In Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Programmen und Plänen festgelegt. Der besonderen räumlichen Situation von Berlin und Brandenburg (Land in Land), dem hohen Verflechtungsgrad beider Länder und der daraus resultierenden Notwendigkeit einer grenzübergreifenden Planung tragen die Länder durch eine gemeinsame Raumordnung und Landesplanung für das Gesamtgebiet beider Länder (gemeinsamer Planungsraum) Rechnung. Im Landesplanungsvertrag verpflichten sich Berlin und Brandenburg, ein gemeinsames Landesentwicklungsprogramm und gemeinsame Landesentwicklungspläne zu erarbeiten.

#### **Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm**

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral und nachhaltig im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Räumliches Grundgerüst für diese Entwicklung bildet das Zentrale-Orte-System. Die zentralen Orte sollen gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen

wahrnehmen. Zur Steigerung der Wirtschaftskraft soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln auf räumliche und sektorale Schwerpunkte konzentriert werden (§ 2 Abs. 2 LEPro 2007).

Bei der Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Außerdem sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzungen im Idealfall einander so zuzuordnen, dass sie möglichst fußläufig erreichbar sind und auf diese Weise Verkehr vermieden wird.

Das LEPro 2007 enthält darüber hinaus weitere Grundsätze, unter anderem zur integrierten Freiraumentwicklung und zur Verkehrsentwicklung.

Vertieft und räumlich konkretisiert werden die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze in zwei Landesentwicklungsplänen, von denen für die Gemeinde Stahnsdorf lediglich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) relevant ist.

### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) setzt einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung. Seine Festlegungen gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Grundsätze müssen berücksichtigt werden, sind aber einer Abwägung zugänglich und müssen auf diese Weise Eingang in die kommunale Bauleitplanung, also auch in die Flächennutzungsplanung, finden. Dagegen sind die im LEP HR formulierten Ziele beachtungspflichtig, das heißt es existiert für die Gemeinde kein Abwägungsspielraum. Die FNP-Änderung für die Gemeinde Stahnsdorf muss deshalb an diese Ziele angepasst werden und wird nur unter dieser Voraussetzung genehmigt werden.

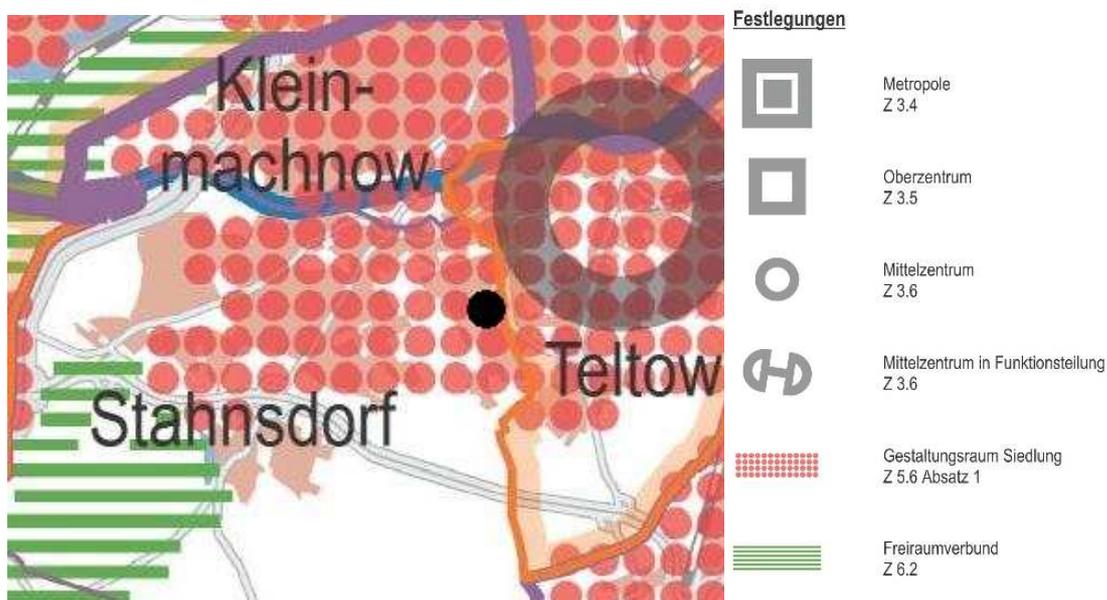
Der LEP HR gilt bis zu seiner Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Er enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Gemäß den Zielen 3.5 und 3.6 sollen in den Ober- und Mittelzentren die hochwertigen bzw. die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler bzw. regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dies betrifft unter anderem die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, die Einzelhandelsfunktionen sowie die Kultur-, Sport-, Freizeit-, Bildungs-, Wissenschafts-, Gesundheits- und sozialen Versorgungsfunktionen.

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2). Über die örtliche Nahversorgung hinaus gehende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollen in Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) räumlich gebündelt werden. Die Festlegung der GSP, für die der LEP HR die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und weitere Kriterien benennt, soll durch die Regionalplanung erfolgen. Der Gemeinde Stahnsdorf wird im LEP HR weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.)

Im Berliner Umland, zu dem Stahnsdorf gemäß Ziel 1.1 des LEP HR gehört, ist gemäß Ziel 5.6 der Gestaltungsraum Siedlung Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Der FNP-Änderungsbereich ist Teil des im LEP HR festgelegten Gestaltungsraums Siedlung entsprechend Ziel 5.6. Dort soll grundsätzlich die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen konzentriert werden. Allerdings haben die Gemeinden insgesamt große Spielräume zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums. Beschränkungen für die Siedlungsflächenentwicklung wie für Flächen außerhalb der Gestaltungsräume Siedlung gelten hier nicht. Dabei ist grundsätzlich dem gebotenen Freiraumerhalt angemessen Rechnung zu tragen.



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem LEP HR mit Lage des Plangebietes

Eine hohe Bedeutung wird im LEP HR dem bestehenden Freiraum beigemessen, der erhalten und entwickelt werden soll (Grundsatz 6.1). In der Festlegungskarte zum LEP HR wird zum Schutz des Freiraums ein Freiraumverbund festgelegt, der zu sichern ist. Im Freiraumverbund ist die Inanspruchnahme von Flächen für raumbedeutsame Maßnahmen in der Regel ausgeschlossen und nur in bestimmten Ausnahmefällen, die

in Ziel 6.2 definiert werden, möglich. Der FNP-Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.

Die geplante FNP-Änderung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Gestaltungsraum Siedlung, der für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Es werden keine Flächen innerhalb des Freiraumverbundes in Anspruch genommen. Die Darstellung von neuen Flächen für Sport- und Spielanlagen erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Der Standort ist außerdem baulich durch die Skateanlage vorgeprägt. Durch die Darstellung von zusätzlichen Flächen für die Ergänzung der im Gemeindegebiet vorhandenen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen wird die Versorgung der Bevölkerung in diesem Bereich abgesichert. Dies trägt zu einer ausgewogenen Gemeindeentwicklung bei. In ihrer Stellungnahme vom 04.09.2023 zum Vorentwurf der FNP-Änderung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass der Planungsabsicht keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

### **I.3.2 Regionalplanung**

Eine kommunal verfasste Regionalplanung wurde in Brandenburg mit dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG) vom 13.05.1993 verankert. Gemäß § 3 dieses Gesetzes wurde das Land Brandenburg in fünf Regionen (Regionalplanungsräume) unterteilt, die sich jeweils von Berlin sektoral bis zur Landesgrenze erstrecken. Die Gemeinde Stahnsdorf liegt in der Region „Havelland-Fläming“, die aus den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming sowie den kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg an der Havel gebildet wurde.

Träger der Regionalplanung sind die Regionalen Planungsgemeinschaften, deren Mitglieder die Landkreise der Region sind. Sie haben jeweils Regionalpläne aufzustellen, für deren Erarbeitung Regionale Planungsstellen eingerichtet wurden. Inhaltlich sollen die Regionalpläne gemäß § 2 Abs. 1 RegBkPIG die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vertiefen und konkretisieren, zusätzliche weitere Ziele festlegen sowie quantitative und qualitative Vorgaben setzen. Die Regionalpläne müssen aus dem LEP HR entwickelt werden. Nach ihrer Festsetzung durch Satzung sind die Ziele der Regionalplanung, die als Ziele der Raumordnung und Landesplanung gelten, auch für die Gemeinden verbindlich, die ihre Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen haben.

Da der integrierte Regionalplan „Havelland-Fläming“ mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 05.07.2018<sup>4</sup> für unwirksam erklärt wurde, existiert auf dieser Planungsebene derzeit lediglich ein rechtswirksamer sachlicher Teilplan.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist seit dem 23. Dezember 2020 rechtswirksam. Dieser Regionalplan legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Havelland-Fläming fest, die die im LEP HR festgelegten Zentralen Orte ergänzen sollen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte. Der Ortsteil Stahnsdorf der Gemeinde Stahnsdorf ist im sachlichen Teilregionalplan als Grundfunk-

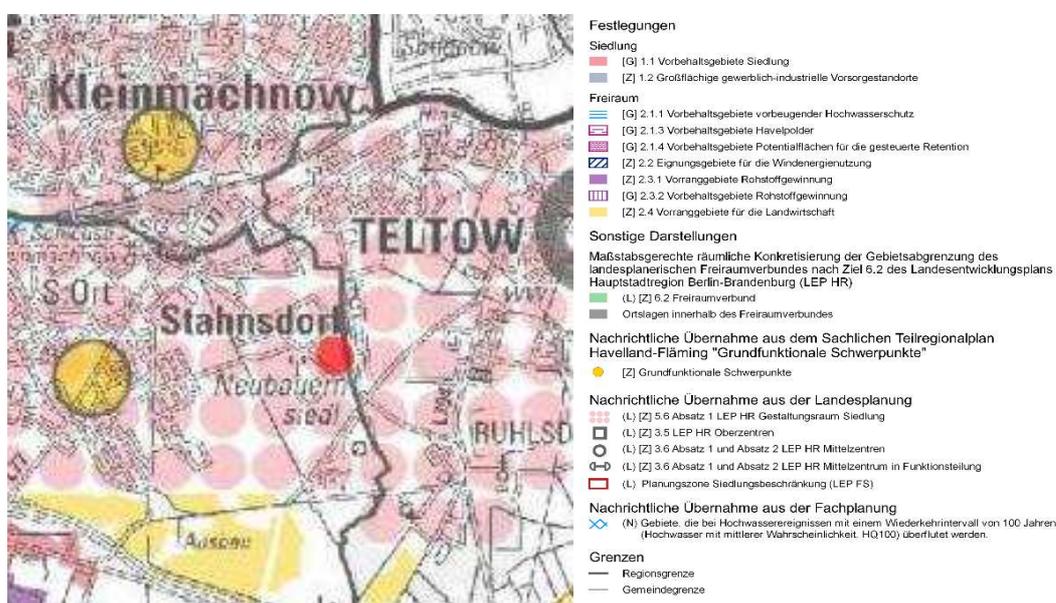
---

<sup>4</sup> OVG Berlin-Brandenburg 2 A 2.16

tionaler Schwerpunkt festgelegt. Daraus resultieren für dieses Ortsteil über den Eigenbedarf hinausgehende Möglichkeiten zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung und darüber hinaus erweiterte Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die FNP-Änderung bereitet die Anlage weiterer Sport- und Freizeitflächen für die Bevölkerung als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge vor und unterstützt damit die Festlegung des Regionalplans als Grundfunktionaler Schwerpunkt.

Derzeit befinden sich außerdem der Regionalplan 3.0 und der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 im Aufstellungsverfahren.

Der Regionalplan 3.0 soll insbesondere Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum treffen.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Entwurfs zum Regionalplan mit Lage des Plangebietes

Für das Plangebiet übernimmt der Regionalplan-Entwurf nachrichtlich die Festlegung als Gestaltungsraum Siedlung aus dem LEP HR. Weitere flächenbezogene Festlegungen für den FNP-Änderungsbereich sind im Regionalplan-Entwurf nicht enthalten. Die Darstellungen des Entwurfs zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit im Einklang mit den geplanten Festlegungen des Regionalplans 3.0.

Zum Entwurf des Regionalplans<sup>5</sup> wurde 2022 das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis der Beteiligung wird der Entwurf noch einmal überarbeitet. Die Überarbeitung wird insbesondere die Vorrangflächen für die Landwirtschaft sowie die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung betreffen. Außerdem werden die Eignungsgebiete für die Windenergienutzung entfallen.

<sup>5</sup> Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Entwurf vom 05. Oktober 2021

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 liegt als Entwurf mit Stand Juni 2023 vor. Zurzeit werden die Ergebnisse des Mitte Oktober 2023 beendeten Beteiligungsverfahrens ausgewertet. Die Inhalte dieses Teilregionalplans berühren die FNP-Änderung weder räumlich noch sachlich.

Mit Schreiben vom 19.07.2023 hat die Regionale Planungsgemeinschaft zum Vorentwurf der FNP-Änderung mitgeteilt, dass Belange der Regionalplanung der Planung nicht entgegenstehen.

### **I.3.3 Sonstige Bindungen aus übergeordneten Planungen**

Neben der Anpassung an die übergeordneten raumbezogenen Planungen muss die Gemeinde rechtlich verbindliche Planfeststellungsbeschlüsse oder Nutzungsregelungen von Fachplanungsträgern bei der Flächennutzungsplanung als Vorgaben beachten und darf nicht über sie hinweggehen. Diese müssen als nachrichtliche Übernahmen bzw. – soweit rechtlich noch nicht verbindlich – als Vermerke in den FNP eingezeichnet werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Zudem kann die Flächennutzungsplanung hierdurch teilweise eingeschränkt werden, weil beispielsweise eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist.

Unter die Fachplanungen und Nutzungsregelungen fallen insbesondere die in § 38 BauGB aufgeführten bundes- und landesrechtlichen Regelungen, Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgischen Wassergesetz sowie denkmalrechtliche Unterschutzstellungen.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes noch innerhalb eines zum europäischen Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gehörigen FFH-Gebietes oder Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA). Nordöstlich des Änderungsbereiches erstreckt sich in einer Entfernung von etwa 570 m das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“. Aufgrund der Entfernung des Gebietes und der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Planänderung nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seines Schutzzwecks führt.

Der Änderungsbereich berührt Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bei welchen Flächen es sich um Wald handelt, wurde auf Antrag der Gemeinde durch die Untere Forstbehörde im Rahmen eines Vor-Ort-Termins im November 2021 festgestellt. Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist genehmigungspflichtig und muss darüber hinaus forstrechtlich und naturschutzrechtlich kompensiert werden.

Wasserschutzgebiete werden von der FNP-Änderung nicht berührt. Der FNP-Änderungsbereich ist außerdem weder Teil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch eines Hochwasserrisikogebietes.

Im Änderungsbereich sind schließlich nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale vorhanden.

### **I.3.4 Nachbargemeinden**

Auf der Ebene der Gemeinden selber besteht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ein Abstimmungsgebot für die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden, da durch die Inanspruchnahme der Planungshoheit einer Gemeinde die Planungshoheit der Nachbargemeinden eingeschränkt werden kann. Nach dem Wortlaut des Gesetzes besteht eine bindende Verpflichtung zur Beteiligung der Nachbargemeinden. Diese Verpflichtung setzt allerdings voraus, dass eine sachliche Notwendigkeit für die Abstimmung der Bauleitpläne besteht. Benachbarte Gemeinden sind immer die angrenzenden Gemeinden. Zusätzlich gehören zu den benachbarten Gemeinden auch solche, auf die die Bauleitplanung Auswirkungen gewichtiger Art hat.

Nachbargemeinden der Gemeinde Stahnsdorf sind die Stadt Teltow, die Gemeinde Großbeeren, die Stadt Ludwigfelde, die Gemeinde Nuthetal, die Stadt Potsdam, die Stadt Berlin (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) und die Gemeinde Kleinmachnow.

Die Stadt Teltow liegt nur etwa 20 m in östlicher Richtung vom FNP-Änderungsbereich entfernt. Dort befindet sich ein mehrere Hektar großes Wohngebiet, überwiegend mit Einfamilienhausbebauung. Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow<sup>6</sup> ist dieses Gebiet dementsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich zwischen diesem Wohngebiet und dem FNP-Änderungsbereich ein Lärmschutzwall befindet, resultieren aus der Nachbarschaft von bestehendem Wohngebiet und geplanten Flächen für Sport- und Spielanlagen keine unüberwindbaren Immissionsschutzkonflikte. Im Ergebnis einer für den Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose<sup>7</sup> können bei einer Beibehaltung des Lärmschuttwalls die Schallschutzorientierungswerte eingehalten werden.

Die zusätzlichen Flächen für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, die durch die FNP-Änderung vorbereitet werden, sollen zwar in erster Linie den örtlichen Bedarf decken, es ist aber davon ausgehen, dass vor allem auch die Bewohner der benachbarten Wohngebiete in Teltow von diesen Einrichtungen profitieren können.

Weitere Auswirkungen gewichtiger Art sind durch die FNP-Änderung weder auf diese Nachbargemeinde noch auf die weiteren Nachbargemeinden zu erwarten.

---

<sup>6</sup> Flächennutzungsplan Teltow. Stand: Februar 2004. Bearbeitet durch complan Gesellschaft für Kommunalberatung, Planung und Standortentwicklung mbH

<sup>7</sup> Gutachten Nr. 046N7 G1 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „GE Hamburger Ring“ in Stahnsdorf. Schalltechnische Untersuchung. Erstellt durch die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 30.01.2023

## **I.4 Kommunale Planungsgrundlagen**

### **I.4.1 Flächennutzungsplan 2012**

Für die Gemeinde Stahnsdorf existiert ein Flächennutzungsplan (FNP), der Ende 2012 wirksam geworden ist<sup>8</sup>. Der ebenfalls wirksame Sachliche Teil-Flächennutzungsplan „Windenergienutzung“ berührt das Plangebiet weder räumlich noch sachlich.<sup>9</sup>

Der Flächennutzungsplan trifft eine Flächenvorsorge für einen moderaten Anstieg der Bevölkerungszahl Stahnsdorfs von knapp 14.250 im Jahr 2011 auf etwa 16.400 Personen.<sup>10</sup> Dies entspricht der Zielstellung, Stahnsdorf vor allem als wald- und gartengeprägten Wohnort zu stärken. Während die Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf ihren dörflichen Charakter bewahren sollen, soll Stahnsdorf Ort als Hauptort der Gemeinde Zentrumsfunktionen übernehmen. Dort sollen sowohl die wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen gestärkt werden als auch die zukünftige Siedlungsentwicklung konzentriert werden. Dabei soll sich die Entwicklung nachhaltig und zukunftsbeständig zum Wohl aller Bürger vollziehen. Dementsprechend soll die Bevölkerung unter anderem ein reichhaltiges Freizeit- und Sportangebot nutzen können.

Um die Versorgung der angestrebten Einwohnerzahl mit ausreichenden Sport- und Spielanlagen sicherstellen zu können, werden im FNP zunächst alle bestehenden Einrichtungen gesichert. Zur Deckung des verbleibenden Defizits an Sportfreiflächen soll eine knapp 4 ha große Fläche im Norden der Gemeinde an der Alten Potsdamer Landstraße dienen.<sup>11</sup> Aufgrund der dort vorhandenen Trockenrasenvorkommen und des daraus resultierenden hohen Konfliktpotenzials mit Natur und Landschaft wird die Fläche lediglich als optionale Entwicklungsfläche (ohne Normcharakter) dargestellt. Außerdem wird nördlich des Sportplatzes an der Mühlenstraße eine Sonderbaufläche „Freizeit und Sport“ dargestellt. Beide Flächen stehen inzwischen nicht mehr zur Verfügung (siehe Kapitel I.4.2).

Der FNP-Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“, der bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans schon rechtskräftig war, teilweise als Grünfläche und teilweise als Wald dargestellt. Die Waldflächen umfassen Flächen, die entweder bereits dichten Baumbestand aufwiesen und im Bebauungsplan als Flächen mit Erhaltungsbindungen festgesetzt sind, und Flächen, die für zusätzliche Anpflanzungen vorgesehen sind. Die Grünfläche hat die Zweckbestimmung „Spielplatz“. Dort war zunächst die Anlage eines Bolzplatzes geplant; noch vor Inkrafttreten des FNP wurde allerdings die Skateanlage errichtet.

Die an den FNP-Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind im FNP im Norden als Gewerbliche Bauflächen, im Osten als Lärmschutzwall und im Nordwesten als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“, der teilweise auch schon umgesetzt war. Südlich und südwestlich des Änderungs-

<sup>8</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2012, wirksam seit 21.12.2012. Bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH

<sup>9</sup> Sachlicher Teil-Flächennutzungsplan „Windenergienutzung“, Stand September 2018. Bearbeitet durch die NWP Planungsgesellschaft mbH

<sup>10</sup> vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2012, S. 31

<sup>11</sup> vgl. ebenda, S. 47 ff.

bereiches stellt der FNP dem damaligen und heutigen Bestand entsprechend eine Gemischte Baufläche und Flächen für Wald dar. Die Ruhlsdorfer Straße ist ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Jenseits der Ruhlsdorfer Straße sind weitere Gewerbliche Bauflächen dargestellt (Gewerbegebiete „Techno-Park“ und „Green-Park“). Dort befindet sich außerdem noch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgungszentrum“.

#### **I.4.2 Änderungen des Flächennutzungsplans**

In den Jahren seit der Rechtskraft des Ursprungsplans wurden insgesamt zwölf FNP-Änderungsverfahren eingeleitet, von denen bislang acht abgeschlossen wurden.

Gegenstand der 5. Änderung sind Flächen südlich der Mühlenstraße am Rand des Ortskerns von Stahnsdorf. Dort wurde die im FNP dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und die benachbarte Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ in eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geändert. Hintergrund ist die Zielstellung, auf dem Sportplatzgelände zusätzlich eine Sporthalle für schulische Zwecke und einen seinerzeit geplanten Hort (heute Schule) zu errichten.<sup>12</sup> Diese Planung wurde inzwischen umgesetzt. Die Fläche weist damit keine weiteren Potenziale für andere Sport- und Freizeitanlagen mehr auf.

Gegenstand der 9. Änderung ist unter anderem die optionale Entwicklungsfläche für Freizeit und Sport im Norden der Gemeinde an der Alten Potsdamer Landstraße. Auf dieser Fläche soll ein Einsatztrainingszentrum für die Zollverwaltung entstehen. Der Vorentwurf zur FNP-Änderung stellt dazu eine Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dar<sup>13</sup>. Auch diese Fläche wird damit künftig voraussichtlich nicht mehr als Potenzialfläche für Freizeit- und Sportanlagen zur Verfügung stehen.

Die übrigen FNP-Änderungen berühren die 13. FNP-Änderung weder räumlich noch sachlich.

#### **I.4.3 Verbindliche Bauleitpläne**

Für den Änderungsbereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“, der 1996 rechtskräftig geworden ist, umfasst eine etwa 39 ha große Fläche. Er bildete mit der Festsetzung von großen Gewerbegebieten die Grundlage für die Entwicklung eines Teils des beidseitig der Ruhlsdorfer Straße gelegenen Gewerbegebietes „Techno-Park“.

Die im FNP-Änderungsbereich gelegenen Flächen sind überwiegend als öffentliche Grünflächen allgemeiner Zweckbestimmung, teilweise in Überlagerung mit Erhaltungsbindungen für Bepflanzungen, mit Pflanzbindungen oder mit Maßnahmen zum Schutz,

<sup>12</sup> vgl. 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2016, wirksam seit 28.02.2017. Bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH, Potsdam

<sup>13</sup> vgl. 9. Änderung des Flächennutzungsplans für die Fläche östlich der Bundespolizei. Vorentwurf, Stand September 2022. Bearbeitet durch SR Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, Berlin

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, ausgewiesen. Für einen Teil der Grünflächen ist außerdem die Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ festgesetzt.

Parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Änderung dieses Bebauungsplans. Der FNP-Änderungsbereich erstreckt sich auf große Teile des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplan-Änderung. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ umfasst zusätzlich noch den Lärmschutzwall, ein Regenrückhaltebecken und die Anbindung an die Ruhlsdorfer Straße.

## I.5 Bestandssituation im Änderungsbereich

Der FNP-Änderungsbereich umfasst sowohl baulich vorgeprägte Flächen als auch gänzlich unbebaute Flächen. Im Osten befindet sich eine Skateanlage mit Bowl und ergänzenden Nebenanlagen (Fahrradständer, Sitzgelegenheiten etc.). Die Anlage wird nach Norden und Osten von Böschungen eingefasst. Die 2010 errichtete Anlage wird vor allem von jugendlichen Skatern und Skateboardfahrern genutzt.



**Abb. 4:** Skateanlage mit Bowl

Zu der Anlage führt von der Ruhlsdorfer Straße ein bogenförmig angelegter, asphaltierter Weg. Dieser dient überwiegend nur als Fuß- und Radweg. Der Weg wird beidseitig von Bäumen gesäumt. Westlich der Skateanlage weitet sich diese Allee südlich des Wegs zu einem kleinen Hain. Eine zusätzliche Baumreihe schirmt die Skateanlage nach Westen ab.

Nur der erste Abschnitt des Wegs ist mit Pkw befahrbar. Dieser mündet in einer ebenfalls asphaltierten Fläche, die als Stellplatzanlage genutzt wird. Die Fläche ist von dichtem Baumbestand eingefasst.



**Abb. 5:** Fuß- und Radweg zur Skateanlage

Östlich der Stellplatzanlage teilt der Weg den Änderungsbereich in zwei Teilflächen: Nördlich des Wegs dominieren Grünflächen und mit niedrigen Sträuchern bewachsene Ruderalflächen. Diese reichen bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze. Dort wurde in der jüngsten Vergangenheit auf dem Nachbargrundstück im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauhofs für Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow eine Einfriedung aus Betonplatten errichtet. Die nördliche Spitze des Änderungsbereiches wurde im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück als temporäre Lagerfläche für Aushub genutzt..

Südlich des Wegs prägen vor allem Flächen mit Baumbestand den Änderungsbereich. Dabei handelt es sich im Osten um dichte ältere Baumbestände. Im Westen sind die Bestände jünger und etwas lichter. Unabhängig davon wird von der Unteren Forstbehörde der größte Teil als Wald eingestuft (siehe auch Kapitel I.3.3). Am Rand des Waldes befindet sich südwestlich der Skateanlage ein temporäres Kleingewässer.



**Abb. 6:** Ruderalflächen nördlich des Fußwegs

Im Osten endet der Änderungsbereich an einem mehrere Meter hohen Lärmschutzwall. Der Lärmschutzwall wurde Ende der 1990er Jahre auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ errichtet, um die Wohnbebauung auf Teltower Stadtgebiet insbesondere vor den Immissionen des Gewerbegebiets zu schützen. Der Wall ist insgesamt fast 800 m lang und in dem Abschnitt, der an den Änderungsbereich grenzt, teilweise dicht bewachsen. Die Baum- und Strauchbestände erstrecken sich fast bis zur Skateanlage.

## **I.6 Ziele und Zwecke der FNP-Änderung**

Zielstellung der FNP-Änderung ist es, den Änderungsbereich entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“, die im Parallelverfahren erfolgt, als Standort für Sport- und Spielanlagen planerisch zu sichern und auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Dies erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes zumindest für alle Flächen, auf denen künftig bauliche Anlagen und keine Grünflächennutzung dominieren sollen.

Durch die Flächen soll der örtlichen Nachfrage vor allem nach zusätzlichen Anlagen für Skater, Mountainbike- und BMX-Fahrer entsprochen werden. Letztere nutzen derzeit mangels Alternativen Flächen im Bereich der Freihaltetrasse für die S-Bahn. Durch die Schaffung von zusätzlichen Anlagen soll diese Nutzung auf einen verträglichen Standort verlagert werden.

Dabei bietet sich ein Standort im Umfeld der vorhandenen Skateanlage aus verschiedenen Gründen an: Die Fläche ist bereits erschlossen und von Stahnsdorf Ort, wo die meisten Bewohner leben, gut mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Auch eine Stellplatzanlage ist schon vorhanden. Außerdem befinden sich außer der Wohnbebauung auf Teltower Stadtgebiet keine sensiblen Nutzungen in unmittelbarer Nähe, auf die Rücksicht genommen werden müsste. Die Wohnbebauung auf Teltower Stadtgebiet ist durch einen Lärmschutzwall weitgehend vor Immissionen geschützt. Gleichzeitig sind die Flächen selber keinen erheblichen Immissionen ausgesetzt. Der nördliche bzw. nordwestlich entstandene Bauhof ist durch Mauern und Gebäude gegenüber der Fläche eingefasst. Von der Ruhlsdorfer Straße liegen die geplanten Sport- und Freizeitflächen schon so weit entfernt (mindestens 150 m), dass keine störenden Lärm- und Abgasimmissionen einwirken. Dazu trägt auch der dichte Baumbestand (teilweise Wald) bei, der sich zwischen der Straße und dem Standort befindet. Und schließlich ist der Standort durch die vorhandene Skateanlage schon baulich vorgeprägt. Die Fläche ist deshalb auch vor dem Hintergrund, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, bislang gänzlich unbebauten Flächen vorzuziehen. Es können außerdem durch den ähnlichen Kreis der Nutzerinnen und Nutzer Synergieeffekte erzielt werden.

Alternative Flächen, die schon als Gemeinbedarfsflächen oder als Flächen für Sport- und Spielanlagen im FNP dargestellt sind, sind nicht mehr vorhanden: Die Fläche an der Mühlenstraße wurde inzwischen durch andere Anlagen vollständig in Anspruch genommen. Auf der Fläche nördlich der Alten Potsdamer Straße soll künftig ein Einsatztrainingszentrum für die Zollverwaltung entstehen. Der Flächennutzungsplan wird dazu derzeit geändert (siehe Kapitel I.4.2).

Im Rahmen der FNP-Änderung sollen die Flächen für die Nutzung durch zusätzliche Outdoor-Sportanlagen so bemessen werden, dass die aktuell vorgesehenen Anlagen untergebracht werden können, aber gegebenenfalls auch noch Spielräume für ergänzende Nutzungen bestehen.

Gleichzeitig sollen die vorhandenen Waldflächen entsprechend der aktuellen Bewertung durch die Untere Forstbehörde so weit wie möglich gesichert werden.

## **I.7 Inhalte der FNP-Änderung**

### **I.7.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Der FNP-Änderungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB überwiegend als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Als Fläche für Sport- und Spielanlagen sind regelmäßig die Flächen darzustellen, die für Sport- und Spielnutzungen vorgesehen sind, die keinen erheblichen Grünanteil aufweisen und deshalb nicht als Grünflächen dargestellt werden können. Gleichzeitig handelt es sich um selbständige Anlagen, das heißt Anlagen, die nicht Bestandteil von anderen Gemeinbedarfseinrichtungen, beispielsweise Schulen, sind. Dabei ist es unerheblich, ob sich die Anlagen in privater oder öffentlicher Trägerschaft befinden.

Durch die Darstellung als Flächen für Sport- und Spielanlagen sollen auf der Ebene des Flächennutzungsplans die flächenmäßigen Voraussetzungen für die zusätzlich geplanten Nutzungen geschaffen werden. Nach aktuellem Stand der Überlegungen soll in Ergänzung der vorhandenen Skateanlage die Errichtung eines Pumptracks und einer Dirtbike-Strecke ermöglicht werden. Außerdem sollen zusätzliche Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, die teilweise auch bauliche Anlagen, wie z. B. Pavillons, umfassen sollen. Eine Graffitiwand soll das Angebot, das insbesondere Jugendlichen und jungen Erwachsenen dienen soll, ergänzen.

Die Darstellung als Fläche für Sport- und Spielanlagen umfasst dabei den gesamten nördlichen und westlichen Teil des Änderungsbereichs. Die Fläche erstreckt sich damit vorwiegend auf die Bereiche, die zurzeit durch die Skateanlage, den asphaltierten Weg und die Stellplatzanlage baulich vorgeprägt sind oder durch Grün- und Ruderalflächen geprägt sind. Waldflächen werden nur in unbedingt erforderlichem Maße einbezogen. Dies betrifft eine kleine Fläche südlich der Skateanlage. Für diese Fläche ist eine Waldumwandlung durchzuführen (siehe Kapitel I.3.3). Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan, der parallel zur FNP-Änderung aufgestellt wird, dargelegt.

Die Darstellung als Fläche für Sport- und Spielanlagen umfasst auch Flächen, die nach aktuellem Planungsstand im Bebauungsplan nicht für bauliche Nutzungen und Sportanlagen vorgesehen sind. Dazu gehören vor allem Flächen, die der Eingrünung dienen sollen oder auf denen prägender Baumbestand erhalten werden soll. Eine weitere Nutzungsdifferenzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans, der lediglich die Grundzüge der Planung darstellt (siehe Kapitel I.2.1), weder sinnvoll noch erforderlich. Sie soll deshalb erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Im Bebauungsplan können dementsprechend aus den Flächen für Sport- und Spielanlagen auch örtliche Grünflächen entwickelt werden.

### **I.7.2 Flächen für Wald**

Im Änderungsbereich befinden sich wie dargestellt neben Grünflächen auch Waldflächen.

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten außerdem unter anderem auch kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen, Waldwege, Lichtungen und Waldwiesen sowie mit

dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Kein Wald im Sinne des Waldgesetzes sind dagegen z. B. in bebautem Gebiet gelegene einzelne Baumgruppen, Baumreihen, mit Hecken und Schutzpflanzungen bestockte Flächen, zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen und mit Waldbäumen bestockte Flächen in gärtnerisch gestalteten Anlagen, die der Erholung der Bevölkerung dienen.

Maßgeblich für die Einstufung als Wald ist die Einschätzung der Unteren Forstbehörde. Diese ist auf Antrag der Gemeinde durch die Untere Forstbehörde im Rahmen eines Vor-Ort-Termins im November 2021 erfolgt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist nur ein Teil der als Wald eingestuft Flächen als Wald dargestellt. Gleichzeitig umfasst der wirksame Flächennutzungsplan auch Flächen, die von der Unteren Forstbehörde nicht als Wald eingestuft werden, wie die Flächen im Bereich der Stellplatzanlage. Da der Flächennutzungsplan für die Aufforstung vorgesehene Flächen gesondert darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um eine bewusste Planungsabsicht gehandelt hat.

Im Rahmen der FNP-Änderung werden deshalb die Waldflächen entsprechend der Einschätzung durch die Untere Forstbehörde dargestellt, soweit sie nicht in die Fläche für Sport- und Spielanlagen einbezogen werden (siehe Kapitel I.7.1).

### **I.7.3 Integration des Landschaftsplans in den FNP-Änderungsbereich**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, darunter gemäß Buchstabe g) auch die Darstellungen von Landschaftsplänen. Landschaftspläne haben nach § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Aufgabe, die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu formulieren und auf ihre Umsetzung hinzuwirken. Für die Gemeinde Stahnsdorf wurde deshalb bereits parallel zum rechtswirksamen FNP eine Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. (Siehe auch Kapitel I.2.4.)

Die Inhalte des Landschaftsplans sind gemäß §§ 9 Abs. 5 und 11 Abs. 3 BNatSchG im Rahmen der Abwägung grundsätzlich zu berücksichtigen. Wird den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen, besteht die Pflicht, dieses zu begründen (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).

Im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan ist der FNP-Änderungsbereich entsprechend der aktuellen Darstellung im wirksamen FNP in zwei Teilflächen unterteilt. Für die im FNP als Grünfläche dargestellte Fläche enthält das Entwicklungskonzept die Maßnahme „Erhalt, Pflege und Gestaltung von Grünflächen und offenen Sport- und Freizeitanlagen“ und das Lagesymbol Spielplatz, für die als Wald dargestellte Fläche die Maßnahme „Erhalt und Entwicklung naturnaher Laubmischwälder“.

Die FNP-Änderung weicht teilweise von den Inhalten des Landschaftsplans ab. Allerdings verfolgt auch die FNP-Änderung für die nördlichen Flächen die Zielstellung, offene Sport- und Freizeitanlagen zu gestalten. Die Errichtung von Sporthallen oder Ähnliches ist nicht vorgesehen. Auch der Erhalt, die Pflege und die Gestaltung von Grünflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans geplant, diese werden jedoch im Flächennutzungs-

plan nicht gesondert dargestellt und sind Teil der Fläche für Sport- und Spielanlagen. Aufgrund der Art der geplanten Sportanlagen kann für die Sportanlagen abweichend vom Landschaftsplan kein erheblicher Grünanteil sichergestellt werden, obwohl ein großer Teil der Fläche unversiegelt bleiben soll. In dieser Hinsicht wird in der Abwägung der Zielstellung, für die Bevölkerung eine adäquate Ausstattung mit Sport- und Spielanlagen, die der Nachfrage entsprechen, sicherzustellen ein höheres Gewicht beigemessen als dem vollständigen Erhalt der Grünflächen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen nicht um besonders wertvolle Flächen handelt. Die Flächen sind bereits anthropogen überformt und durch die Skateanlage und weitere vollständige versiegelte Flächen baulich vorgeprägt. Alternative Flächen im Bereich der im FNP dargestellten Bauflächen oder Gemeinbedarfsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die im Landschaftsplan dargestellte Waldfläche wird im Rahmen der FNP-Änderung weitgehend erhalten, soweit es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei der Darstellung im Landschaftsplan die Grenzziehung zwischen Grün- und Waldflächen wie beim FNP am damaligen Waldbestand orientieren sollte. Die Darstellung zusätzlicher Waldflächen im Bereich der im Landschaftsplan dargestellten Grünfläche ist deshalb nicht als maßgebliche Abweichung zu betrachten. Bei den im Rahmen der FNP-Änderung zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen im Nordwesten der Änderungsbereiches handelt es sich nicht um Waldflächen. Der umfangreiche Baumbestand, der dort im Umfeld der Stellplatzanlage vorhanden ist, wird im Bebauungsplan gesichert.

Weitere Abweichungen vom Landschaftsplan, die begründet werden müssten, gibt es nicht.

#### I.7.4 Flächenbilanz

Tabelle 1: Bilanz der Flächennutzungen innerhalb des Änderungsbereiches  
(FNP 2012 und Planung)

Art der Nutzung	Darstellung wirksamer FNP		Planung FNP-Änderung	
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)
Grünfläche	1,99	60,7	0,00	0,0
Fläche für Wald	1,29	39,3	1,14	34,8
Fläche für Sport- und Spielanlagen	0,00	0,0	2,14	65,2
Summe	3,28	100,0	3,28	100,0

## **II. UMWELTBERICHT**

### **II.1 Einleitung**

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB sind die im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht zur 13. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Stahnsdorf darzulegen.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche im Nordosten der Gemeinde Stahnsdorf nordöstlich der Ruhlsdorfer Straße an der Grenze zur Stadt Teltow. Der räumliche Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 3,28 ha und entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hamburger Ring“. Der Lärmschutzwall und das Regenrückhaltebecken sind nicht im Änderungsbereich enthalten, da hier im FNP keine Änderungen erforderlich sind. Die FNP-Änderung umfasst die südliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“.

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend unbebaute Freiflächen. Dabei dominieren im Süden Waldflächen und im Norden Wiesenflächen. Im Osten befindet sich eine Skateanlage (Bowl) mit zugehörigen Fahrradständern, im Westen nahe der Ruhlsdorfer Straße ein Parkplatz. Im Osten befindet sich ein mehrere Meter hoher Lärmschutzwall, der nicht Teil des Änderungsbereiches ist. Im Norden schließen sich bereits bebaute Flächen des Gewerbegebietes an. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich der gemeinsame Bauhof der Gemeinde Stahnsdorf, der Gemeinde Kleinmachnow und der Stadt Teltow.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Waldflächen, eine geschützte Allee gemäß § 29 BNatSchG und ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG (kleines Soll). Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines Schutzgebietes und grenzt nicht an ein Schutzgebiet an.

Wesentliches Ergebnis der Umweltprüfung sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können. Dies wird für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft.

#### **II.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Das wesentliche Planungsziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen auf einer bisher als Grünfläche mit Spielplatz dargestellten Fläche. Außerdem sollen in der FNP-Änderung Flächen für Wald dargestellt werden.

Für Mountainbike- und BMX-Fahrer gibt es aktuell in der Gemeinde kein offiziell nutzbares Angebot. Die Gemeinde möchte deshalb auch für diese Nutzer ein attraktives Angebot schaffen. Dabei bietet es sich an, dafür Flächen im Umfeld der bestehenden Skateanlage zu nutzen, um die Vorzüge des Standortes (Flächenverfügbarkeit, Lärmschutz) und Synergieeffekte nutzen zu können. Ziel ist es, die bestehende Skate-

anlage zu einer vielfältig nutzbaren spiel- und sportorientierten Freizeitfläche vor allem für jugendliche Skater und Mountainbikefahrer weiterzuentwickeln. Dazu soll die bestehende Skateanlage um einen Pumptrack und eine Dirtbike-Strecke sowie Aufenthaltsbereiche mit Graffitiwand ergänzend werden. So soll neben dem zusätzlichen Spiel- und Sportangebot auch die Funktion als Treffpunkt für Jugendliche weiter gestärkt werden. Außerdem sollen notwendige Nebenanlagen und Stellplätze ortsverträglich untergebracht werden.

Im Osten ist bereits ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 5,0 m errichtet worden, um das angrenzende Wohngebiet vor Lärm zu schützen (nicht Teil der FNP-Änderung).

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind im FNP wie folgt dargestellt:

- im Süden als Wald und jenseits des Waldes im Süden und Westen als Gemischte Baufläche bzw. als Sonderbaufläche mit der westlich dahinter liegenden Ruhlsdorfer Straße,
- im Norden als Gewerbliche Baufläche (unmittelbar angrenzend gemeinsamer Bauhof der Gemeinde Stahnsdorf, der Gemeinde Kleinmachnow und der Stadt Teltow),
- im Osten als der Lärmschutzwall; es schließen sich Wohngebiete der Stadt Teltow an (Ein- und Zweifamilienhäuser).

Der Planänderungsbereich umfasst insgesamt 3,28 ha.

Der aktuell gültige FNP stellt innerhalb des Planänderungsbereiches Grünfläche mit Spielplatz und Waldfläche dar.

Die FNP-Änderung soll für diese Nutzungen die planungsrechtliche Grundlage schaffen, dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die Entstehung von Missständen verhindern. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen insgesamt minimiert und die zusätzlichen baulichen Anlagen möglichst verträglich in die Landschaft integriert werden. Prägende Freiraumbestandteile sollen erhalten werden. Außerdem müssen die Erfordernisse des Lärmschutzes beachtet werden.

## **II.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

### **Bindungen aus übergeordneten Planungen**

#### Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die für den Planänderungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Änderungsbereich die Festlegung als Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 des LEP HR. Dort soll grundsätzlich die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen konzentriert werden. Allerdings haben die Gemeinden insgesamt große Spielräume zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums. Beschränkungen für die Siedlungsflächenentwicklung wie für Flächen außerhalb der Gestaltungsräume Siedlung gelten hier nicht.

Bei der Entwicklung ist grundsätzlich dem gebotenen Freiraumerhalt angemessenen Rechnung zu tragen. Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 6.1 des LEP HR in seiner Multifunktionalität erhalten werden.

Die Fläche des Änderungsbereiches selbst ist Teil des Gestaltungsraums Siedlung; der LEP HR enthält für diesen keine weiteren flächenbezogenen Darstellungen.

Die geplante FNP-Änderung befindet sich im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung. Es werden keine Flächen des Freiraumverbundes in Anspruch genommen; ein Konflikt zu Ziel 6.2 LEP HR besteht somit nicht.

### Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region „Havelland-Fläming“, zu der die Gemeinde Stahnsdorf gehört, existiert jedoch, nachdem der Regionalplan (Stand 30. Oktober 2015) mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018<sup>14</sup> für unwirksam erklärt worden ist, lediglich ein rechtswirksamer sachlicher Teilplan.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Dieser Teilregionalplan legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Havelland-Fläming fest. Der Ortsteil Stahnsdorf wird darin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Für das Plangebiet übernimmt der aktuelle Regionalplan-Entwurf 3.0 vom 18.11.2021 nachrichtlich die Festlegung als Gestaltungsraum Siedlung aus dem LEP HR. Weitere flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich sind im Regionalplan-Entwurf nicht enthalten.

Die geplante Änderung des FNP steht im Einklang mit dem Regionalplan-Entwurf 3.0 und unterstützt die Festlegung des Regionalplans als Grundfunktionaler Schwerpunkt durch die Ausweisung von Sport- und Freizeitflächen als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge.

### Landschaftsrahmenplan:

Es gilt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der am 19.07.2006 genehmigt worden ist. Für den Standort der FNP-Änderung sind im Landschaftsrahmenplan folgende Entwicklungsziele formuliert:

- vorrangige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern,
- Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern,
- Erhalt von naturnahen Waldbeständen auf dem Gelände.

Die geplanten Flächen für Sport- und Spielanlagen ordnen sich unter Einhaltung dieser Vorgaben sehr gut in den Landschaftsraum ein.

Die Waldbestände werden überwiegend gesichert.

---

<sup>14</sup> OVG 2 A 2.16

## Wald

Innerhalb des FNP-Änderungsbereiches befinden sich Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG).

Waldflächen finden sich im Planänderungsbereich auf einer Fläche von insgesamt 1,27 ha. Mit Schreiben vom 30.11.2021 hat die Untere Forstbehörde (Oberförsterei, Landesbetrieb für Forst Brandenburg) auf der Grundlage einer Begehung eine Waldfeststellung vorgenommen. Die somit festgestellte Fläche gilt als Wald. Die festgestellten Flächen sind gemäß Landeswaldgesetz geschützt. Nutzungsänderungen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde.

Die im wirksamen FNP dargestellten Waldflächen sind größer als die im Rahmen der Waldfeststellung definierten Flächen. Ein Teil der im rechtskräftigen FNP enthaltenen Waldflächen wurden nicht als Wald festgestellt.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf:

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der Ende 2012 wirksam geworden ist<sup>15</sup> und zurzeit in der Fassung der 10. Änderung gilt. Der ebenfalls wirksame Sachliche Teil-Flächennutzungsplan „Windenergienutzung“ berührt das Plangebiet weder räumlich noch sachlich.<sup>16</sup>

Im aktuell gültigen FNP sind im Planänderungsbereich Grünflächen mit Spielplatz und Flächen für Wald dargestellt. Dies soll nun geändert werden. Am Standort sollen langfristig Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden, um in Verbindung mit der vorhandenen Skateanlage auch einen Pumptrack und eine Dirtbike-Strecke anlegen zu können. Außerdem sollen eine Graffitiwand und Pavillons zum Aufenthalt für die Jugendlichen entstehen.

Zu diesem Zweck wird das FNP-Änderungsverfahren durchgeführt. Ziel ist die Änderung der Darstellungen des FNP von Grünflächen mit Spielplatz und Flächen für Wald in Flächen für Sport- und Spielanlagen und Flächen für Wald. Vom Wald werden geringfügig Flächen in Anspruch genommen. Dafür wird eine Waldumwandlung im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die zu erhaltenden als Wald von der Forstbehörde festgestellten Flächen werden weiterhin im FNP als Wald dargestellt.

### Landschaftsplan:

Es existiert ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan Stand September 2012<sup>17</sup>. Für den Änderungsbereich des FNP sind im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan

- überwiegend Grünflächen mit Spielplatz
- und Flächen für Wald

dargestellt<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2012, wirksam seit 21.12.2012. Bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH

<sup>16</sup> ebenda

<sup>17</sup> Landschaftsplan für die Gemeinde Stahnsdorf, Karte 9: Entwicklungskonzept. Stand September 2012. Bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH, Potsdam

<sup>18</sup> PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWPmbH: Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf, Sept. 2012, Karte 9 Entwicklungskonzept

Für die als Grünflächen dargestellten Flächen werden als Entwicklungsmaßnahmen Erhalt, Pflege und Gestaltung von Grünflächen und offenen Sport- und Freizeitanlagen vorgegeben. Für die als Wald dargestellten Flächen wird der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Laubmischwälder als Ziel formuliert.

Die vorgesehene 13. Änderung des FNP hat das Ziel, bisher als Grünflächen und in geringem Maße als Wald dargestellte Flächen, als Flächen für Sport- und Spielanlagen darzustellen, um sportliche Aktivitäten für Jugendliche mit dem Pumptrack und der Dirtbike-Strecke am Standort zu ermöglichen. Das heißt, bisherige Grünflächen werden als Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sollen bis auf zwei kleine offene Pavillons keine Gebäude entstehen. So wird mit der Darstellung Sport- und Spielanlagen die sportliche Nutzung der Flächen im Freien definiert. Die Planungen zur FNP-Änderung stehen somit nicht im grundsätzlichen Widerspruch zum Landschaftsplan.

## **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **II.2.1 Bestandsdarstellung des Umweltzustandes**

#### **II.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. die Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Im Bestand wird im Planänderungsbereich vor allem die Skateanlage genutzt. Besonders an den Wochenenden oder in den Abendstunden ist hier mit Lärm durch Skater und auch sich treffende Jugendliche zu rechnen. Da das Gebiet zur östlich angrenzenden Wohnbebauung bereits durch einen ca. 5 m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt ist, sind keine negativen Einflüsse auf das angrenzende Wohngebiet vorhanden. Richtung Süden hat sich ein dichter Waldbaumbestand entwickelt, der ebenfalls für eine gute Abschirmung der südlich angrenzenden Bebauung sorgt.

Die Erschließung wird über die Ruhlsdorfer Straße gewährleistet. Durch die gute Einbettung in das vorhandene Grün und den vorhandenen Lärmschutzwall an der östlichen Grenze des Planänderungsgebietes ist der Standort sehr gut geeignet als Jugendtreff und auch für die Nutzung entsprechender Spiel- und Sportanlagen.

#### **II.2.1.2 Schutzgut Boden**

Der Raum Stahnsdorf/Kleinmachnow gehört zur naturräumlichen Großenheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Der Planänderungsbereich befindet sich auf der Grundmoränenplatte des Teltows.

Der geologische Aufbau besteht aus pleistozänen Ablagerungen wie Geschiebemergel und -lehm, darüber Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig mit Steinen. Infolge der meist sandigen Fazies der Grundmoräne überwiegen mäßig bis schwach gebleichte Waldböden. Die Bodengüte ist in der Regel nur mäßig bis gering. Es überwiegen Braunerden.

Die vorhandenen Böden im Plangebiet stellen keine besonders wertvollen Böden dar, sie bilden aber dennoch ein wichtiges Potential für die Vegetationsansiedlung.

Bis auf die vorhandene Skateranlage und den asphaltierten Weg sind die im Planänderungsbereich liegenden Flächen bisher vollständig unversiegelt.

#### **II.2.1.3 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet gilt bezogen auf das Schutzgut Wasser als relativ empfindlich: Der Flurabstand des Grundwassers liegt 5,0-10,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Im Plange-

biet gibt es auch aufgrund der sandigen und damit sehr durchlässigen Bodenverhältnisse eine mittlere Grundwassergefährdung gegenüber Schadstoffeintrag.<sup>19</sup>

Die Grundwasserneubildung<sup>20</sup> ist im Plangebiet als mittel einzuschätzen. Der Planänderungsbereich gehört zum Wassereinzugsgebiet der Havel.

Das Planänderungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Innerhalb des Planänderungsbereiches gibt es ein Kleingewässer: Es liegt am Waldrand südlich der vorhandenen Skateranlage. Es ist als temporäres Kleingewässer einzuordnen und damit ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG.

#### **II.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Klimatisch ist der Planänderungsbereich im Gebiet der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen durch seine Lage im ostdeutschen Binnenklima charakterisiert.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken zwischen 8 und 9° C. Die Jahreschwankung der Temperaturen ist relativ groß. Die Teltowplatte hat im Januar einen mittleren Temperaturwert von -0,5°C, im Juli von 19°C. Die Jahresmittelwerte für die Lufttemperatur liegen bei 8,5°C. Typisch für diesen Bereich sind relativ hohe Sommertemperaturen und milde Winter.

Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei 525-575 mm im Jahr.

Die klimatischen Verhältnisse sind aufgrund des hohen Vegetationsanteils im Landschaftsraum als günstig zu bezeichnen.

#### **II.2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Biotope**

Die potentielle natürliche Vegetation im Landschaftsraum Kleinmachnow/Stahnsdorf im Bereich des Planänderungsgebietes ist der Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald.<sup>21</sup>

Der Planänderungsbereich wird geprägt durch einen größeren zusammenhängenden Laubmischwaldbestand im Süden des Planänderungsbereiches, der in natürlicher Sukzession entstanden ist und auch durch die Untere Forstbehörde als Wald festgestellt worden ist. Bestimmende Arten sind Spitzahorn, Pappel, Eschenahorn, Robinie und auch einige Eichen.

---

<sup>19</sup> vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam Mittelmark, Karte 12

<sup>20</sup> Die Grundwasserneubildung wird dargestellt in Form berechneter Werte der jährlichen Abflussspende, die mit Ausnahme des Direktabflusses in Gewässernähe weitgehend der Grundwasserneubildung entspricht.

<sup>21</sup> vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam Mittelmark, Karte 4

Zentral liegt die Skateanlage mit ihren versiegelten Flächen, die über einen asphaltierten Fußweg, der von jungen Alleebäumen gesäumt wird, erreicht werden kann. Die Allee ist eine geschützte Allee gemäß § 29 BNatSchG.

Östlich befindet sich der Lärmschutzwall (Wall selbst nicht Teil der FNP-Änderung), der entlang des Fußes durch einige größere zusammenhängende Baumgruppen geprägt wird (Robinie, Ahorn). Ebenso finden sich zusammenhängende Baumbestände im westlichen Teil des Planänderungsbereiches angrenzend an den vorhandenen Parkplatz.

Es existiert ein temporäres Kleingewässer am Waldrand südlich der Skateanlage. Dieses Kleingewässer ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

Zwischen Wald, Skateranlage und Lärmschutzwall haben sich verschiedene ruderalen Wiesengesellschaften zum Teil mit Hochstaudenfluren entwickelt, die überwiegend einmal im Jahr gemäht werden. Unmittelbar am Weg und um die Skateranlage wird regelmäßig gemäht.

Die außerhalb der als Wald festgestellten Fläche vorhandenen Bäume und Baumgruppen stehen unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf.

## **Fauna**

Die gesetzliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, dabei ist insbesondere der Abschnitt 3 besonderer Artenschutz mit den §§ 44 - 47, hier § 44 (1) Nr. 1 - 4 von Bedeutung.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die im Plangebiet bestehenden Gehölzbestände und Vegetationsflächen bieten teilweise gute Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Der überwiegend stark mit Gehölzen durchsetzte Waldbaumbestand ist durch Geländebewegungen strukturiert, weist aber aufgrund der isolierten Lage zwischen Siedlungsgebieten keine überdurchschnittlich artenreiche Fauna auf.

Detaillierte Angaben zur Fauna sind der faunistischen Untersuchung zu entnehmen.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

### **II.2.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)**

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Landschaftsbildprägend für das Planänderungsgebiet sind:

- der große vorhandene Waldbaumbestand an der südlichen Grenze des Planänderungsgebietes mit einigen alten Eichen, Weiden, Robinien und Pappeln;
- Vorgelagerte Vorwaldbestände;
- Einige bereits abgestorbene Pappeln (skulpturartig);
- Baumgruppe am Parkplatz mit Eichen, Linden, wiederum Pappeln und Ahorn;
- Ahornallee aus Jungbäumen entlang des Fußweges zur Skateanlage mit kleinem Hain am Ende;
- Temporäres Kleingewässer am Waldrand;
- Skateanlage als Bowl angelegt;
- Lärmschutzwall von ca. 5 m Höhe an der östlichen Planänderungsgrenze;
- Brachflächen mit mehrjähriger Ruderalvegetation;
- neue Mauer aus Betonelementen zur Abgrenzung des Bauhofes im Norden;
- neue Gebäude des Bauhofes mit Silo und anderen höhenwirksamen Elementen.

Der Planänderungsbereich des FNP umfasst keine Schutzgebiete.

Insgesamt stellt sich das Planänderungsgebiet sehr heterogen dar mit wertvollem Vegetationsbestand wie dem Wald, den größeren Baumgruppen und der Allee, die zur Skateanlage führt. Aufgrund der Lage und der Einfassung durch Grün und Lärmschutzwall ist der Standort für die Skateanlage und weitere Nutzungen für Jugendliche in Gestalt von Sport und Spiel ideal.

### **II.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte.

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

## **II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **II.2.2.1 Schutzgut Mensch**

Mit der geplanten Änderung des FNP wird eine bisher als Grünfläche mit Spielplatz sowie teilweise als Wald dargestellte Fläche in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen umgewandelt. Ziel ist die Weiterentwicklung des Standortes mit der vorhandenen Skateanlage für die Nutzung durch Kinder und Jugendliche. Es sollen keine neuen Gebäude errichtet werden. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sollen Nutzungen in Freianlagen ermöglicht werden.

Hier sollen neben der vorhandenen Skateranlage noch weitere Nutzungen für ältere Kinder und Jugendliche angesiedelt werden. Geplant ist die Errichtung eines Pumptracks, einer Dirtbike-Strecke sowie einer Graffiti-Wand und zwei Pavillons sowie die Erweiterung der Skateanlage durch verschiedene Elemente innerhalb der Fläche.

Dies ist eine Nutzung zugunsten des Schutzgutes Mensch, also zugunsten der Kinder und Jugendlichen. Es ist zu erwarten, dass sowohl durch die Nutzung der Angebote als auch durch sich versammelnde Jugendliche an der Graffitiwand und den Pavillons mit Lärm vor allem durch Stimmen und dies besonders in den Nachmittags- und Abendstunden und am Wochenende zu rechnen ist. Dies könnte die angrenzenden Nutzer negativ beeinflussen.

Grundsätzlich ist das Gebiet durch den bereits vorhandenen Lärmschutzwall von ca. 5,0 m Höhe nach Osten zu dem dort vorhandenen Wohngebiet stark abgeschirmt. Richtung Süden bildet der vorhandene Wald einen wirksamen Puffer. Zudem sind dort überwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt, sodass hier vor allem unempfindlichen Nutzungen vorhanden sind. Richtung Westen grenzt die Ruhlsdorfer Straße ebenfalls mit gewerblichen Nutzungen an. Ebenso sind Richtung Norden ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorhanden. Richtung Norden grenzt der neue Bauhof unmittelbar an. Das Grundstück ist durch eine Mauer aus Betonelementen zum Planänderungsbereich abgegrenzt. Hier sind ebenfalls keine empfindlichen Nutzungen vorhanden.

Zusammenfassend kann man sagen, dass das Grundstück durch seine Vorprägung durch die Skateanlage sowie durch den vorhandenen Lärmschutzwall und die sehr gute Eingrünung sowie durch die Lage umgeben von überwiegend gewerblichen Nutzungen sehr gut geeignet ist für die geplanten Nutzungen.

Mit der FNP-Änderung sind keine unverhältnismäßigen Eingriffe für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **II.2.2.2 Schutzgut Boden**

Mit der Umsetzung der Planungsziele für die FNP-Änderung wird durch die Neuanlage des Pumptracks, mit der Errichtung der Pavillons und den erforderlichen Flächen um die Graffitiwand eine höhere Bodenversiegelung vorbereitet als im rechtskräftigen FNP (dort Grünfläche Spielplatz). Die Flächen der Dirtbike-Strecke werden zwar nicht versiegelt, hier ist aber langfristig mit starker Verdichtung zu rechnen. Die vorhandene Skateanlage ist voll versiegelt. Insgesamt erhöht sich durch die geplanten Nutzungen das Maß der Bodenversiegelung.

Mit der Planänderung werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend ausgeglichen werden müssen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Mit den Planungen der 13. FNP-Änderung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die nicht ausgleichbar wären.

### **II.2.2.3 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser ist zu unterscheiden in die Auswirkungen der geplanten Neuversiegelung auf das Grundwasser, die Grundwasserneubildungsrate und in diesem Zusammenhang auch auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie in die Auswir-

kungen auf die vorhandenen Oberflächengewässer, also insbesondere das vorhandene temporäre Kleingewässer, das ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ist.

Mit der Änderung der Darstellungen des FNP von Grünflächen mit Spielplatz in Flächen für Sport- und Spielanlagen wird in Bezug zum Bestand eine erhebliche Neuversiegelung vorbereitet. Derzeit ist fast das gesamte Planänderungsgebiet unversiegelt. Lediglich die Skateanlage und der asphaltierte Fußweg sowie die Parkplätze nahe der Ruhlsdorfer Straße sind im Bestand versiegelt.

Mit der Neuversiegelung durch die geplanten Erweiterungen wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Andererseits wird der Versiegelungsgrad im gesamten Planänderungsgebiet auch mit Umsetzung der Planungen gering sein, sodass das zukünftig hier anfallende Niederschlagswasser über die sandig-kiesigen Untergründe weiterhin relativ gut versickert werden kann.

Das Grundwasser steht etwa 5-10 m unter Flur an. Das heißt, es besteht eine mittlere Grundwassergefährdung durch Schadstoffeintrag. Bei regelkonformer Bauausführung sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten.

Das temporäre Kleingewässer wird mit den Planungen als geschütztes Biotop erhalten. Potenziell besteht die Gefahr des Schadstoffeintrags während der Bauphase. Bei regelkonformer Bauausführung sind keine Schadstoffeinträge in das Kleingewässer zu erwarten.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass durch die planerischen Darstellungen der FNP-Änderung keine unverhältnismäßigen Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

#### **II.2.2.4 Schutzgut Klima / Luft**

Die mit der FNP-Änderung geplante Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen führt zu zusätzlicher Neuversiegelung (insbesondere durch den Pumptrack). Eine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen beeinflusst das Mikroklima. Die Temperatur in heißen Sommern erhöht sich, die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird eingeschränkt, Raum für Vegetation wird genommen.

Dennoch bleibt das Planänderungsgebiet mit den geplanten Flächendarstellungen ein überwiegend grünes Gebiet mit geringem Versiegelungsgrad. Der vorhandene Waldbaumbestand und der hohe Anteil an Grünflächen im Plangebiet nivellieren den Tagesgang der Temperatur: tagsüber erwärmt es sich langsamer, nachts kühlt es sich langsamer ab. Vom Wald bzw. den Bäumen im Gebiet gehen positive Wirkungen auf die Luftqualität aus, da sie eine luftfilternde Wirkung haben.

Erforderliche Baumfällungen sollen auf ein Minimum reduziert werden, um eine Verschlechterung dieser positiven Wirkungen auf Temperatur und Luftqualität im Gebiet zu vermeiden. Der vorhandene Wald wird bis auf die geplanten Eingriffe durch den Pumptrack erhalten. In Anspruch genommener Wald wird durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

Lärm- und Schadstoffemissionen sind im Planänderungsgebiet aktuell nicht bzw. kaum vorhanden. Lediglich die vorhandene Skateanlage wird derzeit genutzt. Verkehrsaufkommen gibt es bisher nicht im Gebiet und ist auch nicht zu erwarten.

Die mit der Planänderung vorbereiteten neuen Nutzungen Pumptrack und Dirtbike-Strecke sowie die Nutzung der Pavillons und der Graffitiwand lassen Schallimmissionen erwarten. Um diese zu erwartenden Beeinträchtigungen zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen seitdem 30.01.2023 vor<sup>22</sup> und sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Die Ergebnisse besagen, dass die Immissionsrichtwerte für die verschiedenen angrenzenden Nutzungen jeweils unterschritten werden, sodass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind.

## **II.2.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Biotope**

Mit den Planungen zur 13. Änderung des FNP Stahnsdorf werden nur in geringem Maße Biotope in Anspruch genommen oder zerstört.

Im Vergleich zum aktuell gültigen FNP wird durch die Darstellung von Flächen für Spiel- und Sportanlagen für die geplanten Nutzungen Pumptrack und Dirtbike-Strecke in vorhandene Biotope eingegriffen. Durch den Bau des Pumptracks wird teilweise Baumbestand der als Wald festgestellten Fläche in Anspruch genommen. Für die hiervon betroffene Teilfläche ist eine Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Es werden entsprechende Ersatzaufforstungen durchgeführt und rechtlich gesichert.

Es existiert ein temporäres Kleingewässer im Planänderungsgebiet, das als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG gilt. Das Kleingewässer bleibt erhalten.

Die Allee aus Jungbäumen entlang des Weges gilt als geschützte Allee gemäß § 29 BNatSchG und bleibt erhalten. Für vorhandene Bäume und Baumgruppen gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf.

Darüber hinaus werden für den Pumptrack und auch für die Dirtbike-Strecke überwiegend intensiv gemähte Rasenflächen und teilweise Ruderalflächen in Anspruch genommen.

Durch die Planungen der 13. FNP-Änderung werden nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope vorbereitet. Eingriffe sind ausgleichbar.

---

<sup>22</sup> Gutachten Nr. 046N7 G1 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „GE Hamburger Ring“ in Stahnsdorf Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 30.01.2023

## **Fauna**

Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen.

Die Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden ist, sind zu berücksichtigen. Betroffenheiten sind in geringem Maß bei den Brutvögeln zu erwarten.

Durch die Planungen der 13. FNP-Änderung werden nur geringfügige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna vorbereitet. Eingriffe sind ausgleichbar.

### **II.2.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)**

Durch die Planungen zur 13. FNP-Änderung mit der Darstellung von Flächen für Sport- und Spielanlagen wird sich das Landschaftsbild gegenüber dem aktuellen Zustand für Teilflächen verändern.

Diese Veränderungen sind vor allem mit Anlage des Pumptracks und der Dirtbike-Strecke verbunden. Es werden mit dem Pumptrack Flächen neu versiegelt, die sich geringfügig in den vorhandenen Waldbaumbestand schieben. Es werden Verluste im Waldbaumbestand entstehen, die aber im Rahmen der geplanten Waldumwandlung ersetzt werden können.

Mit der Dirtbike-Strecke werden einige Hügel bis ca. 3 m Höhe entstehen, die das Landschaftsbild verändern. Andererseits bleibt fast der gesamte Waldbaumbestand erhalten, ebenso die Allee und Richtung Osten auch der Lärmschutzwall (außerhalb des FNP-Änderungsbereiches), der zugleich als Sichtschutz zum östlich angrenzenden Wohngebiet fungiert. Richtung Norden wurde zum neuen Bauhof eine Mauer aus Beton-elementen errichtet, sodass das Gelände auch von dort aus kaum wahrnehmbar ist. Die mit den Planungen verbundenen Veränderungen im Landschaftsbild wirken nur innerhalb des Planänderungsbereiches und sind nach außen kaum wirksam.

Die Planänderung wird keine negativen Einflüsse auf das Schutzgut Landschaftsbild haben.

Das Planänderungsgebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes.

### **II.2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **II.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die aktuelle Situation bestehen. Im aktuell gültigen FNP ist das Planänderungsgebiet als Grünfläche mit Spielplatz dargestellt. Im Rahmen dieser Darstellung sind die Planungen für den Pumptrack und die Dirtbike-Strecke nicht realisierbar.

Schon die bereits bestehende Skateanlage würde nicht der aktuellen Darstellung eines Spielplatzes entsprechen. Die Realisierung der geplanten Nutzungen mit Pumptrack, Dirtbike-Strecke und Graffitiwand für Kinder und Jugendliche wäre nicht möglich, obwohl diese Nutzungen seit Jahren dringend in der Gemeinde Stahnsdorf gebraucht werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzungsintensivierung und Neuversiegelung entfallen. Auch die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche Wald könnte vermieden werden.

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

Mit den Darstellungen der 13. Änderung des FNP Stahnsdorf werden Eingriffe vorbereitet, die unter die Eingriffsregelung des BNatSchG, des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB) fallen.

Mit der geplanten Änderung der Darstellung des FNP von Grünfläche mit Spielplatz in Fläche für Sport- und Spielanlagen für die Realisierung des Pumptrack, der Dirtbike-Strecke und der Aufenthaltsbereiche werden Flächen, die bislang als Wiesen- oder Ruderalflächen weitestgehend naturbelassen waren, in Anspruch genommen. Der Pumptrack rückt sehr nah an ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Ein Teil der als Wald festgestellten Fläche wird in Anspruch genommen. Mit diesen Planungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft vor allem in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Biotope und Arten zu erwarten.

Im Rahmen der Weiterführung der Planungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich zu vermeiden, zu minimieren oder aber auszugleichen.

#### **Vermeidung**

Mit der 13. FNP-Änderung werden Eingriffe in den vorhandenen Waldbaumbestand überwiegend vermieden. Der größte Teil der als Wald festgestellten Fläche wird auch in der FNP-Änderung weiterhin als Wald dargestellt. Außerdem wird jegliche interne Verkehrserschließung innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen vermieden. Damit wird auf Neuversiegelung verzichtet. Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden vermieden. Das Kleingewässer als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bleibt erhalten.

Maßnahmen zur **Vermeidung** von Eingriffen sind langfristig:

- Erhalt eines Kleingewässers als geschütztes Biotop,
- fast vollständiger Erhalt des Waldbaumbestandes durch Darstellung von Wald im FNP
- Verzicht auf interne Erschließung.

### **Minimierung**

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen stehen in enger Verbindung mit den Maßnahmen zur Vermeidung und können sein:

- Minimierung von Eingriffen in den Waldbaumbestand durch Begrenzung der Flächen für Sport- und Spielanlagen;
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden;
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen;
- Schutz von Bäumen aller Art durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen, wenn erforderlich.

### **Ausgleich**

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, müssen schutzgutbezogen und in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen ausgeglichen werden.

Mit der 13. Änderung des FNP Stahnsdorf wird im Änderungsbereich eine Fläche von insgesamt ca. 2,14 ha Größe als Fläche für Sport- und Spielanlagen und ca. 0,14 ha als Wald dargestellt (vorher Grünfläche Spielplatz und Wald).

Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sollen im Bereich der heutigen Skateanlage ein Pumptrack und eine Dirtbike-Strecke entwickelt werden. Eine bereits heute durch Jugendliche genutzte Fläche soll mit zusätzlichen Angeboten für seit Jahren bestehende Bedarfe ausgebaut werden. Insbesondere mit dem geplanten Pumptrack ist Neuversiegelung zu erwarten. Allerdings wird keine neue Erschließung geplant, sodass keine Eingriffe durch Verkehrsflächen zu erwarten sind. Die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden können ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

In geringem Maße werden Waldflächen in Anspruch genommen (3.446 m<sup>2</sup>). Für diese Flächen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt. Als Ausgleich wurde mit Schreiben vom 23.11.2023 der Gemeinde Stahnsdorf folgende Fläche für Erstaufforstungen zur Verfügung gestellt:

Ersatzaufforstung Flurstück 112, Flur 1, Gemarkung Gersdorf.

Die Erstaufforstung wurde bereits im Dezember 2022 / Januar 2023 durchgeführt. Die Maßnahme ist Teil einer größeren Maßnahme zur Waldrandgestaltung von insgesamt 2,2 ha. Auf die Gemeinde Stahnsdorf entfallen 3.446 m<sup>2</sup> mit ca. 34 Stck. Waldrandpflanzen, 142 REr (Roterle), 850 SBir (Sandbirke), 121 SEi (Stieleiche).

Mit rechtsverbindlicher Übernahme dieser vorgezogenen Ersatzaufforstung durch die Gemeinde Stahnsdorf gilt der Ausgleich für den geplanten Eingriff in den Wald als erbracht.

### **II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte für die geplanten Nutzungen müssten sowohl gut von Jugendlichen erreichbar sein als auch ausreichende Flächenpotenziale haben, um zumindest den Pumptrack, im Idealfall aber Pumptrack und Dirtbike-Strecke unterbringen zu können. Sie sollten möglichst keine Immissionsschutzkonflikte verursachen und nicht für andere Zwecke benötigt werden. Dies schränkt mögliche Standortalternativen erheblich ein.

Da der Gemeinde Stahnsdorf keine anderen Grundstücke zur Verfügung stehen, die so geeignet sind für die geplante Nutzung wie die Grundstücke im Planänderungsbereich, stehen aktuell keine Planungsalternativen zur Verfügung.

## **II.3 Zusätzliche Angaben**

### **II.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange von Natur und Landschaft darstellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Zeitraum März bis September 2021 erstellt sowie eine Schalltechnische Untersuchung.

Die Ergebnisse beider Untersuchungen wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes zur FNP-Änderung mit berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes in Bestandsanalyse und Bewertung bilden die Grundlage für die Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **II.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt**

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und den Fachbehörden.

Für die Belange des Immissionsschutzes ist das Landesamt für Umwelt zuständig.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht.

Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wird durch die Untere Forstbehörde durchgeführt.

Die in Folge der Planungen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Dazu sind die Festsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Bauantragsverfahren umzusetzen. Hier ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit der Realisierung der Bebauung durchgeführt werden. Spätestens zwei Jahre nach Realisierung einer Baumaßnahme sollten die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fertiggestellt sein.

### **II.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich der 13. Änderung des FNP Stahnsdorf hat eine Plangebietsgröße von ca. 3,28 ha. Ziel der Planänderung ist die Umwandlung von bisher als Grünfläche mit Spielplatz dargestellten Flächen in Flächen für Sport- und Spielanlagen (ca. 1,99 ha). Für die Flächen für Sport- und Spielanlagen werden in geringem Maße bisher als Wald dargestellte Flächen in Anspruch genommen (ca. 0,15 ha). Für in Anspruch genommene Waldflächen wird eine Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Ersatzaufforstungen in der Gemarkung Gersdorf sind planungsrechtlich

gesichert und bereits ausgeführt worden. Etwa 1,14 ha werden weiterhin als Wald dargestellt

Mit dem Bau der geplanten Freianlagen Pumptrack und Dirtbike-Strecke innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen werden Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung vorbereitet. Diese Eingriffe können ausgeglichen werden. Es wird keine neue Erschließung innerhalb des Änderungsbereiches geben. Die Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Arten, Wasser, Klima und Landschaftsbild werden minimiert oder sind ausgleichbar.

Die zu erwartenden Lärmbelastungen werden durch den vorhandenen Lärmschutzwall in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung östlich des Planänderungsbereiches reduziert. Gemäß Schallschutzgutachten bleiben die Werte für alle angrenzenden Nutzungen unter den zulässigen Immissionsgrenzwerten.

Insgesamt werden die planerischen Festlegungen der 13. FNP-Änderung der Gemeinde Stahnsdorf keine nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Umwelt entfalten.

### III. ANHANG

#### Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
d. h.	das heißt
FFH	Flora Fauna Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin
GOK	Geländeoberkante
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg
L 30	Landesstraße 30
m	Meter
mm	Millimeter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OVG	Oberverwaltungsgericht
Pkw	Personenkraftwagen
Stck.	Stück
u. a.	unter anderem
z. B.	zum Beispiel

## Quellenverzeichnis

Änderung Bebauungsplan 1a Gewerbegebiet „Hamburger Ring“. Schallimmissionsprognose. Erstellt durch die Akustikbüro K5 GmbH, Berlin 24.06.2020

Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Artenschutzgutachten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“, 14532 Stahnsdorf. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam 28.10.2021

Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS). Stand Beschlussfassung vom 01.10.2020

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 31.12.2021

Dirtstrecke\_Gemeinde\_Stahnsdorf. Dirtbiken und Pumptrack. Initiativschreiben von Robert Blankenburg und Peter Wesemann, 2015.

Feststellung der Waldeigenschaft Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstück 790. Bescheid des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde vom 30.11.2021.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2012, wirksam seit 21.12.2012. Bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH, Potsdam

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, 5. Änderung Änderungsbereich „Gebiet südlich der Mühlenstraße“, Stahnsdorf Ort. Stand September 2016, wirksam seit 28.02.2017. Bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH, Potsdam

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, 9. Änderung für die Fläche östlich der Bundespolizei. Vorentwurf, Stand September 2022. Bearbeitet durch SR Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, Berlin

Flächennutzungsplan Teltow. Stand: Februar 2004. Bearbeitet durch complan Gesellschaft für Kommunalberatung, Planung und Standortentwicklung mbH

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 01. Februar 2008

Gutachten Nr. 046N7 G1 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „GE Hamburger Ring“ in Stahnsdorf. Schalltechnische Untersuchung. Erstellt durch die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 30.01.2023

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründungen. In Kraft getreten am 1. Juli 2019

Landschaftsplan für die Gemeinde Stahnsdorf, Karte 9: Entwicklungskonzept. Stand September 2012. Bearbeitet durch die PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH, Potsdam

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 2006

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0. Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Entwurf vom 5. Oktober 2021

Rollsportanlage Stahnsdorf. Vorentwurf, Varianten 1 bis 3 mit Kostenschätzung. Erstellt durch Konrad Willar. Pumptracks / Biketrails / Events, Augsburg, Stand 05.05.2022

Rollsportanlage Stahnsdorf. Vorentwurf, Überarbeitete Fassung mit Kostenschätzung. Erstellt durch Konrad Willar. Pumptracks / Biketrails / Events, Augsburg, Stand 18.07.2022

Sachlicher Teil-Flächennutzungsplan „Windenergienutzung“ der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2018. Bearbeitet durch die NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand 07.10.2020, In Kraft getreten am 23. Dezember 2020

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming Windenergienutzung 2027, Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Entwurf vom 15. Juni 2023

Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung). Stand Beschlussfassung vom 09.03.2006

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung). Stand 22.06.2005

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Stahnsdorf 2035! Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) 2035 der Gemeinde Stahnsdorf, Stand April 2022. Bearbeitet durch GRUPPE PLANWERK in Zusammenarbeit mit TIMOUROU, Berlin/Leipzig