

# **Gemeinde Stahnsdorf**

Landkreis Potsdam-Mittelmark



## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“**

### **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

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>...01</b>
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung	...01
I.2	Plangebiet und Geltungsbereich	...01
I.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	...01
I.2.2	Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung	...02
I.2.3	Bestandssituation, Bauungs- und Nutzungsstruktur	...04
I.2.4	Freiraumstruktur	...08
I.2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...08
	Landes- und Regionalplanung	...08
	Flächennutzungsplanung	...11
	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK)	...13
	Planungskonzeption und Inhalte des Ursprungsbebauungsplans	...14
	Wald	...15
	Immissionsschutz	...16
	Stellplatzsatzung	...16
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>...17</b>
II.1	Ziele und Zwecke der Planung	...17
II.2	Nutzungskonzept / Städtebauliches Konzept	...17
II.3	Planungsalternativen	...18
II.4	Inanspruchnahme von Wald	...19
II.5	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...20
II.5.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung	...20
II.5.2	Städtebauliche Festsetzungen	...21
	Flächen für Spiel- und Sportanlagen	...21
	Flächen für Stellplätze	...22
	Grünflächen	...23
	Flächen für Wald	...24
	Maßnahmen zum Immissionsschutz	...24
	Verkehrsflächen	...25
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	...25
II.5.3	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz	...26
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	...26
	Ausgleichsmaßnahmen	...27
	Ersatzmaßnahmen Wald	...29
	Maßnahmen zum Artenschutz	...30
II.5.4	Nachrichtliche Übernahmen	...31
	Stellplatzsatzung	...32
	Baumschutzsatzung	...32
	Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser	...32
II.5.5	Hinweise	...33
	Gesetzlich geschützte Arten und Biotop	...33

II.5.6	Sonstiges	...33
	Denkmalschutz	...33
	Kampfmittelfreiheit	...34
	Leitungsbestand	...34
II.5.7	Flächenbilanz	...35
<b>III.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>...36</b>
III.1	Einleitung	...36
III.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	...37
III.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	...37
III.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...38
III.2.1	Bestandsdarstellung des Umweltzustandes	...38
III.2.1.1	Schutzgut Mensch	...38
III.2.1.2	Schutzgut Boden	...39
III.2.1.3	Schutzgut Wasser	...39
III.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	...40
III.2.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...41
	Biotope	...41
	Fauna	...46
III.2.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...49
III.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	...50
III.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	...50
III.2.2.1	Schutzgut Mensch	...50
III.2.2.2	Schutzgut Boden	...51
III.2.2.3	Schutzgut Wasser	...51
III.2.2.4	Schutzgut Klima / Luft	...52
III.2.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...54
	Biotope	...54
	Baumschutz	...55
	Fauna	...55
III.2.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...57
III.2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	...57
III.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- durchführung der Planung	...57
III.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	...58
III.2.4.1	Vermeidung	...58
III.2.4.2	Minimierung	...59
III.2.4.3	Ausgleich	...59
III.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...62
III.2.6	Gegenüberstellung Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen	...62

<b>III.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>...67</b>
III.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	...67
III.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	...67
III.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	...68
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>...70</b>
IV.1	Stadtplanerische Auswirkungen	...70
IV.2	Auswirkungen auf die Umwelt	...70
IV.3	Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung	...70
IV.4	Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur	...71
IV.5	Verkehrliche Auswirkungen	...71
IV.6	Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen	...71
IV.7	Finanzielle Auswirkungen	...72
IV.8	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	...72
<b>V</b>	<b>Verfahren</b>	<b>...73</b>
V.1	Verfahrensablauf	...73
V.2	Rechtsgrundlagen	...74
<b>Anhang</b>		<b>...75</b>
	Abkürzungsverzeichnis	...75
	Quellenverzeichnis	...76
<b>ANLAGEN</b>		
1.	Städtebauliches Konzept	
2.	Biotopkartierung	
3.	Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse. Artenschutzgutachten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“, 14532 Stahnsdorf. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam 28.10.2021	
4.	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. Planungsgegenstand**

### **I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung**

Im Nordosten der Gemeinde Stahnsdorf befindet sich bereits seit mehr als 10 Jahren eine Bowl-Anlage für Skater. Die Anlage wird gut von Jugendlichen angenommen und soll deshalb um weitere Elemente wie Pumtrack, Dirtstrecke, Graffitimauer etc. zu einer attraktiven Spiel-, Sport- und Freizeitanlage vor allem für Jugendliche ergänzt werden. Dadurch soll auch eine Alternative zur Nutzung der Freihaltetrasse für die S-Bahn durch BMX-Fahrer, Mountainbiker etc. geschaffen werden. Die nordwestlich der Ortslage von Schenkenhorst gelegene Moto-cross-Strecke stellt für diese Nutzergruppen aufgrund der Randlage in der Gemeinde und der großen Entfernung zum Einwohnerschwerpunkt Stahnsdorf-Ort keine Alternative dar.

Die vorgesehene Fläche ist Teil des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“. Dieser stellt die Fläche überwiegend als öffentliche Grünfläche allgemeiner Zweckbestimmung, teilweise in Überlagerung mit Erhaltungsbindungen für Bepflanzungen, mit Pflanzbindungen oder mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dar.

Zur Umsetzung der veränderten Zielstellungen für den Plangebietsteil und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für die südliche Teilfläche erforderlich.

### **I.2 Plangebiet und Geltungsbereich**

#### **I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Stahnsdorf östlich der Ruhlsdorfer Straße an der Grenze zur Stadt Teltow. Der räumliche Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 3,25 ha und erstreckt sich auf 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 Fahrradständen, zu der ein Weg von der Ruhlsdorfer Straße führt, im Westen nahe der Ruhlsdorfer Straße ein Parkplatz. Im äußersten Süden existiert darüber hinaus ein Regenrückhaltebecken. Im Osten des Plangebietes begrenzt ein mehrere Meter hoher Lärmschutzwall das Plangebiet.

Die Grenze des Änderungsbereiches ist im Osten ungefähr an einem jenseits des Lärmschutzwalls bzw. des Regenrückhaltebeckens verlaufenden asphaltierten Weg, der sich noch auf Stahnsdorfer Gemeindegebiet befindet, ablesbar. Im Nordwesten markiert überwiegend ein Gitterzaun die Grenze des Änderungsbereiches. Im Südwesten reicht der Änderungsbereich in einem kurzen Abschnitt bis zur Ruhlsdorfer Straße, die sich dort noch innerhalb des Änderungsbereiches befindet. Die südwestliche Grenze des Änderungsbereiches entspricht außerdem im Bereich des Parkplatzes in etwa der Grenze der asphaltierten Parkplatzfläche. Weiter südöstlich verläuft diese Grenze durch den Wald und ist nicht in der Örtlichkeit sichtbar.



**Abb. 1:** Räumlicher Änderungsbereich des Bebauungsplans<sup>1</sup>

Folgende Flurstücke der Gemarkung Stahnsdorf befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand Liegenschaftskataster November 2020):

Flur 5

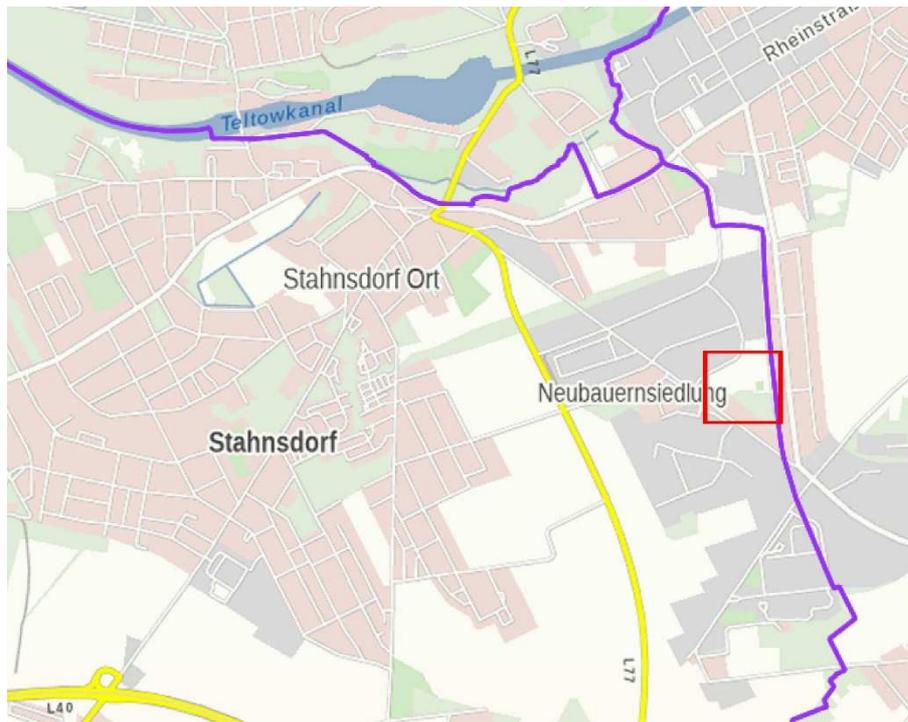
Flurstücke: 276 teilweise, 296/2, 788, 789 und 790 teilweise.

Das Flurstück 788 ist im Eigentum des Landkreises, das Flurstück 789 in Privateigentum. Alle übrigen Flurstücke sind in kommunalem Eigentum.

### I.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ liegt im äußersten Osten der Gemeinde Stahnsdorf an der Grenze zur Stadt Teltow, die jenseits des östlich des Lärmschutzwalls gelegenen Weges nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt anschließt.

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



**Abb. 2:** Lage des räumlichen Änderungsbereiches<sup>2</sup>

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist auf Stahnsdorfer Gemeindegebiet überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt: Im Norden und Nordwesten schließen sich die Flächen des Gewerbegebietes „Techno-Park“ an, für die der eine Fläche von ca. 39 ha umfassende Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ und der etwa 28,5 ha umfassende Bebauungsplan Nr. 1b „Gewerbegebiet Quermathe / Grüner Weg“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen haben. Neben produzierenden Gewerbebetrieben befinden sich dort unter anderem auch ein Briefverteilzentrum, der Betriebshof der Regiobus Verkehrsgesellschaft mbH und ein Großhandels-Supermarkt. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat sich in der jüngsten Vergangenheit der gemeinsame Betriebshof der Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf (Bauhof TKS) angesiedelt. Im Südwesten grenzen jenseits der Ruhlsdorfer Straße die Gewerbeflächen des 28 ha großen Gewerbegebiets „Green Park“ an, in dem unterschiedliche Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ihren Sitz haben. Dazu gehört in einer Entfernung von rund 100 m zum Plangebiet auch ein Baumarkt mit großen Stellplatzflächen. Die Bebauung der Gewerbegebiete ist insgesamt heterogen.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befinden sich durch Waldbaumbestände von diesem getrennt zwei Wohnheime und weitere gewerbliche Nutzungen. Es grenzen außerdem die brachliegenden Flächen einer ehemaligen Stellplatzanlage an. Weitere Wohnbebauung liegt jenseits der Ruhlsdorfer Straße. Dort befinden sich rund 110 m westlich des Geltungsbereichs zwei Mehrfamilienhäuser. Weiter nordwestlich gibt es außerdem in etwas größerer Entfernung Wohnbebauung, die über den Enzianweg erschlossen wird.

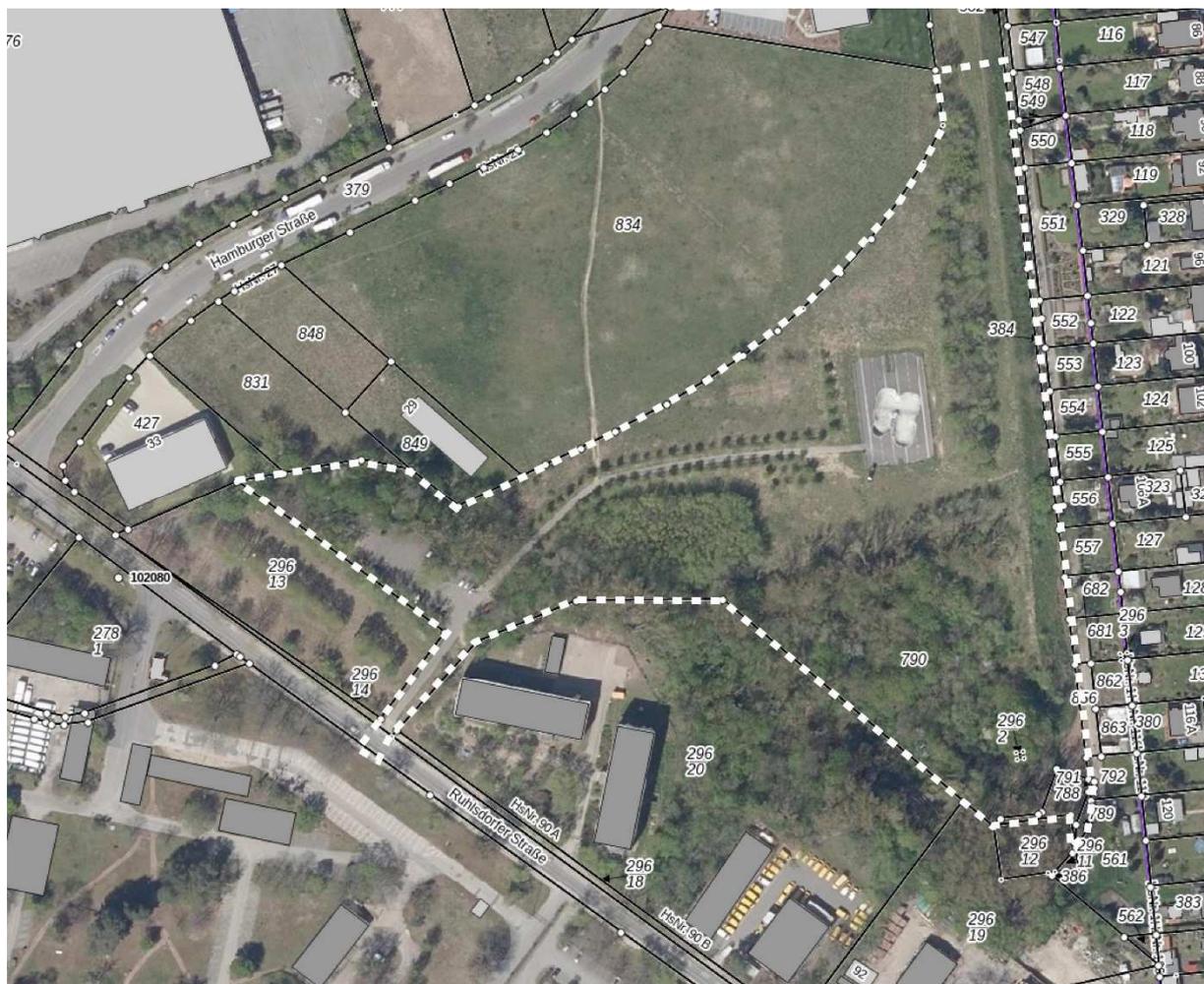
Ein größeres Wohngebiet grenzt jenseits des Lärmschutzwalls auf Teltower Stadtgebiet an. Das mehr als 22 ha große Gebiet, das sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Gemeindegrenze erstreckt, ist durch Einzelhausbebauung mit Gärten geprägt.

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

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 unter anderem mit dem alten Dorfkern 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. Das Gebiet ist damit sehr gut in das örtliche und überörtliche Straßennetz eingebunden.

Direkt an der Einmündung des Wegs zur Skateanlage befindet sich in der Ruhlsdorfer Straße eine Bushaltestelle. Diese wird von drei Buslinien bedient. Die Buslinie 626 verkehrt von früh morgens bis spät abends im Halbstunden- bzw. abends im Stundentakt zwischen den Haltestellen Stahnsdorf Waldschänke im Ortskern von Stahnsdorf und dem S-Bahnhof Teltow Stadt. Das Plangebiet ist damit auch relativ gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

### I.2.3 Bestandssituation, Bauungs- und Nutzungsstruktur



**Abb. 3:** Luftbild mit Geltungsbereich<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst überwiegend Freiflächen. Einzige bauliche Anlage aus der jüngeren Zeit (2010) ist eine Skateanlage, die sich im Osten des Änderungsbereiches befindet. Teil der Anlage ist eine so genannte Bowl, ein in den Boden eingelassenes Becken aus Beton. Die ansonsten asphaltierte Fläche wird von Leitplanken gerahmt. Nach Norden und Osten steigt das Gelände über Böschungen an. Im Osten sind dort Sitzquader eingelassen. Im Süden befinden sich mehrere Fahrradständer.



**Abb. 4:** Skateanlage

Ein asphaltierter, leicht geschwungener Weg führt von der Ruhlsdorfer Straße zur Skateanlage. Dieser wird beidseitig von Reihen aus Ahornbäumen mit Strauchunterpflanzung, die in den Jahren nach der Errichtung der Skateanlage als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden, flankiert. Westlich der Skateanlage knickt die nördliche Baumreihe nach Norden ab und begrenzt so zusätzlich die Anlage während sich die südliche Baumreihe zu einem kleinen Hain erweitert.



**Abb. 5:** Weg Richtung Ruhlsdorfer Straße

Der erste Abschnitt des Weges von der Ruhlsdorfer Straße ist für Pkw befahrbar. Nach knapp 50 m wird ein asphaltierter Parkplatz erreicht. Der Parkplatz wird im Norden und Nordosten von dichtem Baumbestand begrenzt. Jenseits des Parkplatzes setzt sich der Weg als Fuß- und Radweg fort.

Der Weg teilt das Plangebiet in zwei Teilbereiche: Die Fläche südlich des Weges hat sich in den vergangenen Jahrzehnten überwiegend zu Wald entwickelt. Der Bereich des ehemaligen Anwesens, das sich zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsbauungsplans noch im Südosten befand, ist inzwischen mit dichtem Waldbaumbestand überwachsen; die ehemaligen Strukturen sind nicht mehr ablesbar. Ein paar flache Mauern zeugen noch von dem ehemals vorhandenen Wohnhaus. Weiter westlich sind die Waldbaumbestände etwas jünger und lichter. Etwas südöstlich der Skateanlage befindet sich am Rand des Waldes außerdem ein temporäres Kleingewässer.



**Abb. 6:** Wiesenflächen nördlich der Skateanlage

Die Fläche nördlich des Weges ist vorwiegend durch Grünflächen in Form von Wiesen, die teilweise von Büschen und Sträuchern durchsetzt sind, geprägt. Sie unterliegt keiner speziellen Nutzung. Das Gelände steigt zur nordwestlichen Grundstücksgrenze leicht an. Auf der Grundstücksgrenze wurde im vergangenen Jahr im Zuge der Bebauung des angrenzenden Grundstücks mit dem Bauhof ein durchgehender Zaun errichtet. Dahinter, bereits auf dem Nachbargrundstück, wurde eine mehrere Meter hohe Mauer aus Betonplatten errichtet. Die nördliche Spitze des Änderungsbereiches wurde im Zuge der Baumaßnahmen als temporäre Lagerfläche für Aushub genutzt. Dort gibt es mehrere Aufschüttungen.



**Abb. 7:** Lärmschutzwall

Das Plangebiet wird im Osten durch einen Lärmschutzwall begrenzt. Der Lärmschutzwall wurde bereits Ende der 1990er Jahre zur Abschirmung der Emissionen des Gewerbegebietes errichtet. Der Wall ist etwa 5 m hoch und im oberen Bereich nur mit Gras und flachen Büschen bewachsen. An den Hängen und am Fuß des Walls findet sich teilweise dichter Gehölzbewuchs, insbesondere auf der westlichen Seite. Trampelpfade verlaufen die Kuppe entlang und an einigen Stellen die Hänge hinunter.



**Abb. 8:** Regenrückhaltebecken

Im äußersten Südosten des Plangebietes befinden sich außerdem noch ein Regenrückhaltebecken und Teilflächen eines angrenzenden Gartengrundstücks. Das Regenrückhaltebecken wird über einen mit Betonplatten befestigten Weg, der außerhalb des Plangebietes liegt, erschlossen.

Quer durch das Plangebiet verläuft ein Strom-Mittelspannungskabel der e.dis Netz GmbH: Das Kabel verläuft zunächst von der Ruhlsdorfer Straße aus entlang des Fuß- und Radweges, im weiteren Verlauf westlich der Skateanlage, knickt dann nördlich der Skateanlage nach Osten ab und verläuft schließlich westlich des Lärmschutzwalls nach Norden. Außerdem quert im Süden ein stillgelegtes Niederspannungskabel das Plangebiet. Weitere Leitungen – Strom, Trinkwasser, Abwasser – und Kommunikationskabel befinden sich im Bereich der Ruhlsdorfer Straße.

#### **I.2.4 Freiraumstruktur**

Eine differenziertere Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind in Kapitel III. dokumentiert.

#### **I.2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ gibt es Vorgaben durch übergeordnete Planungen sowie durch Fachplanungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus werden in diesem Kapitel die Planungskonzeption und die wesentlichen Inhalte des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans dargelegt.

#### **Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

##### Landesplanung

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

„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.

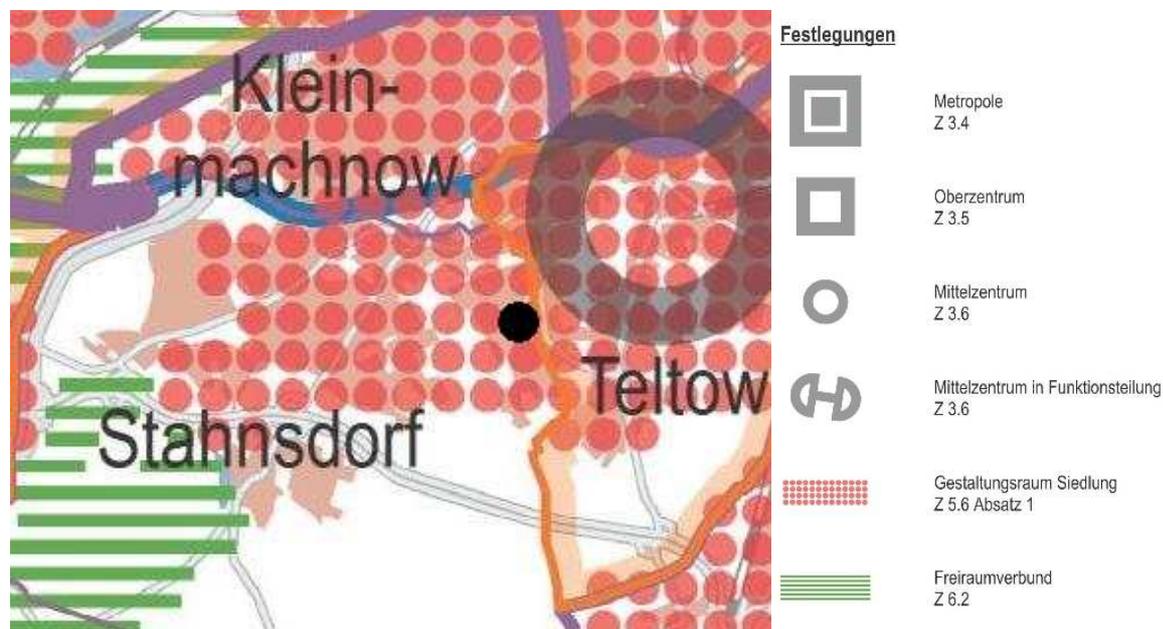
Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung, d. h. die Entwicklung des bestehenden Bauungszusammenhangs, grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung, die zur Inanspruchnahme neuen Freiraums führt, haben und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007). Bei der Siedlungsentwicklung 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.

Einen konkreten Rahmen für die Bauleitplanung der Gemeinde Stahnsdorf setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

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. 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 räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.)



**Abb. 9:** Ausschnitt aus dem LEP HR mit Lage des Plangebietes

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. Beschränkun-

gen für die Siedlungsflächenentwicklung wie für Flächen außerhalb der Gestaltungsräume Siedlung gelten hier nicht.

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

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung. Der Geltungsbereich gehört vollständig zum Gestaltungsraum Siedlung, der für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Es erfolgt zwar eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Freiflächen, die Flächen schließen aber unmittelbar an vorhandene Siedlungsflächen an und sind bereits erschlossen. Durch die Entwicklung von zusätzlichen Sport- und Freizeitflächen wird die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert. Dies trägt zu einer ausgewogenen Gemeindeentwicklung und zur Minimierung von Verkehr bei.

Mit Schreiben vom 04.09.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

### 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>4</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. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte. Der Ortsteil Stahnsdorf der Gemeinde Stahnsdorf ist im sachlichen Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Daraus resultieren für dieses Ortsteil über den Eigenbedarf hinausgehende Möglichkeiten zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung und darüber hinaus erweiterte Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Bebauungsplan unterstützt die Festlegung des Regionalplans als Grundfunktionaler Schwerpunkt durch die Ausweisung von Sport- und Freizeitflächen als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge.

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.

---

<sup>4</sup> OVG 2 A 2.16



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>9</sup> Zielstellung ist vor allem die Stärkung der Gemeinde als wald- und gartengeprägter Wohnort. 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. „Die Gemeinde Stahnsdorf soll sich so entwickeln, dass auch künftige Generationen hier einen Lebensraum finden, der ihren Bedürfnissen gerecht wird.“<sup>10</sup> Dementsprechend soll die Bevölkerung unter anderem ein reichhaltiges Freizeit- und Sportangebot nutzen können. Dazu sollen die bestehenden Einrichtungen gesichert und bedarfsgerecht ergänzt werden.



**Abb. 11:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplan-Gebiet ist im wirksamen FNP teilweise als Grünfläche und teilweise als Wald dargestellt. In der Grünfläche befindet sich außerdem das Lagesymbol für einen Spielplatz. Dort war gemäß Begründung zum FNP ursprünglich ein Bolzplatz vorgesehen. Als der FNP wirksam wurde befand sich dort allerdings bereits seit 2010 die heutige Skate-Anlage.<sup>11</sup> Der vorhandenen Lärmschutzwall ist im FNP als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor

<sup>9</sup> vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2012, S. 31

<sup>10</sup> aus: ebenda, S. 11

<sup>11</sup> vgl. ebenda, S. 53

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) dargestellt.

Die an den Geltungsbereich nördlich und westlich bis zur Ruhlsdorfer Straße angrenzenden Flächen, die sich ebenfalls im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ befinden, sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend im FNP als Gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet „Techno-Park“) und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Südlich und südwestlich bis zur Ruhlsdorfer Straße grenzen teilweise Flächen für Wald und teilweise Gemischte Bauflächen an. Die Ruhlsdorfer Straße ist ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend als Hauptverkehrsstraßen 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“.

Die östlich jenseits des Lärmschutzwalls auf Teltower Stadtgebiet an das Plangebiet grenzenden Flächen sind im FNP der Stadt Teltow ihrem Bestand entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt.<sup>12</sup>

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Da sich die geplanten Sport- und Spielanlagen teilweise nicht aus den im FNP dargestellten Grünflächen entwickeln lassen, da der Grüncharakter nicht prägend sein wird, und darüber hinaus aus den Flächen für Wald keine Fläche für Stellplätze entwickelt werden kann, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK)**

Die Gemeinde Stahnsdorf hat als langfristigen Strategieplan für die künftige kommunale Entwicklung im Mai 2022 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK)<sup>13</sup> beschlossen.

Nach einer Bestandserfassung und -analyse wurden in einem umfassenden Abstimmungsprozess wesentliche Handlungsbedarfe und Potenziale der Gemeindeentwicklung herausgearbeitet und auf dieser Grundlage räumliche Leitbilder, Entwicklungsziele, zentrale Vorhaben und Handlungsstrategien erarbeitet, die den Rahmen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren setzen sollen. Dabei wurde der folgende strategische Leitsatz formuliert, der die Leitgedanken zur Gemeindeentwicklung zusammenfassen soll: „Stahnsdorf – Attraktive Gemeinde zum Leben, Arbeiten, mit viel Grün, Potenzial und eigenständigem Charakter zwischen Berlin und Potsdam.“<sup>14</sup>

Im Handlungsfeld Kultur, Sport, Freizeit und Naherholung wird auf der Grundlage des im Jahr 2016 für die Region Teltow Kleinmachnow Stahnsdorf (TKS) erarbeiteten Sportentwicklungskonzeptes als Handlungsbedarf unter anderem die Sicherung und Schaffung von nachfragegerechten, vereinsunabhängigen und generationsübergreifend nutzbaren Sport-, Bewegungs- und Freizeitangeboten herausgestellt.

<sup>12</sup> Flächennutzungsplan Teltow. Stand Februar 2004. Bearbeitet durch complan Gesellschaft für Kommunalberatung, Planung und Standortentwicklung mbH

<sup>13</sup> Stahnsdorf 2035! Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) 2035 der Gemeinde Stahnsdorf.

<sup>14</sup> aus: Stahnsdorf 2035! Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) 2035 der Gemeinde Stahnsdorf. Erstellt durch die GRUPPE PLANWERK in Zusammenarbeit mit TIMOUROU, April 2022. Endbericht, S. 114

Die Handlungsstrategie des INSEK konzentriert sich auf sechs zentrale Vorhaben, um die Ressourcen zu priorisieren und zu bündeln. Zu diesen zentralen Vorhaben gehört der qualitätsvolle Ausbau der sozialen Infrastruktur. Zielstellungen sind die Erweiterung der Angebotsstruktur für Kinder und vor allem Jugendliche, die Schaffung gut erreichbarer, außerschulischer Bildungs- und Freizeitangebote sowie die Förderung von Spiel, Sport, Bewegung und Begegnung. Eine der zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen ist die Herstellung einer Dirtstrecke für Mountainbiker und Geländefahrräder nahe der bestehenden Skateanlage im Gewerbegebiet an der Ruhlsdorfer Straße.<sup>15</sup> Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieser Maßnahme.

### **Planungskonzeption und Inhalte des Ursprungsbebauungsplans**

Der seit März 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ verfolgt vor allem die Zielstellung, den Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde zu decken. Von der Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen sollten wesentliche wirtschaftliche Impulse für die kommunale Entwicklung ausgehen. Zielstellung ist zudem die Arrondierung des Gemeindebildes.

Dazu werden in dem etwa 39 ha großen, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorwiegend durch Ackerbrachen geprägten Plangebiet vor allem Gewerbegebiete ausgewiesen, die durch neue von der Ruhlsdorfer Straße abzweigende Straßen erschlossen werden. Ergänzend wird an der Ruhlsdorfer Straße ein kleines, nur knapp 5.000 m<sup>2</sup> großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. In allen Baugebieten ermöglicht der Bebauungsplan eine hohe bauliche Ausnutzung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 bei maximal 4 Vollgeschossen und Gebäudehöhen von bis zu 15 m.

Der südliche Teil des Plangebietes – Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes – wird überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zielstellung dieser Festsetzung ist die Sicherung wertvoller Baumbestände im Böschungsbereich einer ehemaligen Stellplatzanlage an der Ruhlsdorfer Straße und die Sicherung der Vegetationsstrukturen im Bereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens mit Nutzgarten im Südosten des Geltungsbereichs sowie die Schaffung von Aufenthalts- und Erholungsflächen. Dazu werden Teilflächen zusätzlich als Flächen mit Erhaltungsbindungen ausgewiesen. Ein Teil der öffentlichen Grünfläche im Nordosten wird zusätzlich als Sportplatz festgesetzt. Zielstellung ist die Anlage eines multifunktionalen Kleinspielfeldes.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie beispielsweise die Befestigung von Wegen und Stellplätzen im Gewerbegebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, fest. Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan eine ganze Reihe von unterschiedlichen über den Geltungsbereich verteilten Maßnahmen vor. Diese reichen von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung über Einzelbaumpflanzungen entlang der Straßen und auf Stellplatzanlagen bis zu flächigen Gehölzpflanzungen unter anderem zur Eingrünung des Gewerbegebiets und der Wohnhausruine des ehemaligen Anwesens.

---

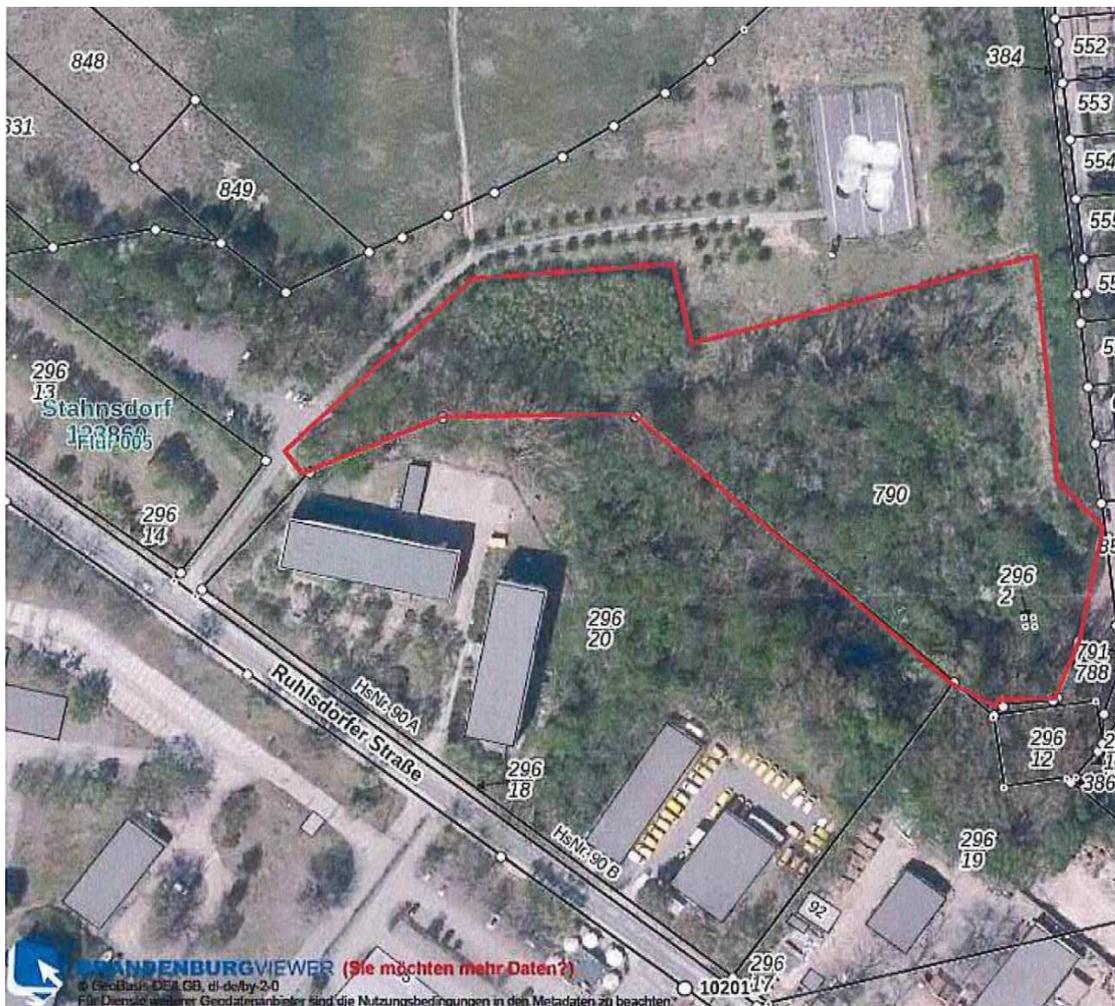
<sup>15</sup> vgl. ebenda, S. 145 ff.

Zum Schutz der auf Teltower Stadtgebiet angrenzenden Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan schließlich entlang seiner östlichen Grenze einen nur durch einen Grünzug mit Fuß- und Radweg unterbrochenen 5 m hohen Lärmschutzwall fest.

## Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). 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.



Umgrenzung des Geltungsbereiches der Waldeigenschaft hier rot umrandet 

**Abb. 12:** Umgrenzung des Geltungsbereiches der Waldeigenschaft<sup>16</sup>

<sup>16</sup> aus: Feststellung der Waldeigenschaft Gemarkung Stahnsdorf, Flur 5, Flurstück 790. Bescheid des Landesbetriebs Forst Brandenburg, untere Forstbehörde vom 30.11.2021

Bei welchen Flächen innerhalb des Plangebietes es sich um Wald handelt, wurde auf Antrag der Gemeinde durch die untere Forstbehörde im Rahmen eines Vor-Ort-Termins im November 2021 festgestellt: Es handelt sich um eine knapp 1,27 ha große zusammenhängende Teilfläche im Süden des Änderungsbereiches, die mit weiteren Teilflächen außerhalb des Plangebietes verbunden ist.

Für Waldflächen, die im Bebauungsplan nicht dem Bestand entsprechend als Wald festgesetzt werden, ist gemäß § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) eine Genehmigung durch die untere Forstbehörde erforderlich. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind naturschutz- und forstrechtlich entsprechend zu kompensieren, beispielsweise durch Erstaufforstung anderer Flächen oder durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald (siehe Abschnitt „Ersatzmaßnahmen Wald“ in Kapitel II.5.3).

### **Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, wie z. B. Freizeitgebiete oder wertvollen und besonders empfindlichen Landschaftsraum etc., soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung der immissionsrelevanten Auswirkungen der Erweiterung der Sport-, Spiel-, und Freizeitanlagen im Plangebiet und der gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen wurden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes zwei Schallimmissionsprognosen erstellt<sup>17</sup>. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ in Kapitel III.5.1).

### **Stellplatzsatzung**

Für die Gemeinde Stahnsdorf existiert eine Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung und Änderung als auch bei der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet. Die Stellplätze sind in der Regel auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in § 4 der Satzung. Die Satzung gilt auch im B-Plan-Gebiet, wenn im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden. Der Bebauungsplan muss deshalb dafür Sorge tragen, dass die notwendigen Stellplätze auch untergebracht werden können.

---

<sup>17</sup> Änderung Bebauungsplan 1a Gewerbegebiet „Hamburger Ring“, Schallimmissionsprognose, erstellt durch die Akustikbüro K5 GmbH, Berlin, 24.06.2020 sowie 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

## **II. Planinhalt**

### **II.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die seit 2010 im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung gelegene Skateanlage mit Bowl hat sich zwischenzeitlich zu einem beliebten Treffpunkt für Skater und Skateboardfahrer entwickelt. Für Mountainbike- und BMX-Fahrer ist die Anlage nicht geeignet. Diese müssen deshalb weite Wege in Kauf nehmen, um ihrem Sport auf den außerhalb von Stahnsdorf gelegenen Anlagen und Flächen nachzugehen, oder sich illegal Flächen aneignen, wie die Freihaltetrasse der S-Bahn.

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 etc.) und Synergieeffekte nutzen zu können. Ziel ist es, die bestehende Skateanlage zu einer vielfältig nutzbaren spiel- und sportorientierten Freizeitfläche vor allem für jugendliche Skater und Mountainbikfahrer etc. weiterzuentwickeln. Dazu soll die bestehende Skateanlage um einen Pumptrack und eine Dirtbike-Strecke sowie Aufenthaltsbereiche mit Graffitiwand etc. 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.

Der Bebauungsplan soll für diese Nutzungen eine rechtsverbindliche 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 müssen erhalten werden. Außerdem müssen die Erfordernisse des Lärmschutzes beachtet werden.

### **II.2 Nutzungskonzept / Städtebauliches Konzept**

Für die Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitanlagen im Bereich der bestehenden Skateanlage wurde ein Städtebauliches Konzept erstellt (siehe Anlage), das die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ bildet.

Das Städtebauliche Konzept sieht den geplanten Pumptrack südlich der bestehenden Skateanlage und die Dirtbike-Strecke nördlich der Bowl vor. Durch diese Anordnung können sowohl die im Gebiet vorhandenen Waldbestände als auch die im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen entstandenen Baumreihen und die weiteren erhaltenswerten Gehölzbestände überwiegend erhalten werden.

Der Anordnung liegen außerdem nutzungstechnische Erwägungen zugrunde. Bei Pumptrack-Anlagen handelt es sich meist um geschlossene als Endlosschleife angelegte Rundkurse mit verschiedenen Wellen, Steilkurven und Sprungbereichen für die Nutzung mit Rad- und Rollsportgeräten. Die Anlagen haben in der Regel eine kompakte Rechteckform. Vor dem Hintergrund, dass im Idealfall verschiedene Nutzergruppen die Anlage gegebenenfalls auch gleichzeitig nutzen können sollen, beispielsweise sowohl Mountainbiker und BMX-Fahrer als auch Skateboarder, Inlineskater und Scooterfahrer und möglicherweise zeitweise auch Kinder mit Laufrädern und Rollern, benötigt die Anlage eine gewisse Fläche, um für alle attraktiv zu sein.

Für den Pumptrack wurden im Vorfeld durch einen Fachplaner<sup>18</sup> verschiedene Alternativen entwickelt, die in der Folge mit den potenziellen Nutzern abgestimmt wurden. Der städtebauliche Entwurf enthält die abgestimmte Vorzugsvariante. Eine direkte Verbindung zur bestehenden Skateanlage erleichtert vor allem für Skater den Übergang von einer zur anderen Anlage. Die Vorzugsvariante berücksichtigt auch das im Gebiet vorhandene geschützte Kleingewässer.

Dirtstrecken sind dagegen eher auf Sprünge angelegte Geländestrecken mit aneinandergereihten Jumps (Dirts) und einem höheren Starthügel. Sie sind meist unversiegelt, bestehen oft aus so genannten lines und haben deshalb häufig eine langgestreckte Form. Es bietet sich deshalb an, die Dirtstrecke entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Dabei kann gegebenenfalls der bestehende Höhenunterschied im Gelände von etwa 2 m in Nordost-Südwest-Richtung genutzt werden, um Baukosten zu sparen.

Ein zentrale Aufenthaltsfläche verknüpft die drei Spiel- und Sportanlagen. Zwei Pavillons und eine Graffitiwand ergänzen das Angebot. So kann eine vielfältige Sport- und Freizeitanlage vor allem für Jugendliche und junge Erwachsene geschaffen werden. Für Besucher, die mit dem Auto anreisen, wird an der Zufahrt von der Ruhlsdorfer Straße im Bereich einer asphaltierten Fläche, die bereits zum Parken genutzt wird, eine Stellplatzanlage mit etwa 20 Stellplätzen vorgesehen. Die weitere Fläche kann dann frei von motorisiertem Verkehr bleiben.

Zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen sollen die Fläche nach Nordwesten in Richtung der gewerblich genutzten Flächen eingrünen. In alle anderen Richtungen kann durch einen Erhalt der Wald- und weiteren Gehölzbestände eine umfassende Eingrünung gewährleistet werden.

### **II.3 Planungsalternativen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind verschiedene Planungsalternativen geprüft worden.

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

Die Flächen an der Freihaltetrasse der Bahn, die derzeit (illegal) genutzt werden, stehen nicht zur Verfügung, Die S-Bahn soll von Teltow Stadt bis nach Stahnsdorf verlängert werden. Dies steht einer anderweitigen Nutzung entgegen. Das Motocrossgelände westlich von Schenkenhorst, das gegebenenfalls mitgenutzt werden könnte, ist zu weit von der Ortslage Stahnsdorf entfernt und nicht direkt an den ÖPNV angebunden. Für Jugendliche, die eine wesentliche Zielgruppe der Spiel- und Sportanlagen sein sollen, ist die Fläche damit nur unzureichend erreichbar. Die Flächen an der Alten Potsdamer Landstraße westlich der Ortslage in Nachbarschaft zur Reiterstaffel der Bundespolizei, die im FNP als optionale Flächen für Spiel und Sport dargestellt sind, stehen nicht mehr zur Verfügung. Dort soll ein Einsatztrainingszentrum für die

---

<sup>18</sup> Konrad Willar, Pumptracks / Biketrails / Events, Augsburg

Zollverwaltung entstehen. Derzeit erfolgt als Grundlage dafür die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplanes<sup>19</sup>.

Kurzfristig mobilisierbare alternative Flächen für den Pumptrack und die Dirtstrecke sind deshalb nicht vorhanden. Zusätzlich haben die Flächen im Plangebiet den großen Vorteil, dass mit der Skateanlage einschließlich Bowl bereits eine erschlossene, gut funktionierende Sportanlage vorhanden ist, an die angeknüpft werden kann.

Auch grundsätzliche Planungsalternativen kommen nur sehr eingeschränkt in Betracht. Gemäß Aufstellungsbeschluss ist es Zielstellung, im Plangebiet eine Dirtstrecke und zwei Pavillons für Jugendliche planungsrechtlich zu sichern. Diese engen Vorgaben können entweder durch die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen oder die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung umgesetzt werden. Da sich die Gemeinde im Zuge des Planungsprozesses dazu entschlossen hat, neben einer Dirtstrecke auch einen Pumptrack zu realisieren und diesen in Asphalt auszuführen, so dass er wie die bestehende Skateanlage keinen prägenden Grüncharakter haben wird, ist es naheliegender die Flächen als Flächen für Sport- und Spielanlagen und nicht als Grünflächen festzusetzen. Dadurch besteht außerdem eine größere Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Anlagen.

Eine grundsätzlich andere Nutzungsverteilung im Plangebiet wäre mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft (Wald, Baumbestände etc.) verbunden und wurde deshalb nicht in Betracht gezogen.

Weitere grundlegende Planungsalternativen zur Verwirklichung der Planungsziele gibt es nicht.

#### **II.4 Inanspruchnahme von Wald**

Durch die beabsichtigte Entwicklung werden nicht nur Wiesen- und Ruderalflächen, sondern auch Waldflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von Waldflächen zu begründen.

Seit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ hat sich auf einem Teil der damals noch als Ackerbrachen, Parkgehölz oder Nutzgarten kartierten Flächen durch natürliche Sukzession Waldbaumbestand entwickelt. Bei welchen Flächen es sich inzwischen um Wald handelt, wurde im November 2021 durch die Untere Forstbehörde festgestellt (siehe Abschnitt „Wald“ in Kapitel I.2.5).

Diese Flächen werden überwiegend durch die Planung nicht berührt. Dies betrifft vor allem die dichten Waldbestände im Südosten des Plangebietes. Die Inanspruchnahme von Waldflächen beschränkt sich auf eher lichtere Bestände am Rand des Waldes beidseitig des Kleingewässers. Die Inanspruchnahme ist erforderlich, um in diesem Bereich den geplanten Pumptrack realisieren zu können. Dabei kann diese kompakte Anlage aufgrund ihrer der Nutzung geschuldeten Form nur in dem südlich der Skateanlage gelegenen Teil des Geltungsbereichs untergebracht werden. Die genaue Verortung der Fläche erfolgt dabei so, dass die Eingriffe in den Wald minimiert werden.

---

<sup>19</sup> Bebauungsplan Nr. 24 „Einsatztrainingszentrum Zoll“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zielstellung ist es außerdem, dass bei der Umsetzung des Vorhabens möglichst viele Bäume erhalten werden. Trotzdem ist eine formale Waldumwandlung für die gesamte Waldfläche, die sich im Bereich des geplanten Pumptracks befindet, erforderlich, da innerhalb des Waldes eine bauliche, nicht dem Wald dienende Nutzung ausgeschlossen ist.

Die Wahl eines anderen Standortes im Gemeindegebiet zur Schonung des Waldbestandes ist, wie in Kapitel II.3 dargestellt, nicht sinnvoll.

## **II.5 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **II.5.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zusammengefasst sind (siehe Kapitel III).

Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichts ist die Bilanzierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zum Ersatz dieser Eingriffe. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können.

Von der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung können die Teilfläche „Skateanlage“ und die versiegelte Zuwegung ausgenommen werden. Die Skateanlage mit Bowl einschließlich Zuwegung existiert bereits. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs schon erfolgt.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich deshalb auf die übrigen Flächen. Dies betrifft insbesondere die Teilfläche „Pumptrack“ mit den geplanten Flächenversiegelungen entsprechend dem Planungskonzept. Auf der Teilfläche „Dirtstrecke“ soll keine Flächenversiegelung erfolgen. Dort sind aber Eingriffe durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu erwarten.

Die Maßnahmen, die im Umweltbericht zur Vermeidung und Minimierung der durch die Bebauungsplan-Änderung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden soweit es im Bebauungsplan möglich ist berücksichtigt, wenn ein städtebauliches Regelungserfordernis besteht. Die im Umweltbericht empfohlenen Handlungspflichten und temporären Maßnahmen sind im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festsetzbar. Die aus dem besonderen Artenschutz resultierenden Vermeidungsmaßnahmen – Bauzeitenregelung und Kontrollmaßnahmen im Zusammenhang mit Baumfällungen – werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus werden sämtliche innerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit identisch mit der Bilanzierung im Umweltbericht. Gemäß Umweltbericht können mit den festgesetzten Maßnahmen zuzüglich einer extern zu sichernden Maßnahme für den Ausgleich der vorbereiteten Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Teilfläche „Dirtstrecke“ und einer externen Maßnahme zum Ersatz des in Anspruch genommenen Waldes die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgegli-

chen werden. Der Umweltbericht enthält dazu eine schutzgut-, funktions- und flächenbezogene Gegenüberstellung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft, der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der festgesetzten und darüber hinaus vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Tabelle in Kapitel III.2.6).

## **II.5.2 Städtebauliche Festsetzungen**

### **Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Entsprechend der planerischen Zielstellung, im Plangebiet die Ansiedlung von zusätzlichen Sport- und Spielanlagen in Ergänzung der bestehenden Skateanlage zu ermöglichen, wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Die Fläche erstreckt sich von der Ruhlsdorfer Straße im Südwesten bis zum bestehenden Lärmschutzwall im Osten, im Süden reicht die Fläche in etwa bis zum Wald, der nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen wird (siehe Kapitel II.4). Die Fläche erhält die Zweckbestimmung „Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche“.

Auf der Fläche soll zum einen die bestehende Skateanlage mit Bowl an ihrem aktuellen Standort gesichert werden. Auch Ergänzungen durch zusätzlich bauliche Elemente wie beispielsweise Rampen und Anlauf- und Ekelemente sollen möglich sein.

Zusätzlich soll insbesondere die Errichtung eines Pumptracks und einer Dirtstrecke ermöglicht werden. Dabei soll dem städtebaulichen Konzept entsprechend der Pumptrack aus funktionalen Gründen südlich der Skateanlage und die Dirtstrecke nördlich angeordnet werden. Diese Anordnung der Flächen bildete auch die Grundlage für die durchgeführte Emissionsprognose, mit der die Verträglichkeit der Nutzungen nachgewiesen wurde (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“). Die Lage dieser Teilnutzungen wird deshalb auf der Fläche zusätzlich festgesetzt.

Darüber hinaus können auf der Spiel- und sportorientierten Mehrzweckfläche je nach Bedarf weitere Nutzungen für die spielerische und sportliche Betätigung ergänzt werden. Denkbar sind beispielsweise Fitnessgeräte, Kletterfelsen, Tischtennisplatten oder Ähnliches. Konkret geplant ist die Errichtung einer Graffitiwand.

Außerdem sind auf der Fläche der Nutzung dienende Zubehöranlagen (Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend<sup>20</sup>), wie beispielsweise Sitzgelegenheiten, kleine Pavillons, Grillstelle, Toiletten, Fahrradabstellanlagen etc., zulässig. Durch die zusätzlichen Einrichtungen können die Sport- und Spielanlagen als Ort der Begegnung gestärkt werden und wichtige soziale Funktionen übernehmen. Zulässig sind schließlich Stellplätze, allerdings nur auf den dafür vorgesehen Flächen (siehe Abschnitt „Flächen für Stellplätze“).

### Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne 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

<sup>20</sup> Da sich § 14 BauNVO nur auf Baugebiete bezieht, gilt dieser Paragraph nicht für Flächen für Spiel- und Sportanlagen.

für die detaillierteren, grundstücksscharfen rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung.

Der wirksame FNP enthält derzeit keine Darstellung von Flächen für Sport- und Spielanlagen am geplanten Standort, sondern die Darstellung von Grünflächen und Wald (siehe Abschnitt „Flächennutzungsplan“ in Kapitel I.2.5). Aus Grünflächen können zwar Grünflächen mit entsprechenden Spiel- oder sportorientierten Zweckbestimmungen entwickelt werden, doch muss der Grüncharakter prägend sein. Aus Flächen für Wald – Wald ist teilweise im Bereich des Pumptracks und im Bereich der geplanten Stellplatzanlage dargestellt – können keine Flächen für Sport- und Spielanlagen entwickelt werden. Es ist deshalb eine Änderung des FNP erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

### **Flächen für Stellplätze**

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen; im Unterschied dazu werden Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Parkplätze bezeichnet. Fahrradabstellanlagen sind planungsrechtlich keine Stellplätze, sondern Nebenanlagen.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarf eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich in Stahnsdorf aus der kommunalen Stellplatzsatzung (siehe auch Abschnitte „Stellplatzsatzung“ in Kapitel I.2.5 und II.5.4).

Die notwendigen Stellplätze weist der Bauherr in der Regel auf seinem Baugrundstück nach. Dabei ist es meistens nicht erforderlich, im Bebauungsplan explizit Flächen für Stellplätze festzusetzen. In besonderen Fällen, z. B. bei einer großen Anzahl an erforderlichen Stellplätzen, aus Gründen des Immissionsschutzes oder des Landschaftsschutzes etc., kann es jedoch aus städtebaulichen Gründen geboten sein, Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen, um die angestrebten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Die im Geltungsbereich geplanten Spiel- und Sportanlagen ziehen einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich. Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage § 4 der Stellplatzsatzung resultiert aus dem geplanten Umfang der Sportflächen eine Zahl von etwa 20 erforderlichen Stellplätzen, die ortsverträglich untergebracht werden müssen. Zielstellung ist es gleichzeitig, die Fläche für Spiel- und Sportanlagen weitgehend von Kfz-Verkehr freizuhalten. Die notwendigen Stellplätze sollen deshalb am Rand der Fläche, in der Nähe der Ruhlsdorfer Straße gebündelt werden. Dort befindet sich bereits eine asphaltierte Fläche, die heute schon zum Abstellen von Pkw genutzt wird. Durch Nutzung dieser Fläche können auch die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Die Fläche wird dementsprechend als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze erfolgt in Überlagerung der Fläche für Spiel- und Sportanlagen. Stellplätze sind nur auf dieser Fläche zulässig. Es dürfen ausschließlich Stellplätze errichtet werden; Garagen sind unzulässig. Die Fläche ist insgesamt ausreichend bemessen, um die maximale Zahl notwendiger Stellplätze aufnehmen zu können.

## Grünflächen

Bei der Festsetzung von Grünflächen ist grundsätzlich zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu differenzieren. Maßgeblich ist dabei, ob die Grünflächen einem eingeschränkten Nutzerkreis (private Grünfläche) oder der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll (öffentliche Grünfläche).

Im Bebauungsplan werden überwiegend öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zielstellung ist es, im Gebiet zwar weitere Sport- und Spielanlagen zu integrieren, aber weiterhin auch den durchgrünten Charakter des Gebietes zu bewahren. Alle Flächen, die nicht für Sport- und Spielanlagen in Anspruch genommen werden und nicht Wald sind oder der Regenwasserrückhaltung dienen, sollen deshalb als Grünflächen erhalten und entwickelt werden.

Die betrifft zunächst die durch dichten Gehölzbestand geprägte Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs, die auch der Abschirmung der festgesetzten Fläche für Stellplätze dient. Die Festsetzung als Grünfläche dient auch dem Erhalt des in diesem Bereich vorhandenen Baumbestandes (siehe auch Abschnitt „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Kapitel II.5.2).

Für eine wirksame Eingrünung nach Nordwesten wird entlang der Geltungsbereichsgrenze eine 5 m breite öffentliche Grünfläche, auf der eine Vogelschutzhecke gepflanzt werden soll, festgesetzt. Eine weitere öffentliche Grünfläche wird zwischen dieser Grünfläche und den Gehölzbeständen an der Stellplatzanlage ausgewiesen. Die Fläche ist zurzeit eher durch flache Vegetation geprägt. Dieser offene Charakter soll als Kontrast zu den dominierenden Gehölz- und Waldflächen im Gebiet bewahrt und die Fläche als Wildblumenwiese entwickelt werden.

Im Osten wird die Grünfläche auf dem Lärmschutzwall als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Für die Fläche ist im Ursprungsbebauungsplan eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Davon soll im Zuge der B-Plan-Änderung abgesehen werden. Trampelpfade auf der Kuppe des Lärmschutzwalls und über den Lärmschutzwall zeigen hier ein Spazier- und Querungsbedürfnis, das nicht durch zusätzliche Pflanzungen eingeschränkt werden soll.

Durch diese festgesetzten öffentlichen Grünflächen kann im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Wald eine wirksame Eingrünung des Gebiets erzielt werden. Die Grünflächen dienen außerdem der Grün- und Biotopvernetzung. Innerhalb dieser Grünflächen soll auch ein Teil der Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gebündelt werden (siehe auch Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“ in Kapitel II.5.3).

Schließlich wird das im Gebiet vorhandene temporäre Kleingewässer, das zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehört, einschließlich der begleitenden Grün- und Gehölzflächen als öffentliche Grünfläche gesichert.

Einzig private Grünfläche ist eine Gartenfläche im äußersten Südosten des Gebietes. Veränderungen sind nicht geplant. Die Fläche wird deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ gesichert.

### Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzung der Grünflächen folgt dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Es gibt zwar geringfügige Grenzverschiebungen zwischen Grünfläche und Wald gegenüber der Darstellung im FNP, das Entwicklungsgebot wird durch die geringfügige Abweichung jedoch nicht verletzt.

Wie bereits im Abschnitt „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ dargestellt, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Zuge dieser Änderung erfolgt auch eine Grenzkorrektur zwischen den Flächen für Wald und den Grünflächen.

### **Flächen für Wald**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, wie in Kapitel I.2.5 (Abschnitt „Wald“) dargestellt, umfangreiche Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Flächen erstrecken sich auf den südlichen Teil des Geltungsbereichs.

Die Waldflächen werden überwiegend im Bebauungsplan gesichert und dementsprechend als Flächen für Wald festgesetzt. Ausnahmen bilden Teilflächen beidseitig des Kleingewässers. Die Inanspruchnahme dieser Waldflächen ist erforderlich, um ausreichende Flächen für den Pumptrack zu sichern. Diese umfassen auch Grünflächen und Böschungen im Randbereich der eigentlichen Anlage. Eine derartige Nutzung ist mit den forstwirtschaftlichen Belangen nicht vereinbar, so dass es einer Waldumwandlung bedarf.

Gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG darf eine zeitweilige oder dauernde Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde erfolgen. Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind außerdem auszugleichen (§ 8 Abs. 3 LWaldG). Es sind deshalb entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen (siehe Abschnitt „Ersatzmaßnahmen Wald“ in Kapitel II.5.3).

### **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Gemäß gesetzlichem Auftrag muss die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch eines Bebauungsplanes, insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Sie muss deshalb beispielsweise eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sicherstellen. In gleichem Maße sind aber auch Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Bewohner oder negative Auswirkungen auf sonstige schutzwürdige Nutzungen durch Immissionen, z. B. durch Lärm- und Geruchseinwirkungen oder durch Belastungen der Luft, zu minimieren (siehe auch Abschnitt „Immissionsschutz“ in Kapitel I.2.5).

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde auf der Grundlage eines Gutachtens zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung auf Teltower Stadtgebiet insbesondere vor Gewerbeimmissionen ein 5 m hoher Lärmschutzwall entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt und realisiert.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden zwei weitere schalltechnische Untersuchungen<sup>21</sup> erstellt. Diese geben Aufschluss über das Ausmaß der künftigen Geräuscheinwirkungen durch die zusätzlichen Sport- und Spielanlagen auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung und die daraus gegebenenfalls resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

Während das 2021 erstellte Gutachten nur von einer zusätzlichen Dirtstrecke südlich der Skateanlage und zwei ergänzenden Pavillons ausging, berücksichtigt das Anfang 2023 erstellte Gutachten die Dirtstrecke und den Pumptrack, und zwar in der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Anordnung, die auch dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Bei der bestehenden Skateanlage wird die Erweiterung um zusätzliche Elemente berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgt nach der für Brandenburg gültigen Freizeitlärm-Richtlinie<sup>22</sup>. Dort ist vorgegeben, dass Freizeitanlagen wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm betrachtet und nach TA Lärm beurteilt werden.<sup>23</sup> Darüber hinaus wird in der 2023 erstellten Immissionsprognose auch die Stellplatzanlage als Lärmquelle in die Betrachtungen einbezogen.

Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind die Wohnbebauung an der Iserstraße auf Teltower Stadtgebiet östlich des Plangebietes mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes und die Wohngebäude an der Ruhlsdorfer Straße südlich bzw. westlich des Plangebietes mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes.

Der Prognose liegen die Annahmen zugrunde, dass die aktuell bereits bestehende Nutzungsbeschränkung für die Skateanlage von 8 bis 20 Uhr beibehalten wird, die Nutzung der Dirtstrecke und des Pumptracks auf den Zeitraum von 8 bis 22 Uhr beschränkt ist und auf der Stellplatzanlage in der Nacht nur drei Kfz-Bewegungen pro Stunde erfolgen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass der Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m erhalten wird.<sup>24</sup>

Im Ergebnis der Untersuchungen werden unter diesen Voraussetzungen an den maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Dies gilt auch für die für die städtebauliche Planung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau. Der Orientierungswert wird tagsüber an allen Immissionsorten um mindestens 2 dB(A) und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschritten.<sup>25</sup>

Da die Orientierungswerte an der Wohnbebauung in der Iserstraße nur unter der Voraussetzung eingehalten werden können, dass der Lärmschutzwall in einer Höhe von 5 m erhalten wird, ist es erforderlich, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen. Der Lärmschutzwall wird daher als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Ergänzend erfolgt eine textliche Festsetzung, dass auf dieser Fläche der vorhandene Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5 m zu erhalten ist.

---

<sup>21</sup> Änderung Bebauungsplan 1a Gewerbegebiet „Hamburger Ring“, Schallimmissionsprognose, erstellt durch die Akustikbüro K5 GmbH, Berlin, 24.06.2020 sowie 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

<sup>22</sup> Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 15. Juni 2020 (ABl./20, [Nr. 26], S.573)

<sup>23</sup> vgl. ebenda, Punkt 2 Immissionsschutzrechtliche Bewertung

<sup>24</sup> vgl. Gutachten Nr. 046N7 G1 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „GE Hamburger Ring“ in Stahnsdorf – Schalltechnische Untersuchung, S. 18 f.

<sup>25</sup> vgl. ebenda, S. 17, Tabelle 2

Die festgesetzte Mindesthöhe bezieht sich auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzte Geländehöhe (Meter über NHN im DHHN 2016). Die Geländehöhe zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugspunkten ist durch lineare Interpolation zu ermitteln.

### **Verkehrsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil der aktuellen Verkehrsfläche der Ruhlsdorfer Straße, über die das Plangebiet erschlossen wird. Veränderungen sind nicht geplant. Der Bebauungsplan setzt deshalb den im Geltungsbereich gelegenen Teil des Straßenflurstücks als Straßenverkehrsfläche fest.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Pflanzstreifen etc. ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Flächen für Abwasserbeseitigung**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich auf dem Flurstück 788 ein Regenrückhaltebecken des Landkreises Potsdam-Mittelmark, das der vorübergehenden Speicherung des überschüssigen Niederschlagswassers von der zu Teltow gehörenden, nahegelegene Iserstraße (Kreisstraße K 6901) dient. Die Anlage einschließlich der Zufahrt von dem auf Stahndorfer Gemeindegebiet gelegenen Weg soll unverändert erhalten werden. Die Fläche wird deshalb als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

## **II.5.3 Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen zur Grünordnung in den Bebauungsplan übernommen.

### **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Von dem im Geltungsbereich vorhandenen umfangreichen Baumbestand außerhalb des Waldes ist ein Teil als besonders markant hervorzuheben.

Dazu gehören zunächst die Ahornbäume mit Strauchunterpflanzung beidseitig des Weges zur Skateanlage, die sich als einzelne Baumreihe entlang der Skateanlage fortsetzen. Die Bäume wurden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt und bilden entlang des Weges eine geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatschAG i. V. m. § 29 Abs. 3 BNatSchG (siehe auch Abschnitt „Gesetzlich geschützte Allelen und Biotope“ in Kapitel II.5.5). Diese Bäume prägen in besonderem Maße das Ortsbild. Sie übernehmen eine wichtige Leitfunktion entlang des Weges und haben außerdem raumbildende und raumgliedernde Funktionen. Dies ist vor allem auch im Hinblick auf die geplante Schaffung von weiteren Aufenthaltsbereichen und -qualitäten von Bedeutung. Im Bereich der Skateanlage schirmen die Bäume die Nutzung zusätzlich ab.

Die Bäume mit der vorhandenen Strauchunterpflanzung sind deshalb zwingend zu erhalten. Sie werden im Bebauungsplan als Bäume mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Zur langfristigen Sicherung der markanten ortsbildprägenden Situation wird zusätzlich festgesetzt, dass bei einem Abgang von einem dieser Bäume und Sträucher an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz

zu pflanzen ist. Die Bäume müssen dabei einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen, damit sie im Ortsbild wirksam sind.

Darüber hinaus befindet sich nördlich der als Stellplatzanlage festgesetzten Fläche ein Bereich mit dichtem, fast waldartigem Baumbestand. Es handelt sich um Ahornbäume, Eichen und Birken, ergänzt durch einige Fichten und einzelne Linden. Viele Bäume haben Stammumfänge von mehr als 1 m, einzelne Eichen auch von mehr 2 m. Der Baumbestand ist insgesamt ortsbildprägend und übernimmt eine wichtige raumbildende und abschirmende Funktion.

Dies gilt in ähnlicher Weise für eine Gruppe Bäume, die sich zwischen der Skateanlage und dem Lärmschutzwall befindet und bis zur nördlichen Grenze des Änderungsbereiches erstreckt. Es handelt sich fast ausschließlich um Ahornbestände. Die Gruppe ist etwas lichter, da die Bäume noch nicht ganz so groß sind. Trotzdem ist der Bestand besonders markant und übernimmt ebenfalls eine raumbildende Funktion.

Aufgrund der Bedeutung dieser Flächen insbesondere für das Ortsbild werden sie im Bebauungsplan als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den Flächen sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm und alle heimischen Sträucher zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind wieder zu ersetzen, um die markante Begrünung dauerhaft zu sichern. Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen dabei einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen, damit sie im Ortsbild wahrnehmbar und im Naturhaushalt wirksam sind.

Der Erhalt der Bäume und Sträucher dient auch dem Biotop- und Artenschutz. Im Bereich der Stellplatzanlage kann sich der Erhalt außerdem positiv auf das Mikroklima auswirken, da die Flächen beschattet werden und sich dadurch weniger schnell aufheizen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, insbesondere durch Bodenversiegelung. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können. Der Umweltbericht enthält dazu eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Bodenversiegelungen können im Gebiet nicht durch Maßnahmen zur Entsiegelung ausgeglichen werden, wie es in der Regel anzustreben ist. Es stehen keine Flächen zur Verfügung, die entsiegelt werden könnten: Die Skateanlage wird erhalten. Auch der asphaltierte Weg zur Skateanlage und die Stellplatzanlage werden als versiegelte Flächen erhalten bleiben. Angesichts der Nutzung mit Rollsportgeräten ist eine Entsiegelung nicht sinnvoll. Die nur etwa 50 m<sup>2</sup> große Ruine des ehemaligen Wohnhauses befindet sich an einer unzugänglichen Stelle mitten im Wald und ist vollständig von Pflanzen überwuchert. Eine Entsiegelung wäre nur durch zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft möglich.

Der Bebauungsplan setzt deshalb Pflanzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahme fest.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes, soll eine dichte 5 m breite Vogelschutzhecke das Gebiet zu den angrenzenden Gewerbeflächen abgrenzen und einfassen. (Maßnahmenfläche A). Festgesetzt wird eine mehrschichtige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern. Es sollen 2 bis 3 m hohe Sträucher gepflanzt werden, die zusätzlich durch Einzelbaumpflanzungen gegliedert werden. Auf diese Weise kann eine umfassende Eingrünung erreicht werden. Außerdem werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen je 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Da Stellplätze nur auf der Fläche für Stellplätze zulässig sind, wird im Plangebiet eine größere zusammenhängende Stellplatzanlage mit voraussichtlich mindestens 20 Stellplätzen entstehen. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Stellplätze weitgehend auszuschließen, muss die Stellplatzanlage durch Bäume gegliedert und eingegrünt werden. Die Festsetzung dient insbesondere auch dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und kommt außerdem den Schutzgütern Boden, Klima sowie Biotop- und Artenschutz zugute.

Mit der Realisierung des Pumptracks werden 8 Ahornbäume, die im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt worden sind, in Anspruch genommen. Diese Bäume müssen deshalb unabhängig von ihrem Stammumfang wieder ersetzt werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen 8 (Ersatz-)Bäume zu pflanzen sind.

Wichtig ist, dass bei allen Anpflanzungen Arten verwendet werden, die standortgerecht sind, das heißt an diesem Standort mit den dortigen Bodenverhältnissen, dem Klima, den Nährstoffverhältnissen und den weiteren naturräumlichen Bedingungen gut zurechtkommen. Dabei müssen im Bereich der festgesetzten Vogelschutzhecke aus Artenschutzgründen heimische Arten gepflanzt werden. Im Bereich der Stellplatzanlage kann es dagegen vor dem Hintergrund, dass sich Stellplatzflächen im Sommer sehr aufheizen, sinnvoll sein, standortgerechte, aber nicht heimische, sondern klimaresistente Arten, so genannte Zukunftsbäume, zu pflanzen. Dabei handelt es sich um Arten, die mit extremen Wetterlagen, wie Hitzewellen oder Starkregen besser zurechtkommen als heimische Arten, wie z. B. die Blumenesche, und damit langfristig Entwicklungspotentiale am Standort haben. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.

Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen. Die Bäume wären sonst zunächst kaum wahrnehmbar und hätten deshalb lange Zeit nicht die angestrebten Wirkungen für das Ortsbild. Es sollen außerdem Bäume verwendet werden, die schon im Naturhaushalt wirksam sind. Gleichzeitig dürfen die Bäume nicht zu groß sein, um ein gutes Anwuchsergebnis zu erzielen. Alle Bäume sollen grundsätzlich als Hochstämme gepflanzt werden, weil Hochstämme das gewünschte Wuchsbild mit gradem Stamm, einer ausreichenden Bewurzelung und einem gleichmäßigen natürlichen Kronenaufbau bieten. Damit bereichern Hochstämme in besonderem Maße das Ortsbild.

Die Maßnahmenfläche B soll in Ergänzung zu den durch Baumbestand geprägten Flächen im Plangebiet als extensive Wildblumenwiese entwickelt werden. Die Fläche soll als Mähwiese bewirtschaftet werden, wobei nur zweimal im Jahr gemäht werden darf und weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel aufgebracht werden dürfen. Dies garantiert eine große Artenvielfalt und schützt außerdem Bodenbrüter. Blumenwiesen bereichern in besonderem Maße das Ortsbild und bilden einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten. Dazu gehören im Bereich der Fauna neben Vögeln vor allem auch Schmetterlinge und andere Insekten sowie Kleinstsäuger.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann ein Teil der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden: Es ist der Ausgleich der Eingriffe durch den geplanten Pumptrack und die geplanten Pavillons möglich. Die Eingriffe, die durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Dirtstrecke entstehen, können nicht mehr im Gebiet ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 1.445 m<sup>2</sup>. Es müssen deshalb zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung durchgeführt werden. Da innerhalb der Gemeinde Stahnsdorf keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mehr verfügbar sind, ist die Beteiligung an einer Maßnahme in der Gemarkung Stülpe (Gemeinde Nuthe-Urstromtal) vorgesehen. Dort wird auf dem Flurstück 169 der Flur 2 Acker in Extensivgrünland mit Magerrasencharakter umgewandelt. Die Beteiligung an der Maßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.

### Ersatzmaßnahmen Wald

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, die der Bebauungsplan für eine Fläche von 3.446 m<sup>2</sup> vorbereitet, sind Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Betroffen sind Waldflächen, die sich im Bereich des geplanten Pumptracks befinden, und als Fläche für Spiel- und Sportanlagen festgesetzt werden (siehe Kapitel 2.6).

Die Umwandlung der Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG genehmigungspflichtig. Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind außerdem auszugleichen (§ 8 Abs. 3 LWaldG). Da die Fläche, die in Anspruch genommen wird, nicht mit Waldfunktionen belegt ist, kann ein Ausgleich durch Erstaufforstung (Laubbestand) im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Da in der Gemeinde Stahnsdorf keine Flächen für eine Erstaufforstung zur Verfügung stehen, wurde eine Fläche in der erforderlichen Größe von 3.446 m<sup>2</sup> im selben Naturraum („Mittlere Mark“) in der Stadt Golßen gebunden: Gemarkung Gersdorf, Flur 1, Flurstück 112. Die Fläche liegt südlich der Bundesstraße 115 im Verbund mit weiteren Erstaufforstungsflächen.



**Abb. 13:** Lage der Erstaufforstungsfläche

Die Erstaufforstung wurde bereits auf der Grundlage einer forstrechtlichen Genehmigung der Oberförsterei Luckau im Dezember 2022 / Januar 2023 durchgeführt. Es liegt eine Erklärung des Eigentümers vor, dass er die Fläche zur Verfügung stellen will und die Maßnahme nicht aufgrund anderer rechtlicher Verpflichtungen oder einer finanziellen Förderung des Landes durchgeführt wurde.

### **Maßnahmen zum Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Bericht<sup>26</sup> zusammengefasst sind (siehe Anlage). Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind von den Planungen im Gebiet europäisch geschützte Vogelarten betroffen. Reptilien konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Es gab außerdem im Rahmen der faunistischen Untersuchungen keinen Nachweis von Fledermausquartieren im Gebiet, das Gebiet besitzt allerdings eine Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Für Amphibien und Holz bewohnende Käferarten besteht kein Lebensraumpotenzial.

Es konnten 31 besonders geschützte Brutvogelarten festgestellt werden. Dabei konnten von 16 Arten Brutplätze und Brutreviere nachgewiesen werden, 15 Arten nutzten das Gebiet als Nahrungsgast. Die meisten Brutplätze und Brutreviere befinden sich innerhalb des Waldes oder innerhalb der dichten Gehölzbestände nördlich der festgesetzten Stellplatzanlage und östlich der Skateanlage, für die der Bebauungsplan Erhaltungsbindungen festsetzt. Beeinträchtigungen sind allenfalls vorübergehend in der Bauphase oder durch die Erhöhung des Publikumsverkehrs zu erwarten. Laut Gutachten handelt es sich bei den betroffenen Arten überwiegend um störungstolerante Arten, die voraussichtlich mit einer Erhöhung des Lärmpegels gut zurechtkommen.<sup>27</sup>

Es gab allerdings auch Nachweise im Bereich des geplanten Pumptracks. Dort wurden Brutreviere der Kohlmeise und der Blaumeise in Baumhöhlen kartiert. Da es sich bei Nist- und Brutplätzen in Baumhöhlen um ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG handelt und die Bäume nicht erhalten werden können, droht bei der Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus geht voraussichtlich ein Revier der Ringeltaube verloren.<sup>28</sup>

Der drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Zerstörung von Nist- und Brutplätzen von Brutvögeln kann gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff bzw. Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es kommen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen in Betracht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind bauvorbereitende Maßnahmen wie die Fällung von Bäumen, Gehölzrodungen und das Abschieben der Vegetationsdecke etc. im Plangebiet grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

---

<sup>26</sup> Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam 28.10.2021

<sup>27</sup> vgl. ebenda, S. 3 und 7 ff.

<sup>28</sup> vgl. ebenda

Es ist außerdem sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen in Baumhöhlen berührt sind. Höhlenbäume müssen deshalb ganzjährig vor der Fällung durch eine fachkundige Person mit einem Endoskop kontrolliert werden. Wenn regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen.

Da im Rahmen der artenschutzfachlichen Erfassung ganzjährig geschützte Lebensstätten von europäisch geschützten Brutvogelarten im Bereich des Baumbestandes vorgefunden wurden, die bei Realisierung der bereits konkreten Planungen für den Pumptrack nicht erhalten werden können, werden darüber hinaus vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – festgesetzt. CEF-Maßnahmen dienen dazu, die ökologische Funktion der Lebensstätten für die betroffene Population in Quantität und Qualität im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Vor der Umsetzung der Planung sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten mindestens 4 Nistkästen für Blaumeise und Kohlmeise an den Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen und dauerhaft zu erhalten.<sup>29</sup> Dabei sind die Ansprüche der unterschiedlichen Arten hinsichtlich Dimension, Typ und Ausrichtung zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass die Maßnahmen zeitlich so durchgeführt werden müssen, dass der Erfolg der Maßnahmen vor dem vorgesehenen Eingriff eintritt, damit die ökologisch-funktionale Kontinuität gewährleistet wird. Es sollten also möglichst frühzeitig Ersatzquartiere angeboten werden.

Auf die Kompensation des Reviers der Ringeltaube kann dagegen verzichtet werden, da sich im unmittelbaren Umfeld große Gehölzflächen mit einem weiteren Brutrevier und als Nistplatz geeigneten Gehölzen befinden, die im Bebauungsplan gesichert werden.

Darüber hinaus hat das Plangebiet eine Bedeutung als Jagdrevier verschiedener Fledermausarten. Nachgewiesen wurden der Große Abendsegler, die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus und die Rauhaufledermaus. Die Bestände sind ungefährdet. Außerdem bleibt der Bestand an Wald und weiteren großen Bäumen im Plangebiet überwiegend erhalten. Somit bleibt das Plangebiet als Jagdhabitat bestehen. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind grundsätzlich durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu koordinieren.

#### **II.5.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ die Satzung über die Stellplätze (Stellplatzsatzung), die Baumschutzsatzung und die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Stahnsdorf über-

---

<sup>29</sup> vgl. ebenda, S. 9

nommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen. Darüber hinaus resultieren im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

### **Stellplatzsatzung**

Innerhalb des B-Plan-Gebietes gilt die Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Stellplätze (Stellplatzsatzung). Es sind deshalb gemäß § 2 der Stellplatzsatzung bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen in § 4 der Stellplatzsatzung bzw. in Anlehnung daran nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich dabei nach der Nutzungsart und der Nutzfläche oder der Zahl der Besucherplätze oder Ähnlichem. Bei Sportplätzen ohne Besucherplätze ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze von der Sportfläche abhängig. Je 300 m<sup>2</sup> Sportfläche ist 1 Stellplatz zu errichten. (Siehe auch Abschnitt „Stellplatzsatzung“ in Kapitel I.2.5.)

### **Baumschutzsatzung**

Ein Teil der innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume fällt unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (BaumSchS).

In § 2 der Baumschutzsatzung werden zum einen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm und zum anderen Bäume mit einem geringeren Stammumfang, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt worden sind, zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Ausgenommen von der Satzung sind unter anderem Obstbäume, Pappeln und Weiden, Nadelbäume mit Ausnahme von Kiefern, Fichten, Tannen und Lärchen sowie alle Bäume, die zum Wald gehören.

Die geschützten Bäume, ihr Kronen- und Wurzelbereich dürfen gemäß § 4 Abs. 1 BaumSchS nicht beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Gemeinde kann gemäß § 5 der Satzung auf Antrag Ausnahmen von diesen verbotenen Handlungen zulassen. Die Beseitigung von Bäumen ist in der Regel durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach § 7 Abs. 2 der Satzung. Diese Vorschrift zugrunde legend sind bei einer Beseitigung sämtlicher Bäume, die sich im Bereich der festgesetzten Spiel- und sportorientierten Mehrzweckfläche befinden und weder zum Wald gehören noch im Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding haben, nach aktuellem Kenntnisstand maximal 11 Ersatzbäume zu pflanzen.

### **Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser**

Für das B-Plan-Gebiet gilt die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf. Niederschlagswasser im Sinne der Satzung ist nach § 2 Nr. 1 der Satzung das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser. Gemäß § 3 der Satzung ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Nur wenn aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser zu versickern, oder wenn die entstehenden Kosten eine unbillige Härte darstellen, kann gemäß § 3 Nr. 3 der Satzung auf Antrag eine andere Art der Niederschlagswasserbeseitigung zugelassen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse und der großen verbleibenden unversiegelten Flächen problemlos möglich ist.

## **II.5.5 Hinweise**

### **Gesetzlich geschützte Biotop und Alleen**

Innerhalb des Plangebietes gibt es ein nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Es handelt sich dabei um ein temporäres Kleingewässer naturnah, beschattet.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Biotop führen können, verboten. Dies sind nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG vor allem die Intensivierung oder Änderung der Nutzung und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

Es ist beabsichtigt, dieses gesetzlich geschützte Biotop in seinem Bestand zu sichern. Die Planung für den Pumptrack wurde deshalb so angepasst, dass ein Erhalt möglich ist. Es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist der Schutz des geschützten Biotops bestmöglich zu gewährleisten. Erhebliche Beeinträchtigungen jeder Art sind auszuschließen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich außerdem eine nach § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Allee. Die Allee wurde im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen entlang des Weges von der Ruhlsdorfer Straße zur Skateanlage gepflanzt.

Alleen dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan sichert die Allee zusätzlich durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen (siehe auch Abschnitt „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Kapitel II.5.3).

## **II.5.6 Sonstiges**

### **Denkmalschutz**

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) werden Denkmale als „*Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.*“

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich weder eingetragene Baudenkmale noch eingetragene Bodendenkmale. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet bisher unentdeckte Bodendenkmale gibt. Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „*bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden.*“ Werden bei Erdeingriffen Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt, sind die Funde gemäß § 11 Abs. 1

und 2 BbgDSchG unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale müssen mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch länger, in unverändertem Zustand erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung geschützt werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

### **Kampfmittelfreiheit**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **Leitungsbestand**

In der Ruhlsdorfer Straße, die das Plangebiet im Südwesten tangiert, verlaufen verschiedene Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Kommunikation), die der Versorgung der anliegenden Gewerbe- und Wohngebiete dienen. Außerdem quert eine Stromleitung das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten.

Die bestehende Skateanlage ist nicht an diese Leitungsnetze angeschlossen. Ein Anschluss der Fläche für Spiel- und Sportanlagen ist aber theoretisch möglich.

Unabhängig davon ist bei allen Folgeplanungen der auf dem Grundstück vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen, insbesondere die das Plangebiet querende Stromleitung. Die konkreten Ausführungsplanungen sind deshalb frühzeitig vor allem mit der e.dis Netz GmbH, bei Arbeiten im Einmündungsbereich in die Ruhlsdorfer Straße auch mit weiteren Leitungsträgern abzustimmen. Dies betrifft vor allem Baumaßnahmen, aber auch Baumpflanzungen, da in der Regel beidseitige Schutzstreifen zu den Leitungen eingehalten werden müssen. Konkrete Maße sind den Richtlinien und Kabelschutzanweisungen der Leitungsträger zu entnehmen.

## II.5.7 Flächenbilanz

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche	13.440 m <sup>2</sup>
davon: Skateanlage	1.041 m <sup>2</sup>
Pumptrack	2.906 m <sup>2</sup>
Dirtstrecke	2.890 m <sup>2</sup>
Flächen für Stellplätze	1.576 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	9.437 m <sup>2</sup>
davon: Lärmschutzwall	5.160 m <sup>2</sup>
Vogelschutzhecke	1.162 m <sup>2</sup>
Wildblumenwiese	1.106 m <sup>2</sup>
Fläche mit Erhaltungsbindungen	1.895 m <sup>2</sup>
geschütztes Biotop	114 m <sup>2</sup>
private Grünflächen „Garten“	60 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	9.251 m <sup>2</sup>
Flächen für die Abwasserentsorgung: Regenrückhaltebecken	450 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsflächen	66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>32.704 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 32.700 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche werden, der planerischen Zielstellung entsprechend, die Fläche als Standort für Sport- und Spielanlagen zu sichern und zu entwickeln, etwa 40 % als Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche festgesetzt. Die übrigen Flächen werden überwiegend entweder als Wald oder als Grünflächen gesichert.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung Stahnsdorfs, da im Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind.

### **III. Umweltbericht**

#### **III.1 Einleitung**

Die Umweltbelange spielen eine besondere Rolle im Rahmen der Bauleitplanung. Eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern" (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es besteht die Verpflichtung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargestellt.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die in §1 Abs.6, Nr.7 a) –i) BauGB und §1a BauGB definierten Umweltbelange sowie insbesondere die Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB und der Bodenschutz (§1a Abs.2 BauGB). Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens beschrieben und bewertet. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zum BauGB definiert.

Der Untersuchungsraum zur Ermittlung der vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen orientiert sich schutzgutbezogen am bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkraum der geplanten Vorhaben.

Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG unterliegen nicht der Abwägung.

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. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Außerdem sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gesetzlich verbindlich. Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Sind derartige Verstöße zu erwarten, müssen Wege aufgezeigt werden, um diese Eingriffe zu vermeiden oder in anderer geeigneter Weise abzuwenden oder zu kompensieren. Zu diesem Zweck wurden im Jahr 2021 umfangreiche Kartierungen zu den relevanten Artengruppen durchgeführt und in einem faunistischen Fachbeitrag dargestellt<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam 28.10.2021 Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam 28.10.2021

Es gelten:

- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
- das Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 5 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)

### **III.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Das wesentliche Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ ist die planungsrechtliche Sicherung einer größeren Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche“. Hier sollen neben der bereits vorhandenen Skateanlage (Bowl) auch ein Pumptrack und eine Dirtstrecke geschaffen werden. Zusätzlich sind eine Graffitiwand und zwei Pavillons als Aufenthaltsbereiche geplant. Der bisher gültige Bebauungsplan setzt Grünflächen in den nun für Spiel und Sport vorgesehenen Flächen fest. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Zusätzlich sind im gültigen Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen für die im damals größeren Geltungsbereich festgesetzte Bebauung vorgesehen worden, die ihren Standort innerhalb der Änderungsfläche haben. Diese Problematik muss im Rahmen des Änderungsverfahrens geklärt werden.

Mit den vorgesehenen Nutzungen werden teilweise Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen. Insbesondere mit Realisierung des Pumptracks sind Neuversiegelungen zu erwarten. Außerdem wird mit dem Pumptrack in festgestellte Waldfläche eingegriffen.

Für die durch die Planungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln. Soweit möglich sollen die Eingriffe innerhalb des Planänderungsgebietes ausgeglichen werden.

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

#### Landschaftsrahmenplan:

Es gilt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam/Mittelmark, der am 19.07.2006 genehmigt worden ist. Für den Standort der B-Plan-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 Mehrzweckflächen für Sport und Spiel ordnen sich unter Einhaltung dieser Vorgaben sehr gut in den Landschaftsraum ein:

Die Waldbestände werden überwiegend gesichert.

Das vorhandene temporäre Kleingewässer als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG soll erhalten und durch Entwicklungsmaßnahmen aufgewertet werden.

Die vorhandene Allee aus Ahornbäumen entlang des Weges zur Skateanlage ist gemäß § 29 BNatSchG geschützt und soll erhalten werden.

### Wald

Innerhalb des B-Plan-Änderungsgebietes befinden sich Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). 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.

Waldflächen finden sich im Planänderungsgebiet an der südlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 790 auf einer Fläche von insgesamt 12.697 m<sup>2</sup> (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 in den im B-Plan festgesetzten Waldflächen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde.

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

### **III.2.1 Bestandsdarstellung des Umweltzustandes**

#### **III.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

Darüber hinaus sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Wohnqualität von Bedeutung. Innerhalb der gesundheitlichen Aspekte sind vor allem Themen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Bioklima und Bewegungsfreiheit (Einschränkungen durch z. B. Straßenverkehr etc.) relevant.

Im Bestand wird im Planänderungsgebiet vor allem die Skateanlage genutzt. Vor allem an den Wochenenden oder in den Abendstunden ist hier mit Lärm durch Skater und auch sich trefende Jugendliche zu rechnen. Da das Gebiet zur östlich angrenzenden Wohnbebauung bereits durch einen ca. 5-6 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. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet erfährt keine negativen Beeinträchtigungen durch die aktuelle Nutzung der Skateanlage. Unmittelbar an die nördliche Grenze des Planänderungsgebietes wurde aktuell der neue Bauhof für die Gemeinden Stahnsdorf, Kleinmachnow und Teltow gebaut. Auch hier sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

### **III.2.1.2 Schutzgut Boden**

Ausgangspunkt für die Entwicklung der Böden sind die geologischen Grundlagen.

#### Geomorphologische Verhältnisse

Der Raum Stahnsdorf/Kleinmachnow gehört zur naturräumlichen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen vereinen fast alle landschaftlichen Elemente Brandenburgs in sich. Innerhalb der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen ist eine deutliche Vierteilung erkennbar. Im Norden herrscht das Grundmoränenland der Nauener Platte vor und im Süden das Grundmoränenland des Teltows. Dazwischen liegt ein wechselnd breiter Niederungsgürtel; er wird als Charlottenburg-Brandenburger Havelniederung zusammengefasst. Das Plangebiet befindet sich auf der Grundmoränenplatte des Teltows.

Der Teltow ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenplatte. Der nördliche Teil dieser Platte gehört zum Stadtgebiet von Berlin. Im Süden reicht sie bis zu den Niederungen von Nuthe und Notte, zu denen sie sich langsam und allmählich absenkt. Die mittlere Höhe des Teltows liegt bei 40,0 – 55,0 m ü. NHN im Höhensystem DHHN2016. Das Plangebiet fällt von der Ruhlsdorfer Straße bis zur Skateanlage deutlich ab von ca. m ü. 48,60 NHN auf ca. m ü. 46,02 NHN. Das heißt die Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes umfasst ca. 2,50 m von Westen nach Osten. An der östlichen Grenze des Planänderungsbereiches befindet sich ein Lärmschutzwall mit ca. 5,0-6,0 m Höhe.

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.

### **III.2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Das Plangebiet gilt bezogen auf das Schutzgut Wasser als relativ empfindlich: Der Flurabstand des Grundwassers liegt 5,0 - 10,00 m unter Geländeoberkante (GOK). Im Plangebiet gibt es

auch aufgrund der sandigen und damit sehr durchlässigen Bodenverhältnisse eine mittlere Grundwassergefährdung gegenüber Schadstoffeintrag.<sup>31</sup>

Die Grundwasserneubildung umfasst den Anteil der Niederschlagsmenge, der nach Abzug der Verluste durch oberflächlichen Abfluss und Verdunstungsprozesse in den Boden infiltriert und das Grundwasser erreicht. Die Grundwasserneubildung ist von großer Bedeutung für die Wasserwirtschaft, da sie das Grundwasserdargebot, die für das Trinkwasser nutzbare Grundwassermenge, entscheidend mitbestimmt.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet als mittel einzuschätzen.<sup>32</sup> Das Planänderungsgebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Havel.

### Trinkwasserschutzzonen

Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer übernehmen neben ihrer Vorfluterfunktion in Abhängigkeit von ihrer Größe, Morphologie und ihrer Ufersituation wichtige landschaftsökologische Funktionen, wie z. B.:

- Wasserrückhalte- und Ausgleichsfunktionen,
- Beeinflussung des Mikro- und Mesoklimas,
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Nahrungsquelle und Erholungsraum.

Im Planänderungsgebiet gibt es zwei Kleingewässer: Ein Kleingewässer liegt am Waldrand südlich der vorhandenen Skateranlage. Im Sommer fällt das Kleingewässer zeitweise trocken, ist also als temporäres Kleingewässer einzuordnen und damit ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. In der südlichen Ecke des Planänderungsgebietes gibt es ein Regenwasserrückhaltebecken mit Anstaufunktion. Hier werden die anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswasser von der Iserstraße eingeleitet. Das Becken ist als rechteckiges Betonbecken künstlich angelegt. Darüber hinaus befinden sich keine Oberflächengewässer im Planänderungsgebiet.

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

Wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes sind Klima und Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind die gelände- und lokalklimatischen Verhältnisse (Mikro- und Mesoklima) des Landschaftsklimas (Makroklima) von Relevanz. Klimatische Unterschiede entstehen durch die geomorphologische Reliefierung des Geländes (Platten und Niederungen), die Vegetation und verschiedene Flächennutzungen.

---

<sup>31</sup> vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam Mittelmark, Karte 12

<sup>32</sup> „Die Grundwasserneubildung wird dargestellt in Form berechneter Werte der jährlichen Abflussspende, die mit Ausnahme des Direktabflusses in Gewässernähe weitgehend der Grundwasserneubildung entspricht.“ Aus: Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland, Karte 11

Klimatisch ist das Planänderungsgebiet der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen durch seine Lage im ostdeutschen Binnenklima charakterisiert. Diese Klimaeinheit ist sowohl durch maritime als auch kontinentale Klimaeinflüsse gekennzeichnet. Neben den Temperaturen sind in den Havelländischen Niederungen auch bei den Niederschlägen Abweichungen im Landesmittel festzustellen. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken zwischen 8 und 9° C. Die Jahresschwankung der Temperaturen ist relativ groß. Die Teltowplatte hat im Januar einen mittleren Temperaturwert von -0,5°C, im Juli 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.

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

#### **Biotope**

##### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist die sich unter konkreten Standortbedingungen nach Durchlaufen der natürlichen Sukzession einstellende Vegetation (unter Ausschluss anthropogener Eingriffe).

Im Landschaftsraum Kleinmachnow/Stahnsdorf ist im Bereich des Planänderungsgebietes folgende natürliche Waldgesellschaft zu erwarten: der Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald.<sup>33</sup>

##### Bestandsdarstellung Biotoptypen im Plangebiet:

Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in einer Karte und in verbaler Beschreibung der Biotoptypen. Die Begehungen des Standortes erfolgten im Herbst 2021 sowie im Herbst 2022.

Die Bewertung und Beschreibung der Biotoptypen wurde auf der Grundlage der aktuell gültigen Anleitung zur Biotopkartierung Brandenburg (Stand 2007) durchgeführt.

Zwischen den Begehungen hat sich in Teilbereichen der Bestand der Biotoptypen geändert. Durch den Bau des Betriebshofes auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück wurden Teile des Planänderungsgebietes als Lagerfläche für Aushub aus dem Bauvorhaben und für die Baustelleneinrichtung genutzt. Die Kartierung stellt den letzten Stand aus dem Herbst 2022 dar.

Das Planänderungsgebiet wird geprägt durch einen größeren zusammenhängenden Laubmischwaldbestand im Süden des Planänderungsgebietes, 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. Zentral

---

<sup>33</sup> vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam Mittelmark, Karte 4

liegt die Skateanlage mit ihren versiegelten Flächen, die über einen asphaltierten Fußweg, der von jungen Alleebäumen gesäumt wird, erreicht werden kann. Östlich befindet sich der Lärmschutzwall, der entlang des Fußes durch einige größere zusammenhängende Baumgruppen geprägt wird. Ebenso finden sich zusammenhängende Baumbestände im westlichen Teil des Planänderungsgebietes angrenzend an den vorhandenen Parkplatz.

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet und seinen Randbereichen kartiert worden:

#### 02132 temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet (SPB) §

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kleines temporäres Kleingewässer unmittelbar am Waldrand südlich der vorhandenen Skateanlage. Das Kleingewässer ist durch wechselnde Wasserstände charakterisiert, fällt zeitweise im Sommer trocken, führte aber zum Zeitpunkt der Begehungen immer Wasser, wenn auch wenig. Es befindet sich am Waldrand und ist daher zeitweise beschattet. Das temporäre Kleingewässer ist ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Bei den faunistischen Kartierungen im Jahr 2021 wurden keine Amphibien festgestellt. Dennoch bildet das temporäre Kleingewässer in Verbindung mit den angrenzenden Gehölzstrukturen einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten und ist als gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop zu erhalten.



**Abb. 14:** Temporäres Kleingewässer

#### 02143 Staugewässer / Kleinspeicher, naturfern, verbaut (RSB)

Ganz im Süden des Planänderungsgebietes befindet sich ein kleines Regenrückhaltebecken. Es handelt sich um ein Betonbecken mit angrenzenden technisch verbauten Böschungsbereichen. Das Becken wurde zur Entwässerung der befestigten Flächen der Iserstraße angelegt. Es ist ein künstlicher Kleinspeicher und somit kein geschütztes Biotop.

#### 03240 zwei- und mehrjährige ruderalen Staudenfluren (RSB)

Nördlich des Fußweges zur Skateanlage haben sich ursprüngliche Grünlandflächen zu zwei- und mehrjährigen ruderalen Staudenfluren entwickelt. Diese Flächen sind seit mehreren Jahren der natürlichen Sukzession überlassen und wurden nicht gemäht. Gemäht wurde lediglich ein Streifen unter den Jungbäumen entlang des Weges. Dadurch konnten sich ausdauernde

Stauden ansiedeln und entwickeln. Prägend im Gebiet sind Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum calycinum*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), teilweise Goldrute (*Solidago canadensis*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und eine Reihe von Gräsern.

Diese mosaikartig zusammengesetzten Biotope bilden einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten. Gerade die wiesenartigen Ruderalflächen und vereinzelt eingestreute Gehölzstrukturen sind für viele Brutvögel und Insekten interessant.

#### 03400 künstlich begründete Gras- und Staudenfluren auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung (RK)

##### 03421 weitestgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (<10 % Gehölzdeckung)

##### 03422 mit spontanem Gehölzbewuchs (10-30 % Gehölzdeckung)

In diesen Biotoptyp werden verschiedene Ansaattypen auf Rohböden oder künstlich aufgetragenen Mutterboden zusammengefasst. Hier werden die Ansaaten auf dem künstlich angelegten Lärmschutzwall kartiert. Häufig haben diese Ansaaten hohe Anteile von ursprünglich nicht im Naturraum heimischen Arten und Sorten. Die Rasenmischungen bestehen aus verschiedenen Schwingel-Arten (*Festuca* ssp.), Straußgrasarten (*Agrostis* ssp.), Rispengrasarten (*Poa* ssp.) u. a. Da der Lärmschutzwall schon geraume Zeit steht, haben sich hier über natürliche Verbreitung auch verschiedene heimische Arten eingemischt. Teilflächen sind mit und Teilflächen ohne spontanen Gehölzbewuchs. Der Lärmschutzwall wird gemäht.

#### 05152 Intensivgrasland, neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzenarten (GI)

Intensivgrasland frischer Standorte ist häufig durch die Dominanz weniger eingesäeter Süßgras-Arten gekennzeichnet, durchsetzt von einigen Kräutern. In diesen Biotoptyp werden die Flächen unter den Jungbäumen entlang des Weges und die Rasenflächen um die Skateranlage eingeordnet, die regelmäßig gemäht werden.

#### 07141 Alleen (BRA)

##### 071411 mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (BRAG)

Alleen sind in regelmäßigen Abständen gepflanzte linienhafte Baumbestände beidseitig von Straßen oder Wegen. Im Planänderungsgebiet wird in diesen Biotoptyp die Pflanzung aus Jungbäumen entlang des Weges zur Skateranlage eingeordnet. Es handelt sich um Spitzahornbäume (*Acer platanoides*), die vor einigen Jahren gepflanzt worden sind und alle in einem sehr guten Vitalitätszustand sind. Diese Allee wirkt im Planänderungsgebiet im Landschaftsbild prägend.

Alleen sind generell gemäß § 29 BNatSchG geschützt.



**Abb. 15:** Ahornallee

#### 07142 Baumreihen (BRR)

Die Allee setzt sich dann in einer Richtung Norden abknickenden Baumreihe aus 6 Bäumen fort, die die Skateanlage auch räumlich definiert. Die Baumreihe besteht ebenfalls aus Spitzahornbäumen (*Acer platanoides*).

#### 07150 Solitärbäume und Baumgruppen (BE)

Darüber hinaus gibt es im Planänderungsgebiet zwei größere Baumgruppen und eine ganze Reihe an Solitärbäumen. Eine größere Baumgruppe befindet sich am Fuß des Lärmschutzwalls im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes. Diese Baumgruppe besteht aus ca. 35 Bäumen, größtenteils Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*), durchsetzt von Gebüschstrukturen aus Sämlingen der genannten Arten und Sträuchern wie z. B. Traubenkirsche (*Prunus serotina*).

An der östlichen Seite des Lärmschutzwalls befinden sich einige Einzelbäume, ebenfalls Ahorn und Robinie, aber auch Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Im westlichen Teil des Planänderungsgebietes befindet sich die zweite größere Baumgruppe am Parkplatz bestehend aus ca. 45 Bäumen. In dieser Gruppe finden sich einige wertvolle alte Eichen (*Quercus robur*), aber auch etliche Pappeln (*Populus nigra*), die zum Teil bereits abgestorben sind. Darüber hinaus finden sich hier einzelne Fichten (*Picea* ssp.) zusammen mit Ahorn (*Acer platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und aber auch einige wertvolle Winterlinden (*Tilia cordata*). Es entsteht der Eindruck einer zum Teil aus angepflanzten Bäumen bestehenden und zum Teil in natürlicher Sukzession entstandenen Gruppe. In Verbindung mit den vorhandenen Gebüschstrukturen unter den Bäumen haben sich hier wertvolle Lebensräume für eine Reihe von Arten der Brutvögel und auch Insekten entwickelt, die es zu erhalten gilt.

#### 08280 Vorwälder (WV)

##### 082818 sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten (WVTS)

Die hier als Vorwald eingeordneten Gehölzstrukturen haben sich in natürlicher Sukzession aus den südlich angrenzenden älteren Waldbaumbeständen entwickelt. Die hauptsächlich vor-

kommenden Baumarten sind Eschenahorn (*Acer negundo*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Weide (*Salix* spp.), Pappel (*Populus nigra*), durchsetzt mit einzelnen Sträuchern. Es dominieren die für den Standort typischen Pioniergehölze (Sträucher und Weichholzarten) und Jungbäume des angrenzenden Waldbaumbestandes. Die Vorwaldbestände sind etwa 5-10 Jahre alt.

#### 08290 naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten (WS)

##### 08293 mittlerer Standorte (WSM)

Unter diesem Biotoptyp werden nur Waldbestände aus vorwiegend gebietsheimischen Baumarten kartiert, die sich aufgrund ihrer Gehölzartenzusammensetzung keiner der unter 08100-08240 beschriebenen naturnahen Waldgesellschaften zuordnen lassen wie auch am Standort.

Auch dieser Waldbaumbestand ist in natürlicher Sukzession in den letzten 30-40 Jahren entstanden. Einige älteren Bäume finden sich im Bestand: Eiche (*Quercus robur*) oder Linde (*Tilia cordata*). Größtenteils wird der Bestand aus Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Weide (*Salix alba*, *Salix caprea*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Pappel (*Populus nigra*) gebildet. Von den Pappeln haben einige bereits ihr Höchstalter erreicht. Sie sind abgestorben und daraufhin teilweise gefällt worden. Das Totholz liegt ungeordnet im Bestand. Auf eine möglicherweise frühere und sehr lange zurückliegende gärtnerische Nutzung auf Teilflächen deuten mehrere Walnußbäume hin. Einzelne Erlen zeigen einen relativ feuchten Standort an. Der Baumbestand ist durchsetzt mit verschiedenen Gebüschstrukturen aus Sämlingen der genannten Arten, aber auch Baumhasel (*Corylus avellana*), Traubenkirsche (*Prunus serotina*) u. a. Es besteht in Teilen ein gut ausgebildeter Waldsaum.



**Abb. 16:** Naturnaher Laubwald

Die untere Forstbehörde hat mit Schreiben vom 30.11.2021 die Bereiche des naturnahen Laubwaldes und auch des Vorwaldes als Wald festgestellt.

#### 10111 Gärten

In den Biotoptyp Gärten wird das Flurstück 789 in der südlichen Spitze des Planänderungsgebietes eingeordnet. Es bildet gemeinsam mit dem südöstlich angrenzenden Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches ein Grundstück.

### 12640 versiegelte Flächen Parkplätze (OVPV)

Versiegelte Flächen im Bestand sind vor allem die Flächen der Skateanlage, die als Bowl angelegt ist und insgesamt etwa 1.040 m<sup>2</sup> umfasst. Hinzu kommen die Flächen der Parkplätze im westlichen Teil des Planänderungsgebietes mit ca. 1.260 m<sup>2</sup>.

### 12654 versiegelter Weg (OVVV)

Der Weg zur Skateanlage, der nur als Fuß- und Radweg genutzt wird und beidseitig von Alleebäumen gesäumt wird, ist asphaltiert und hat eine Flächengröße von ca. 345 m<sup>2</sup>. Dieser Weg beginnt am Parkplatz und endet an der Skateanlage. Auf das Gelände selbst fahren keine Kraftfahrzeuge.

### 12720 Aufschüttungen/Lagerflächen (OAA) mit 03230 einjährigen Ruderalfluren (RSS)

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 834 befindet sich die Baustelle für den neuen Bauhof der Gemeinde Stahnsdorf. In diesem Zusammenhang ist in der nördlichen Ecke des Planänderungsgebietes eine Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> für Aufschüttungen von Bodenaushub und Lagerflächen in Anspruch genommen worden. Die Aufschüttungen sind zum Teil bereits wieder mit einjähriger Ruderalvegetation bedeckt. Vor der Aufschüttung waren hier im Bestand Intensivgrasland und in den Randbereichen mehrjährige Ruderalvegetation zu finden.

## **Fauna**

Die gesetzliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, dabei insbesondere der Abschnitt 3 Besonderer Artenschutz mit §§ 44-47, hier § 44 (1) Nr. 1-4. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Kartierungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind im Herbst 2021 durch die Artenschutzsachverständige Frau Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski abgeschlossen worden (Bericht Stand 28.10.2021).

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. der sicheren Aufgabe des Nestes vor Störungen geschützt. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind.

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. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind in den eher selten von Menschen aufgesuchten Kernbereichen häufig vorkommende Kleinsäuger siedlungsnaher Bereiche zu finden. Dazu gehören beispielsweise der Baummartener (*Martes martes*), das Mauswiesel (*Mustela nivalis*) und der Igel (*Erinaceus europaeus*) und auch das Wildschwein (*Sus scrofa*).

Über das Abschichtungsverfahren können auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln). Das vorhandene Kleingewässer ist sehr klein, fällt zeitweise trocken und wird als Wildschweinsuhle genutzt, sodass andere Arten ausgeschlossen werden können;
- Reptilien: wegen des Fehlens gut strukturierter Bereiche als geeignete Versteck- und Sonnenplätze in den Flächen um die Skateanlage und auf dem Lärmschutzdamm; Zauneidechse wird ausgeschlossen;
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).
- Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen *Formica spec.* gefunden.

Die faunistische Kartierung<sup>34</sup> ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

### **Vorkommen europarechtlich geschützter Arten**

#### Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse besteht ein Quartierpotential außerhalb des Planänderungsgebietes und innerhalb der teilweise abgestorbenen Pappeln. Im Planänderungsgebiet konnten keine Quartiere oder Spuren von Fledermäusen im Baumbestand festgestellt werden. Die Höhlenbäume befinden sich außerhalb des Planänderungsgebietes südlich im Bereich der angrenzenden Gewerbegebäude. Das Planänderungsgebiet ist lediglich als Jagdhabitat für Fledermäuse relevant. Im Sommerhalbjahr wurden bei den Detektorbegehungen Fledermäuse im Jagdhabitat und bei Transferflügen ermittelt.

Während der nächtlichen Begehungen wurden vier Fledermausarten festgestellt:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*),  
Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*),  
Rauhausfledermaus (*Pipistrellus nathusii*),  
Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Die ermittelten Fledermausarten stehen nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste von Deutschland. Der Große Abendsegler ist in der Vorwarnliste aufgeführt. Alle Arten sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vom 21.05.1992, 92/43/EWG.

#### Avifauna

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 31 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon konnten von 16 besonders geschützten Vogelarten Brutplätze und Brutreviere im Untersuchungsgebiet zugeordnet werden.<sup>35</sup> Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um häufige und ungefährdete Vogelarten im Land Brandenburg.

Der Star ist deutschlandweit in der Kategorie 3 – gefährdet gelistet.

<sup>34</sup> Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam 28.10.2021

<sup>35</sup> vgl. ebenda, Karte 1

Folgende Brutvogelarten wurden nachgewiesen:

BP... Brutplatz, NG... Nahrungsgast, BR... Brutrevier

Amsel	<i>Turdus merula</i>	BR
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	NG
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	BR
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	NG
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	BR
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	NG
Elster	<i>Pica pica</i>	BR
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	NG
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	NG
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BR
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	NG
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	BR
Klappergrasmücke	<i>Silvia curruca</i>	NG
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	NG
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	BR
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BR
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	NG
Mönchsgrasmücke	<i>Silvia atricapilla</i>	BR
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	BR
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>	NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BR
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BR
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	NG
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	NG
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BP
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	BR
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	NG
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	NG
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	NG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BR
Zilpzalp	<i>Phylloscopos collybita</i>	BR

Im Untersuchungsgebiet konnten Brutplätze und Brutreviere des Höhlenbrüters Star zum einen an zwei Gebäuden südlich der Planänderungsgebietsgrenze und zum anderen innerhalb des Gehölzbestandes nördlich des Parkplatzes festgestellt werden, also innerhalb des Planänderungsgebietes.

Bei allen genannten Nachweisen handelt es sich um ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG, die in der Regel wiederholt für die Jungenaufzucht der genannten Arten aufgesucht werden. Vor einer erforderlichen Beseitigung ganzjährig geschützter Lebensstätten ist eine Genehmigung der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark einzuholen.

Neben den ermittelten Brutvogelarten konnten 15 weitere besonders und streng geschützte Vogelarten als Nahrungsgäste erfasst werden (siehe Auflistung oben).

### III.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.

Für das Naturerlebnis sind folgende Faktoren entscheidend:

- die Befriedigung der Bedürfnisse nach Naturnähe, nach Schönheit und Unverwechselbarkeit;
- emotionale Verbundenheit mit Landschaften / Heimatgefühl / Erkennen historischer Bezüge;
- besondere Sinneserfahrungen (Farben, Düfte, Geräusche, ...);
- Ungestörtheit von Belastungen des Alltags.

Landschaftsbildprägend für das Plangebiet sind:

- der große vorhandene Waldbaumbestand an der südlichen Grenze des Planänderungsgebietes mit einigen alten Eichen, Linde, Weide, Robinie und Pappel;
- 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 5-6 m Höhe an der östlichen Plangebietsgrenze;
- Brachflächen mit mehrjähriger Ruderalvegetation;
- Aufschüttungen von Aushub aus der nördlich angrenzenden Baustelle des neuen Bauhofes;
- neue Mauer aus Betonelementen zur Abgrenzung des Bauhofes im Norden;
- Baustelle und neue Gebäude des Bauhofes mit Silo und anderen höhenwirksamen Elementen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst keine Schutzgebiete.

Das Planänderungsgebiet liegt zwischen sehr unterschiedlich genutzten Siedlungsflächen. Mit Realisierung des neuen Bauhofes wird das Gewerbegebiet am Hamburger Ring nördlich des Änderungsbereiches zum größten Teil bebaut. Im Osten schließt sich hinter dem Lärmschutzwall von ca. 5-6 m Höhe eine Wohnsiedlung aus Einfamilienhäusern an. Im Süden gibt es hinter dem kleinen Wald ebenfalls gewerbliche Bebauung. Im Südwesten schließt die Ruhlsdorfer Straße an.

Insgesamt stellt sich das Planänderungsgebiet sehr heterogen dar mit sehr wertvollem Vegetationsbestand mit 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.

### **III.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.

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

#### **III.2.2.1 Schutzgut Mensch**

Mit dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.1A „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ wird die Erweiterung einer Sport- und Freizeitanlage planungsrechtlich vorbereitet. Dieses Ziel soll mit der Festsetzung einer Mehrzweckfläche Spiel und Sport umgesetzt werden. Geplant wird dies an einem Standort, an dem bereits eine Skateanlage vorhanden ist. Hier sollen noch weitere Nutzungen für ältere Kinder und Jugendliche angesiedelt werden. Geplant ist die Errichtung eines Pump-Tracks, eine 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. Auf das Thema Immissionsschutz wird nochmals im Kapitel III.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft detailliert eingegangen.

Grundsätzlich ist das Gebiet durch den bereits vorhandenen Lärmschutzwall von 5,0-6,0 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 Planänderungsgebiet 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 den Festsetzungen der Änderungen des Bebauungsplanes werden keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch vorbereitet. Es werden im Gegenteil dringend benötigte Angebote für Kinder und Jugendliche in einem Bereich angeboten, der für diese Nutzungen geradezu prädestiniert ist.

Ein Vorteil dieser Nutzung ist auch, dass kaum Kfz-Verkehr generiert wird, da die Nutzer meist mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen werden. Dennoch erforderliche Stellplätze werden an einem Standort im westlichen Teil des Planänderungsgebietes nahe der Ruhlsdorfer Straße nachgewiesen. Innerhalb des Planänderungsgebietes wird es keinen Kfz-Verkehr geben, so dass in diesem Zusammenhang auch keine Lärmimmissionen zu erwarten sind.

### III.2.2.2 Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a wird durch die Neuanlage des Pump-Tracks, mit der Errichtung der Pavillons und den erforderlichen Flächen um die Graffitiwand eine höhere Bodenversiegelung zugelassen als im rechtskräftigen B-Plan (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 und hat eine Fläche von 1.040 m<sup>2</sup>. Insgesamt erhöht sich durch die geplanten Nutzungen das Maß der Bodenversiegelung.

Es werden keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen. Die geplante Parkplatzanlage wird auf bereits versiegelten Flächen festgesetzt.

Der Pumptrack nimmt insgesamt eine Fläche von 2.906 m<sup>2</sup> ein. Davon werden nach dem aktuellen Stand der Ausführungsplanung<sup>36</sup> für die Bahnen 1.125 m<sup>2</sup> mit Asphalt versiegelt.

Die Fläche für die Dirtstrecke umfasst insgesamt ca. 2.890 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden nicht versiegelt, unterliegen aber einer sehr intensiven Nutzung. Infolgedessen ist mit Verdichtung des Bodens zu rechnen. Die Strecke wird durch Abgrabungen und Aufschüttungen für die Hügel hergestellt. Der Verlauf der Strecke wird in etwa dem städtebaulichen Konzept folgen. Der im Bestand völlig unbelastete Boden wird durch die intensive Nutzung in seinem Wert gemindert. Für die Eingriffsermittlung wird die gesamte geplante Fläche von ca. 2.890 m<sup>2</sup> für Abgrabungen und Aufschüttungen in Ansatz gebracht. Neuversiegelungen sind hier nicht vorgesehen.

Außerdem werden mit den Pavillons und der Graffitiwand Nutzungen ermöglicht, die für ihre Erschließung möglicherweise ebenfalls in geringfügigem Maße befestigte Flächen benötigen. Es wird von ca. 10 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ausgegangen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend ausgeglichen werden müssen.

### III.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 Auswirkungen auf die vorhandenen Oberflächengewässer, also insbesondere das vorhandene temporäre Kleingewässer, das ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ist. Das kleine künstlich angelegte Regenrückhaltebecken in der südlichen Spitze des Planänderungsgebietes fängt das

<sup>36</sup> Rollsportanlage Stahnsdorf. Vorentwurf. Erstellt durch Konrad Willar. Pumptracks / Biketrails / Events, Augsburg, Stand 18.07.2022

Niederschlagswasser der Iserstraße auf und spielt für die Nutzungen des Planänderungsgebietes keine Rolle, wird hier deshalb nicht betrachtet.

Mit der Festsetzung der Mehrzweckflächen Sport und Spiel und den enthaltenen Nutzungen wird in Bezug zum Bestand eine deutliche 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 ist der Versiegelungsgrad im gesamten Planänderungsgebiet auch mit Umsetzung der Planungen gering, 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. Während des Bauprozesses ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden gelangen.

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

Die mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung geplante Ausweisung einer Mehrzweckfläche Spiel und Sport und besonders der geplante Pump-Track führen zu zusätzlicher Neuversiegelung. 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes ein überwiegend grünes Gebiet mit geringem Versiegelungsgrad. Der vorhandene Waldbestand 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 Pump-Track erhalten. Außerdem werden in der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zum Baumerhalt getroffen.

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 das wird auch in Zukunft so bleiben.

Allerdings sind die mit den geplanten Nutzungen Pump-Track und Dirtbike-Strecke sowie mit der Nutzung der Pavillons und der Graffitiwand zu erwartenden Schallimmissionen relevant. Um diese zu erwartenden Beeinträchtigungen zu ermitteln wurde eine schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Hamburger Ring“ in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse liegen seitdem 30.01.2023 vor.<sup>37</sup>

Die hier zu beurteilende Anlage wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt nach der seit dem 02.07.2020 geltenden Freizeitlärm-Richtlinie des MLUK des Landes Brandenburg vom 15.06.2020 beurteilt. Demnach werden Freizeitanlagen wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm betrachtet. Eine relevante Vorbelastung durch andere Freizeitanlagen besteht nicht. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die schutzbedürftigen Orte berücksichtigt (3 Standorte im Allgemeinen Wohngebiet an der Iserstraße, 3 Standorte in Mischgebieten an der Ruhlsdorfer Straße).

Da anzunehmen ist, dass eine größere Anzahl Jugendlicher gleichzeitig vor Ort sein wird, wurde die Impulshaltigkeit der menschlichen Stimme berücksichtigt. Dabei wurde unterstellt, dass insgesamt nicht mehr als 50 Personen gleichzeitig vor Ort sein werden, davon 50 % gleichzeitig wirksam. Für die Dirtstrecke kann davon ausgegangen werden, dass von den Fahrrädern keine maßgeblichen Geräusche ausgehen werden. Es wird von maximal 20 Personen auf der Dirtstrecke ausgegangen (davon maximal 10 gleichzeitig aktiv und 10 warten). Es wird eine Höhe von 3 m für die Sprunghügel und 1 m Sprunghöhe in Ansatz gebracht.

Für die Graffitiwand und die Pavillons werden jeweils etwa 10 Personen in Ansatz gebracht, also insgesamt maximal 30 Personen. Für die Skateanlage wird die aktuell vorhandene Bowl mit umgebender asphaltierter Fläche (Flatland) für die Ermittlungen zugrunde gelegt und die geplanten Erweiterungselemente hinzugezogen wie die Quarter Bank Hip 90Grad, Manual Pad mit Stufe, Round Rail Bench, Bank mit Plattform. Für alle Nutzungen werden die maximal zu erwartenden Schallemissionen ermittelt, ebenso für den Pump-Track.

Für die Ermittlung der Schallemissionen von der Stellplatzanlage wird tagsüber von zwei Kfz-Bewegungen pro Stunde und Stellplatz ausgegangen, was wahrscheinlich kaum erreicht wird. Nachts wird maximal von insgesamt drei Ausfahrten pro Stunden ausgegangen. Für alle Nutzungen wurde im Tageszeitbereich von einer durchgängigen Vollauslastung aller Anlagenteile ausgegangen, was tatsächlich kaum zu erwarten ist. Bei der Schallausbreitung wird von ungünstigen Bedingungen, also von Mitwindsituationen ausgegangen. Die berechneten Beurteilungspegel liegen also auf der sicheren Seite und können als Obergrenzen der tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen angesehen werden.<sup>38</sup>

Ergebnis:

Die vorgegebenen Immissionsrichtwerte können unter folgenden Voraussetzungen tags und nachts auch bei Vollauslastung aller Anlagenteile um 2 dB unterschritten werden:

- Die bestehende Nutzungsbeschränkung der Skateanlage von 8:00-20:00 Uhr wird auch mit der Erweiterung beibehalten.
- Für die geplante Dirtstrecke und den Pump-Track wird die Nutzung auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 22:00Uhr beschränkt.
- Die Stellplatzanlage kann tagsüber uneingeschränkt genutzt werden; nachts erfolgen maximal 3 Kfz-Bewegungen /Stunde.

Unter diesen Bedingungen sind keine unzumutbaren Eingriffe durch Lärm zu erwarten.

<sup>37</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

<sup>38</sup> vgl. ebenda

Mit den Planungen zum Entwurf zur Bebauungsplanänderung werden außerdem vor allem durch den Pumptrack nicht unerhebliche Neuversiegelungen geplant. Dies wird zu geringfügigen Erwärmungen führen, die Einfluss auf das Mikroklima am Standort haben werden. Allerdings ist durch den vorhandenen Waldbaumbestand und den hohen Grünanteil im Gebiet ein hohes Grünvolumen vorhanden, was wiederum der Erwärmung entgegenwirkt. Insgesamt sind keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten.

### III.2.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Biotope

Das Planänderungsgebiet ist der südliche Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“, dessen Baugebiete mittlerweile fast vollständig bebaut worden sind. Das heißt, nördlich und auch südlich im Bestand schließt sich gewerbliche Bebauung an. Östlich befindet sich hinter einem Lärmschutzwall ein Wohngebiet. Das Plangebiet ist mit seinem Waldbaumbestand und großen Baumgruppen sowie einem großen Anteil von Grünfläche ein wertvoller Lebensraum für eine große Anzahl an Arten aus Flora und Fauna. Dem Plangebiet kommt also hinsichtlich der Biotopvernetzung zwischen den östlich gelegenen Gärten und den südlich gelegenen Siedlungsbiotopen eine besondere Bedeutung zu. Wichtig sind dabei vor allem der vorhandene Waldbaumbestand, aber auch die Allee, die vorhandenen Baumgruppen und auch die offenen Wiesen und Ruderalfluren.

Die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet ist der Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald, so wie wir er sich zum Teil auch heute noch im Gebiet darstellt. Wesentliche charakterisierende Arten wie die Stieleiche (*Quercus, robur*), die Hainbuche (*Carpinus betulus*) und die Winterlinde (*Tilia cordata*) finden sich auch heute noch im Gebiet.

Mit den Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Gewerbegebiet Hamburger Ring" wird im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan das Maß der Neuversiegelung erhöht. Vor allem durch den Bau des Pump-Tracks wird in den Baumbestand der als Wald festgestellten Fläche eingegriffen. Von diesen Eingriffen ist der Biotoptyp „Naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte“ betroffen. Für die hiervon betroffene Teilfläche von 3.446 m<sup>2</sup> sind entsprechende Ersatzaufforstungen durchzuführen. Mit Schreiben vom 23.11.2023 wurde der Gemeinde Stahnsdorf folgende Fläche zur Verfügung gestellt: Ersatzaufforstung Flurstück 112, Flur 1, Gemarkung Gersdorf. Die Erstaufforstung wurde bereits im Dezember 2022 / Januar 2023 durchgeführt.

Es existiert ein temporäres Kleingewässer im Planänderungsgebiet, das als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG gilt. Das Kleingewässer fällt im Sommer zeitweise trocken. Es wurden in der faunistischen Kartierung keine geschützten Arten festgestellt. Das Biotop bleibt auch mit Realisierung der Planungen vollständig erhalten. Allerdings rücken die Flächen des Pumptracks sehr nah an das Biotop heran. Hier muss insbesondere während des Bauprozesses darauf geachtet werden, dass keine Beeinträchtigungen des Biotops erfolgen.

Die Allee aus Jungbäumen (*Acer platanoides*) entlang des Fußweges zur Skateanlage wird am Ende durch einen Hain aus Ahornbäumen abgeschlossen. Von diesen insgesamt 12 Bäumen müssen in Folge der Realisierung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 8 Bäume für den Pump-Track gefällt werden. Hier ist entsprechend Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung zu leisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Pflanzung Teil von Ausgleichsmaßnahmen war.

Die geschützte Allee bleibt unangetastet. Auch hier ist darauf zu achten, dass im Bauprozess die vorhandenen Bäume durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen geschützt werden.

Im Bereich der Dirtstrecke müssen drei Bäume gefällt werden, davon zwei Jungbäume (*Acer platanoides*).

Darüber hinaus werden für den Pump-Track und auch für die Dirtstrecke überwiegend intensiv gemähte Rasenflächen und teilweise Ruderalflächen in Anspruch genommen.

Insgesamt sind die Eingriffe in die vorhandenen Biotope verhältnismäßig gering. Ein großer Teil der vorhandenen Biotope bleibt erhalten und die Dirtstrecke bleibt unversiegelt, sodass insgesamt die Neuversiegelung im Rahmen der geplanten Nutzungen verhältnismäßig gering ausfällt.

### **Baumschutz**

Es gilt die aktuell gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vom 22.12.2020. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bauungspläne der Gemeinde Stahnsdorf. Das heißt, sie gilt auch für das Planänderungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 1a. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BaumSchS gilt die Baumschutzsatzung für Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm in 1,30 m Höhe über Gelände und auch für Ersatzpflanzungen, die bereits getätigt wurden. Das heißt, auch die zu fällenden Jungbäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Für Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vorzunehmen.

Die Ermittlung der Ausgleichspflanzungen ist in § 7 BaumSchS Gemeinde Stahnsdorf geregelt.

### **Fauna**

Die Prognosen zu den Auswirkungen der Planungen der B-Plan-Änderung auf die Fauna sind ergänzend im gesonderten Artenschutzgutachten dargestellt, das sich in der Anlage befindet. Die faunistischen Kartierungen wurden allerdings noch unter anderen planerischen Zielvorgaben durchgeführt, sodass die Einschätzung und Bewertung in Hinsicht auf mögliche Betroffenheiten von Verbotstatbeständen auf der Grundlage der aktuellen Planungsabsichten durchgeführt wird.

Es wird unterschieden in baubedingte Auswirkungen, in anlagebedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Die wesentlichen Ergebnisse sind:

### **Fledermäuse**

Baubedingte Auswirkungen: Im Bereich des geplanten Pump-Tracks und der Dirtstrecke sind keine Fledermausquartiere zu erwarten. Die hier möglicherweise zu fällenden Bäume sind entweder zu jung oder haben keine Höhlenstrukturen.

Grundsätzlich ist vor erforderlichen Baumfällungen sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in potentiellen Quartiersstrukturen aufhalten (wenn überhaupt Pappeln am Rande des Planänderungsgebietes). Durch die vorherige Kontrolle durch einen Artenschutzgutachter

kann die Auslösung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG vermieden werden.

Die vorhandenen Reste der Gebäuderuine im Wald bieten möglicherweise auch Potentiale für Fledermausquartiere. Diese Flächen werden aber als Wald in der Bebauungsplanänderung festgesetzt, sind also nicht gefährdet.

Durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baumaßnahmen zum Pump-Track und zur Dirtstrecke können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Brutvögel**

Baubedingte Auswirkungen: Für das gesamte Planänderungsgebiet gilt, dass weder durch das Bauvorhaben selbst (Pump-Track, Dirtstrecke, Pavillons und Graffitiwand, Stellplätze) noch durch die Erschließung der Vorhabenfläche oder die Baustelleneinrichtung Tötungen von geschützten Vogelarten oder die Zerstörung von Vogelnestern bewirkt werden dürfen. Das gilt für den gesamten Geltungsbereich und alle Gehölzlebensräume. Innerhalb der geplanten Eingriffsflächen durch den Pump-Track liegen jeweils ein Brutrevier der Höhlenbrüter Kohlmeise und Blaumeise. Bei einem Verlust der ganzjährig geschützten Lebensstätten ist eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde Potsdam-Mittelmark einzuholen. Für den Verlust der Brutreviere sind jeweils zwei Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Einflugöffnung von 26 mm und 32 mm im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen.

Durch akustische oder optische Störungen während der Bauphase können Scheuchwirkungen in benachbarten Brutrevieren entstehen. Bei Beginn der Bauarbeiten vor Anfang der Brutzeit kann es zur Nichtbesiedelung von Revieren kommen, allerdings stehen den betroffenen Arten geeignete Ausweichmöglichkeiten in vergleichbaren Lebensräumen in der direkten Umgebung zur Verfügung.

Anlagebedingte Auswirkungen: Mit der Realisierung der Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung kommt es zu dauerhaftem Lebensraumverlust durch unmittelbare Inanspruchnahme. Davon betroffen sind die Kohlmeise, die Blaumeise und die Ringeltaube. Für diese Arten werden die Auswirkungen bedingt durch die im Planänderungsgebiet erhalten bleibenden Ausweichstrukturen und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen als nicht erheblich betrachtet.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Betriebsbedingt können durch optische und akustische Störungen Scheuchwirkungen in angrenzenden Brutvogelrevieren entstehen. Betroffen wären die Brutreviere der Frei- und Bodenbrüter Amsel, Elster, Grünfink, Jagdfasan, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp. Auch für diese Arten liegen innerhalb des dichten Baum- und Strauchbestandes in den als Wald festgesetzten Flächen hinreichend Ausweichstrukturen vor, sodass diese Eingriffe als nicht erheblich bewertet werden können.

Erforderliche Baumfällungen und Strauchrodungen sowie die Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen (Bauzeitenregelung, § 44 Abs.1 Nummer 1 BNatSchG).

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

Durch die Planungen wird sich das Landschaftsbild verändern. Diese Veränderungen sind vor allem mit Anlage des Pump-Tracks und der Dirtstrecke verbunden. Es werden mit dem Pump-Track 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 Dirtstrecke 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, der zugleich als Sichtschutz zum östlich angrenzenden Wohngebiet fungiert. Richtung Norden wurde zum neuen Bauhof eine Mauer aus Betonelementen errichtet, sodass das Gelände auch von dort aus kaum wahrnehmbar ist. Die mit den Planungen verbundenen Veränderungen im Landschaftsbild wirken nur innerhalb des Planänderungsgebietes und sind nach außen kaum wirksam.

Weitere Eingriffe in das Landschaftsbild sollten durch Vermeidung von Baumfällungen möglichst reduziert werden. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zum Erhalt von Bäumen und auch zu Ersatzpflanzungen bei nicht vermeidbaren Fällungen sollen langfristig zum Erhalt des Charakters des Gebietes führen, sodass das Landschaftsbild weitestgehend erhalten bleiben kann.

Richtung Norden ist die Anpflanzung einer 5 m breiten Vogelschutzhecke geplant, die ebenfalls zur Eingrünung des Gebietes beiträgt.

### **III.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.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde zunächst die aktuelle Situation bestehen bleiben. Der Pump-Track und die Dirtstrecke könnten im Rahmen des derzeit festgesetzten Bebauungsplanes nicht realisiert werden. Die bereits bestehende Skateanlage würde nicht den aktuellen Festsetzungen eines Spielplatzes entsprechen. Das Grundstück würde nicht einer so starken Nutzungsintensivierung zugeführt werden können und die geplante Neuversiegelung insbesondere durch den Pump-Track würde entfallen. Der dafür in Anspruch genommene Teil des Waldes würde Wald bleiben und müsste nicht ausgeglichen werden.

Gleichzeitig wäre bei Nichtdurchführung der Planung aber auch die Realisierung der geplanten Nutzungen mit Pumptrack, Dirtbike-Strecke und Graffitiwand für Kinder und Jugendliche nicht möglich. Das wäre insofern fatal als diese Nutzungen seit Jahren dringend in der Gemeinde Stahnsdorf gebraucht werden. Zugleich ist das Grundstück mit dem Lärmschutzwall Richtung Osten und dem zusammenhängenden Waldbaumbestand Richtung Süden sehr gut abgeschirmt und für eine solche Nutzung sehr gut geeignet.

Eine Nichtdurchführung der Planung kann deshalb nicht im öffentlichen Interesse sein.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG i. V. m. §§ 16/17 BNatSchG und Abschnitt 3 §§ 6/7 BbgNatSchAG folgendermaßen definiert:

"(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Ein Teil der baulichen Vorhaben, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, fallen unter die Eingriffsregelung des BNatSchG, des BbgNatSchAG und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB).

Mit der geplanten Realisierung des Pump-Tracks, der Dirtstrecke und der Aufenthaltsbereiche werden Flächen, die bislang als Wiesen- oder Ruderalflächen weitestgehend naturbelassen waren, in Anspruch genommen. Der Pump-Track 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 deutliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor allem in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Biotop und Arten zu erwarten.

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

#### III.2.4.1 Vermeidung

Maßnahmen zur Vermeidung sind vor allem der Verzicht auf jegliche weitere verkehrliche Erschließung, die mit Versiegelung und damit Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden gewesen wäre. Es wird fast – bis auf zwei kleine Pavillons - auf jegliche Bebauung verzichtet. Auf der Dirtstrecke werden keinerlei Flächen versiegelt. Eingriffe in das geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden vermieden, indem der Pump-Track in seinem Streckenverlauf an das geschützte Biotop angepasst worden ist.

Maßnahmen zur Vermeidung stehen in enger Verbindung mit Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Weitere Maßnahmen zur **Vermeidung** von Eingriffen:

- Erhalt des Regenrückhaltebeckens in der südlichen Ecke des Planänderungsgebietes;
- Erhalt eines Kleingewässers als geschütztes Biotop,
- Festsetzung einer Erhaltungsbindung für größere Baumgruppen mit erhaltenswürdigem Baumbestand;
- weitestgehender Erhalt des Waldbaumbestandes.

### Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen:

#### Fledermäuse:

- vor Fällung von alten Höhlenbäumen ist von einem Fachgutachter nochmals zu untersuchen, ob möglicherweise Fledermausquartiere vorhanden sind;

#### Brutvögel:

- die Erschließung der Vorhabensfläche, Baufeldfreimachung und die Baustelleneinrichtung sowie Baumfällungen sollten außerhalb der Brutzeiten (März – September) durchgeführt werden, um die Zerstörung besetzter Nester und die Aufgabe von Bruten zu vermeiden.

### III.2.4.2 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 der versiegelten Flächen für den geplanten Pump-Track;
- Minimierung von Eingriffen in den Waldbaumbestand durch behutsames Einfügen der Pump-Track-Strecke;
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Abgrabungen nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen; getrenntes Abschieben des Mutterbodens, Zwischenlagerung und Wiedereinbau;
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (versiegelt / vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von Bäumen aller Art während der Baumaßnahmen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen;
- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau der befestigten Flächen.

### III.2.4.3 Ausgleich

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

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes ist eine mehrschichtige Vogelschutzhecke aus Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m entlang der nordwestlichen Grenze des Planänderungsgebietes geplant (Textfestsetzung 3.1). Diese Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Fläche von 1.162 m<sup>2</sup>.

Außerdem ist mit einer zweiten Maßnahmenfläche gemäß Textfestsetzung 3.2 die Anlage einer extensiv genutzten Wiesenfläche (Wildblumenwiese) geplant. Die Fläche darf nur 2 x im Jahr gemäht werden (ab Juli) und wird ohne Düngemittel und Pflanzenschutzmittel bewirtschaftet. Diese Fläche umfasst insgesamt 1.106 m<sup>2</sup>.

Eingriff Pumptrack:

Geplante Neuversiegelung: 1.125 m<sup>2</sup>

Ausgleich Vogelschutzhecke/ Gehölzpflanzung:

Anrechenbarkeit gemäß HVE 1:2

1.162 m<sup>2</sup> Pflanzfläche x 0,5 = 581 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche

Ausgleich Wildblumenwiese:

Anrechenbarkeit gemäß HVE Brandenburg 1:2

1.106 m<sup>2</sup> Wiesenfläche x 0,5 = 553 m<sup>2</sup>

Summe anrechenbare Ausgleichsflächen: 1.134 m<sup>2</sup>

Mit diesen beiden Maßnahmen können die Eingriffe durch Neuversiegelung durch den geplanten Pumptrack ausgeglichen werden.

Eingriff Dirtstrecke

Die Dirtstrecke soll innerhalb einer Fläche von ca. 2.890 m<sup>2</sup> angelegt werden. Der Verlauf der Strecke entspricht voraussichtlich etwa dem städtebaulichen Konzept. Es erfolgt keine Neuversiegelung. Es werden lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen mit Hügeln für die Dirtstrecke vorgenommen.

Entsprechend werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Dirtstrecke nach HVE Brandenburg für Abgrabungen und Überschüttungen ermittelt. Die Anrechenbarkeit ist gemäß HVE 1:0,5 bei Gehölzpflanzungen oder extensiven Wiesenflächen als Ausgleichsmaßnahme.

Eingriff:

2.890 m<sup>2</sup> x 0,5 = 1.445 m<sup>2</sup>

Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen mehr für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, müssen für die Eingriffe durch die Dirtstrecke externe Ausgleichsmaßnahmen gefunden werden. Vorgesehen ist folgende externe Ausgleichsmaßnahme:

Gemarkung Stülpe, Flur 2, Flurstück 169. Die Flächengröße der Maßnahme beträgt insgesamt 83.900 m<sup>2</sup>. Gegenstand der Maßnahme ist die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Dabei werden Biotop- und Bodenfunktionen aufgewertet und stoffliche Belastungen abgebaut. Ziel ist die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland mit Magerrasencharakter.

Für die Anlage von Extensivgrünland wird nach Umbruch der Fläche Regiosaatgut mit hohem Krautanteil gesät. In den ersten Jahren soll die Fläche in Abhängigkeit von ihrer Entwicklung ein- bis dreimal jährlich gemäht werden, später ein- bis zweimal jährlich, immer nach dem 15.07. Ziel ist die Entwicklung einer floristisch artenreichen Wiesengesellschaft zur Förderung der Brutflächen und des Nahrungsangebotes für zahlreiche Tierarten. Die Pflege der Fläche ist über 25 Jahre zu sichern.

Die Gemeinde Stahnsdorf wird anteilig eine Fläche von 1.445 m<sup>2</sup> dieser Ausgleichsmaßnahme übernehmen und rechtlich sichern.

Dies sind Maßnahmen zugunsten des Schutzgutes Biotop und Arten, die aber zugleich dem Schutzgut Boden zugutekommen.

Für alle festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass ein qualitativvolles Monitoring von Bedeutung für eine langfristige Entwicklung ist. Empfohlen wird, eine 5-jährige Entwicklungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen festzuschreiben, um eine Anwachsgarantie und nachhaltige Entwicklung der Maßnahmen zu sichern.

#### Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

Fledermäuse:

Mit den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden keine Eingriffe in Fledermausquartiere vorbereitet.

Brutvögel:

Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise und Kohlmeise). Es sind 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser von 32 mm und 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser von 26 mm an geeigneten Bäumen im Baumbestand südlich des geplanten Pump-Tracks anzubringen.

#### Ausgleich Baumschutz

Auszugleichen gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Stahnsdorf ist der Verlust von drei Bäumen im Bereich der geplanten Dirtstrecke und der Verlust von 8 jungen Spitzahornbäumen im Bereich des geplanten Pump-Tracks. Diese Bäume sind als Ersatzmaßnahme gepflanzt worden und müssen deshalb gemäß Baumschutzsatzung wiederum ersetzt werden.

#### Ausgleich Wald

Für den Pump-Track werden 3.446 m<sup>2</sup> Flächen in Anspruch genommen, die per Waldfeststellung durch die Untere Forstbehörde als Wald definiert worden sind.

Es sind entsprechende Ersatzaufforstungen durchzuführen. Mit Schreiben vom 23.11.2023 wurde der Gemeinde Stahnsdorf folgende Fläche zur Verfügung gestellt: Ersatzaufforstung Flurstück 112, Flur 1, Gemarkung Gersdorf. Die Erstaufforstung wurde bereits im Dezember 2022 / Januar 2023 durchgeführt. Als Teil einer Waldrandgestaltung von insgesamt 2,2 ha Größe wurden der Gemeinde Stahnsdorf 3.446 m<sup>2</sup> anteilig zur Verfügung gestellt. Im Hauptbestand ist eine Mischung aus Eiche, Birke und Hainbuche vorhanden. Mit der Waldrandgestaltung wurden 5 m Krautsaum, dann vier Reihen Waldrandgestaltung buchtig ausgeformt, Verband 2,0 x 2,0 m aus 2.900 Stk. gebietsheimischer Arten wie z. B. Wildbirne, Wildapfel, Weide, Eberesche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Eingrifflicher Weißdorn, Hundsrose angelegt. Als Wildschutzzaun wurde ein Pfostenzaun, Höhe 1,80 m gebaut. Auf die Gemeinde Stahnsdorf entfallen 3.446 m<sup>2</sup> mit ca. 34 Stk. 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.

### **III.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten gibt es nicht, da der Gemeinde Stahnsdorf keine anderen Grundstücke zur Verfügung stehen, die so geeignet sind für die geplante Nutzung wie die Grundstücke im Planänderungsgebiet.

Gleichzeitig kann innerhalb der vorgesehenen Grünflächen durch Realisierung komplexer und hochwertiger Ausgleichsmaßnahmen der erforderliche Ausgleich zum Teil innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes müssen noch in Abstimmung mit der UNB gefunden werden.

### **III.2.6 Gegenüberstellung Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen**

Schutzgut/ Konflikt	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes	Kompensationsbedarf	Ausgleich/Ersatz Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
<b>Boden K1</b>	Verdichtung des Bodens in der Bauphase	Flächen für die neuen Anlagen Pumptrack und Dirtschrecke einschließlich Abgrabungen und Aufschüttungen ca. 6.000 m <sup>2</sup>	V+M	Beschränkung des Baustellenbetriebes auf notwendige Bereiche; Bodenlockerung nach Fertigstellung der Anlagen am Eingriffsort	Gesamtes Bauvorhaben	vermeiden und minimieren, soweit möglich
<b>Boden K2</b>	Versiegelung durch Bebauung mit der geplanten Pumptrackanlage gemäß vorliegendem Planungskonzept	Pumptrackanlage gesamt: 2.906 m <sup>2</sup> davon versiegelte Fläche: ca. 1.125 m <sup>2</sup> Zwei kleine Pavillons ca. 10 m <sup>2</sup> ----- Summe: 1.135 m <sup>2</sup>	V  A 1:2  A 1:2	Beschränkung der überbaubaren Grundfläche  Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes:  A: Vogelschutzhecke 5 m Breite entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches  B: Wildblumenwiese aus autochthonem Saatgut	Standort Pumptrack  1.162 m <sup>2</sup>  1.106 m <sup>2</sup>  Summe: 2.268 m <sup>2</sup>	Nach HVE 1:0,5 anrechenbar 581 m <sup>2</sup>  Nach HVE 1:0,5 anrechenbar 553 m <sup>2</sup>  Summe: 1.134 m <sup>2</sup>  Eingriff ausgleichbar
<b>Boden K3</b>	Anlage der Dirtschrecke durch Aufschüttungen und Abgrabungen in der gesamten für diese Nutzung ausgewiesenen Fläche; Keine Neuversiegelung	ca. 2.890 m <sup>2</sup>	A 1:0,5	Externe Ausgleichsmaßnahme: Gemarkung Sütlpe, Flur 2, Flurstück 169: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland auf einer Fläche von insgesamt 83.900 m <sup>2</sup> ; Beteiligung der Gemeinde Stahnsdorf an einer Teilfläche von 1.445 m <sup>2</sup> ; Sicherung der Pflege über 25 Jahre für diese Teilfläche	1.445 m <sup>2</sup>	Nach HVE 1:2 anrechenbar 2.890 m <sup>2</sup>  Eingriff ausgleichbar

Schutzgut/ Konflikt	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes	Kompen- sations- bedarf	Ausgleich/Ersatz (A/E) Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
<b>Grund- wasser K1</b>	langfristig durch Versiegelung mit dem Pumptrack geringfügige Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate;	geringfügig	V+M	Neuversiegelung relativ gering; Gesamtes Plangebiet weitestgehend unversiegelt bis auf die vorhandene Skateanlage, den asphaltierten Weg und den oben gelegenen Parkplatz; Anteil Neuversiegelung gering, dadurch Vermeidung von erheblichen Eingriffen in die Grundwasserneubildungsrate	1.125 m <sup>2</sup>	Keine Auswirkungen aufgrund des hohen Anteils unversiegelter Grünflächen im Gebiet
<b>Ober- flächen- gewässer K2</b>	Relativ hoch anstehendes Grundwasser ca. 5-10 m unter Flur	Mittlere Grundwassergefährdung durch Schadstoffeintrag während der Bauzeit	V+M	Vermeidung durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen, so dass während des Bauprozesses keine Schadstoffe in den Boden gelangen;	Bereich Pumptrack und Dirtsrecke ca. 6.000 m <sup>2</sup>	vermeidbar
<b>Klima K1</b>	Südlich der geplanten Pumptrackanlage befindet sich ein kleines temporäres Kleingewässer (geschütztes Biotop), das als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und zu erhalten ist. Gefährdung während des Bauprozesses	Bereich Pumptrack	V	Das Kleingewässer ist während des Bauprozesses mit einem Bauzaun zu umstellen und vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen	Bereich um das Kleingewässer	vermeidbar
<b>Klima K2</b>	Mikroklima durch Flächenversiegelung Pumptrack ungünstig beeinflusst (Erwärmung); Verlust an offenen unversiegelten Flächen	Bereich Pumptrack und Umgebung	M+A	Erhöhung des Grünvolumens durch Ausgleichspflanzung Vogelschutzhecke; Der vorhandene Waldbaumbestand mit seinem großen Grünvolumen entfaltet positive Wirkungen auf Temperatur und Luftqualität	1.162 m <sup>2</sup>	ausgleichbar vermeidbar
<b>Klima K2</b>	Lärmbelastungen durch die Nutzung der Pumptrackanlage und der Dirtsrecke durch die Jugendlichen; zu erwartender Verkehr sehr geringfügig	Gesamtes Gebiet und angrenzende Nutzungen	M+A	Östlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiete sind bereits durch einen 5-6 m hohen Lärmschutzwall geschützt; Nördlich angrenzend befindet sich der Bauhof im Gewerbegebiet; Südlich in größerer Entfernung vorhandene gemischte Nutzung ist durch den vorhandenen Wald abgeschirmt	Randbereiche Plangebiet	gemindert, vermeidbar

<b>Schutzgut/ Konflikt</b>	<b>Beschreibung des Eingriffs</b>	<b>Umfang des Verlustes</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>Ausgleich/Ersatz (A/E) Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme</b>	<b>Umfang der Maßnahme</b>	<b>Einschätzung der Ausgleichbarkeit</b>
<b>Biotop- und Arten- schutz K1-K5</b>	Eingriff durch den Pumptrack in Teilflächen des Waldbaumbestandes (Laubmischwald)	3.446 m <sup>2</sup>	E	Ersatzaufforstung FS 112, Flur 1, Gemarkung Gersdorf; Die Erstaufforstung wurde bereits im Dez. 22 / Januar 2023 durchgeführt; Maßnahme wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 23.11.2023 zur Verfügung gestellt	3.446 m <sup>2</sup>	ausgleichbar
	Gefahr von Beeinträchtigungen in das temporäres Kleingewässer südlich des Pumptrack als gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop während der Bauphase	114 m <sup>2</sup>	V	Durch Bauzaun rings um das Biotop werden jegliche Eingriffe im Bauprozess vermieden	114 m <sup>2</sup>	vermeidbar
	Verlust von 8 Bäumen der Ersatzpflanzungen durch den Pumptrack	8 Bäume		Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes gemäß Textfestsetzung Nr. 3.4	8 Bäume	ausgleichbar
	Durch die Dirtsrecke Verlust von kleinen Flächen Ruderalvegetation und Intensivgrasland sowie mit 80 % Flächenanteil Aufschüttungen und Lagerflächen (stark anthropogen vorgeprägt durch Baus:elle Bauhof)	gesamt ca. 2.890 m <sup>2</sup>	A	Im Zusammenhang mit dem Ausgleich für Aufschüttungen und Abgrabungen: Externe Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Stülpe, Flur 2, Flurstück 169: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland auf einer Fläche von insgesamt 83.900 m <sup>2</sup> ; Beteiligung der Gemeinde Stahnsdorf an einer Teilfläche von 1.445 m <sup>2</sup> ; Sicherung der Pflege über 25 Jahre für diese Teilfläche	1.445 m <sup>2</sup>	ausgleichbar
	Durch den Pumptrack entsteht der Verlust von je 1 Brutrevier der Kohlmeise und der Blaumeise	2 Brutreviere	A	Schaffung von Wildblumenwiesen in Maßnahmefläche B als multifunktionaler Ausgleich - Schaffung von Lebensräumen für Brutvögel	1.106 m <sup>2</sup>	ausgleichbar
	Eingriffe in Brutreviere durch Störungen im Bauprozess	Brutvogelreviere im Umfeld von Pumptrack und Dirtsrecke	V	Je verlorenes Brutrevier sind zwei Höhlenbrüterkästen mit Einflugöffnungen von 26 mm und 82 mm anzubringen  Bauvorbereitende Maßnahmen wie Baumfällungen und Bauoffenhaltung etc. sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten vom 1.10. – 28.02. zulässig	4 Höhlenbrüterkästen anbringen  Umfeld des Pumptracks und der Dirtsrecke	ausgleichbar  vermeidbar

Schutzgut/ Konflikt	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes	Kompensationsbedarf	Ausgleich/Ersatz (A/E) Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
<b>Land- schafts- bild K1-K2</b>	Das Landschaftsbild wird sich mit dem Bau von Pumptrack und Dirtstrecke verändern, mit dem Pumptrack werden Flächen versiegelt und Waldflächen in Anspruch genommen	Gesamtes Plangebiet; Wirkung nur innerhalb des Plangebietes	M+V  A	Richtung Osten ist ein 5-6m hoher Lärmschutzwall vorhanden, der das Gelände auch optisch abgrenzt  Richtung Norden ist zum Bauhof bereits eine mehrere Meter hohe Mauer errichtet worden; Innerhalb des Plangebietes wird eine 5 m breite Vogelschutzhecke gepflanzt, die wiederum das Bauhofgelände durch Vegetation abschirmt  Im Süden schirmt der vorhandenen Waldbaumbestand das Gelände ab; Nach außen sind die Anlagen kaum wahrnehmbar  Innerhalb des Plangebietes bleibt der Waldbaumbestand weitgehend erhalten, ebenso die geschützte Allee sowie die Baumbestände nördlich des Parkplatzes; Das Gelände ist von allen Seiten dicht eingegrünt und wird von außen kaum wahrnehmbar sein	Umgrenzung des Plangebietes  1.162 m <sup>2</sup> Vogelschutzhecke Neupflanzung  Weitgehender Erhalt des Waldbaumbestandes	vermeidbar, minimierbar  ausgleichbar  vermeidbar

V.....Vermeidung, M.....Minderung, A.....Ausgleich, E.....Ersatz

### **III.3 Zusätzliche Angaben**

#### **III.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 ausführlich darstellt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach der Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg, Stand 2007.

Die Kartierung für den faunistischen Fachbeitrag wurde zwischen März und September 2021 durchgeführt. Der faunistische Fachbeitrag wurde im Oktober 2021 erstellt. Es wurden Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse kartiert und Maßnahmen abgeleitet, sofern sich Konflikte zur geplanten baulichen Nutzung ergaben.

Darüber hinaus wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“, Gutachten Nr. 046N7 G1 erstellt.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und des faunistischen Fachbeitrages in Bestandsanalyse und Bewertung sowie der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen und auch die Schalltechnische Untersuchung bilden die Grundlage für die Begründung zum Bebauungsplan. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes erarbeitet.

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

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und den Fachbehörden. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Für die Belange des Immissionsschutzes ist das Landesumweltamt zuständig. Sofern die Vorhaben entgegen der vorliegenden Planung erheblich störende Emissionen verursachen sollten, wären diese der genannten Behörde anzuzeigen und Festlegungen zur Minderung der Emissionen zu treffen.

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

Die Auswirkungen der mit den Planungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Pumptrack-Anlage und die Dirtstrecke verursacht. Hier ist zunächst im Rahmen der Prüfung der Bauantragsverfahren durch die zuständigen Behörden eine konsequente Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit der Realisierung der Bauvorhaben durchgeführt werden. Spätestens zwei Jahre nach Realisierung einer Baumaßnahme sollten die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fertig gestellt sein.

### III.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planänderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ hat eine Plangebietsgröße von ca. 3,25 ha. Davon werden ca. 1,34 ha als Mehrzweckfläche für Spiel und Sport festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollen ein Pumptrack und eine Dirtbike-Strecke realisiert werden. Außerdem sollen eine Graffitiwand und zwei Pavillons entstehen.

Darüber hinaus werden die größeren zusammenhängenden Waldbaumbestände, die auch als Wald festgestellt worden sind, in der Bebauungsplanänderung überwiegend als Wald festgesetzt. Größere Baumgruppen werden mit einer Erhaltungsbindung geschützt. Zusätzlich wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Vogelschutzhecke in mehrschichtigem Aufbau aus Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Außerdem werden als Maßnahmenfläche extensive Wiesenflächen entwickelt, die ebenfalls dem Ausgleich von Eingriffen dienen und zugleich von großer Bedeutung als Lebensraum für Insekten sind.

Für den Pump-Track werden 3.446 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen, die per Waldfeststellung durch die Untere Forstbehörde als Wald definiert worden sind. Es sind entsprechende Ersatzaufforstungen durchzuführen. Mit Schreiben vom 23.11.2023 wurde der Gemeinde Stahnsdorf folgende Fläche zur Verfügung gestellt: Ersatzaufforstung Flurstück 112, Flur 1, Gemarkung Gersdorf. Die Erstaufforstung wurde bereits im Dezember 2022 / Januar 2023 durchgeführt. Mit rechtsverbindlicher Übernahme dieser vorgezogenen Ersatzaufforstung durch die Gemeinde Stahnsdorf gilt der Ausgleich für den geplanten Eingriff in den Wald als erbracht.

Mit der Neuversiegelung durch den Pumptrack und die geplante Bebauung mit den Pavillons einschließlich der erforderlichen Erschließung werden vor allem Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

Darüber hinaus werden 8 Jungbäume, die am Ende der Allee im Hain stehen, für die Pumptrack-Anlage gefällt werden müssen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Bäume als Ersatzmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden gepflanzt worden sind. Außerdem müssen drei weitere Bäume für die Dirtbike-Strecke gefällt werden. Dies ist ein Eingriff in das Schutzgut Biotope und Arten. Der weitaus größte Teil des vorhandenen Baumbestandes bleibt aber langfristig erhalten.

Das temporäre Kleingewässer bleibt als geschütztes Biotope gemäß § 30 BNatSchG erhalten.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, indem das gesamte Gebiet als Grünfläche ausgewiesen war, wird nun die Nutzung wesentlich intensiviert und die Flächen für Neuversiegelung erhöhen sich. Dies ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Innerhalb des Plangebietes werden als Ausgleichsmaßnahmen eine 5 m breite Vogelschutzhecke von Bäumen überschirmt gepflanzt und eine Wildblumenwiese angelegt. Beide Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Sie umfassen zusammen eine Fläche von 2.268 m<sup>2</sup>. Gemäß HVE Brandenburg sind davon 1.134 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche anrechenbar. Damit können die Eingriffe durch Neuversiegelung durch den Pumptrack und die Pavillons ausgeglichen werden.

Die geplanten Eingriffe durch die Dirtstrecke durch Abgrabungen und Aufschüttungen müssen extern ausgeglichen werden. Die Gemeinde Stahnsdorf wird sich an folgender externer Ausgleichsmaßnahme beteiligen:

Gemarkung Stülpe, Flur 2, Flurstück 169. Die Flächengröße der Maßnahme beträgt insgesamt 83.900 m<sup>2</sup>. Gegenstand der Maßnahme ist die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Dabei werden Biotop- und Bodenfunktionen aufgewertet und stoffliche Belastungen abgebaut. Ziel ist die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland mit Magerrasencharakter. Die Beteiligung an der Ausgleichsmaßnahme wird rechtlich gesichert.

Die Lage des Gebietes ist ideal für die Nutzung durch Kinder und Jugendliche mit den dargestellten sportlichen Angeboten. Richtung Osten besteht ein Lärmschutzwall von 5-6 m Höhe, sodass das dahinter gelegene Wohngebiet aus Ein- und Zweifamilienhäusern gegen Lärm abgeschirmt ist. Richtung Norden, Süden und Westen grenzen vorwiegend gewerbliche Nutzungen an das Planänderungsgebiet an, sodass hier keine Konflikte zu erwarten sind, die durch Lärmimmissionen begründet sind. Die Schalluntersuchung hat ergeben, dass an allen denkbaren Immissionsorten die Grenzwerte unterschritten werden, sodass der geplanten Nutzung am Standort nichts entgegensteht.

Von März bis September 2021 wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen. Davon konnten von 16 besonders geschützten Vogelarten Brutplätze und Brutreviere im Planänderungsgebiet zugeordnet werden. 15 weitere besonders und streng geschützte Vogelarten wurden als Nahrungsgäste erfasst.

Fledermausquartiere wurden im Planänderungsgebiet nicht festgestellt. Das Planänderungsgebiet ist lediglich als Jagdhabitat für Fledermäuse interessant. Es wurden während der nächtlichen Begehungen vier Fledermausarten ermittelt. Es gab keine Vorkommen von Reptilien oder Amphibien.

Mit den Planungen zum Pumptrack werden jeweils ein Revier der Kohlmeise und der Blau-meise gefährdet. Als Ausgleich werden insgesamt vier Nistkästen in Bäumen des umgebenden Baumbestandes angebracht.

Mit Realisierung der in der Bebauungsplanänderung dargestellten Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## **IV. Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen für die Gemeinde sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen.

### **IV.1 Stadtplanerische Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan können die Weichen für eine wichtige stadtplanerische Entwicklung gestellt werden: die Errichtung von zusätzliche Sport- und Spielanlagen und die Etablierung eines zentralen Standortes für Rad- und Rollsportarten als Freizeitanlage und Treffpunkt vor allem für Jugendliche und junge Erwachsene, aber auch für andere Bevölkerungsgruppen.

So entsteht eine attraktive zusätzliche Infrastruktur, die die Lebensqualität in Stahnsdorf weiter verbessern kann. Sport, Bewegung und Gesundheit werden gefördert und gleichzeitig auch die Begegnung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Im Idealfall können von dem neuen Anziehungspunkt für Sport und Spiel zusätzliche Impulse für die Stärkung des gesamten Ortes als familienfreundliche Gemeinde ausgehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gleichzeitig klare Regeln für die künftige Entwicklung gesetzt und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

### **IV.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt. Dieser enthält eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten (Tiere und Pflanzen) / Biotope, Landschaftsbild und Erholung, Kultur und Sachgüter sowie Mensch und Gesundheit. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (siehe Kapitel III). In Kapitel III.3.3 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung.

### **IV.3 Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes gibt es weder Bewohner noch gewerbliche Nutzer, da die einzige bauliche Anlage die Skateanlage ist. Die Nutzer dieser Anlage werden von der Errichtung weiterer Spiel- und Sportanlagen und Aufenthaltsflächen profitieren, da die Gesamtanlage zusätzlich an Vielfalt und Attraktivität gewinnen wird.

Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen ist als gering einzuschätzen. Im Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens besteht für die Bewohner in der benachbarten Iserstraße ein ausreichender Schallimmissionsschutz durch den vorhandenen Lärmschutzwall. Negative Auswirkungen auf die an der Ruhlsdorfer Straße gelegenen Wohnnutzungen sind ebenso wenig zu befürchten, wenn keine nächtliche

Nutzung der Sportanlagen erfolgt. Eine solche ist nicht vorgesehen. Gleichzeitig handelt es sich bei der geplanten Nutzung selber nicht um eine gegenüber Immissionen besonders sensible Nutzung. Einschränkungen für benachbarte gewerbliche Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Weitere Auswirkungen, die im Hinblick auf nachbarschützende Belange Berücksichtigung finden müssten, resultieren nicht.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Bewohner und Nutzer in der Umgebung des Plangebietes von der geplanten Nutzungsvielfalt und Attraktivitätssteigerung profitieren werden.

#### **IV.4 Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur**

Der Bebauungsplan bildet selber die Grundlage für die Schaffung einer zusätzlichen öffentlichen Infrastruktur im Sport- und Freizeitbereich. Die Gemeinde reagiert damit auf die bestehende Nachfrage besonders aus dem Jugendbereich.

Der Bebauungsplan zieht keine weiteren Bedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur nach sich, da er keine Wohnnutzungen zulässt und damit keine Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Gemeinde hat.

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **IV.5 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird keine maßgeblichen Auswirkungen auf den motorisierten Verkehr auf den anliegenden Straßen haben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zielgruppe der zusätzlichen Sport- und Spielanlagen vor allem jugendliche Radsportler sein werden, die dann auch überwiegend mit dem Rad kommen. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es wird also voraussichtlich nur ein geringer Teil der Nutzer mit dem Pkw anreisen. Dies wird nicht zu erheblichem zusätzlichem Verkehr auf den umgebenden Straßen, insbesondere auf der Ruhlsdorfer Straße, führen. Die Straße hat außerdem einen Ausbaustandard, der grundsätzlich zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr problemlos aufnehmen kann. Gegebenenfalls ist die Anlage eines Radwegs entlang der Ruhlsdorfer Straße zu prüfen.

#### **IV.6 Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Da die Gemeinde Eigentümerin sämtlicher Flächen im B-Plan-Gebiet ist, die als öffentliche Fläche festgesetzt und für die geplanten Nutzungen beansprucht werden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Zu den weiteren Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendig sind, gehört insbesondere die Herstellung der geplanten zusätzlichen Sport- und Spielanlagen und die Ertüchtigung der Stellplatzanlage.

Außerdem sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Diese umfassen im Plangebiet die Pflanzung der Vogelschutzhecke und die Anlage der Wildblumenwiese im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie die Pflanzung von Ersatzbäumen auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen für die der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume, die nicht erhalten werden können. Zusätzlich sind externe Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Darüber hinaus müssen für die erforderliche Waldumwandlung Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

Weitere Maßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

#### **IV.7 Finanzielle Auswirkungen**

Grundsätzlich ist bei den entstehenden Kosten zu unterscheiden zwischen den direkten Kosten des B-Plan-Verfahrens und den Folgekosten zur Umsetzung der Planung.

Direkte Kosten entstehen der Stadt aus der Vergütung der Vermessungs- und Planungsleistungen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

Grunderwerbskosten fallen im Gebiet nicht an. Folgekosten resultieren deshalb zum einen aus der technischen Planung und praktische Herstellung der zusätzlichen Sport- und Spielanlagen und Aufenthaltsflächen und zum anderen aus der Planung und Anlage der Stellplatzanlage und der Grünflächen, soweit diese noch nicht der geplanten Nutzung entsprechen bzw. als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herzustellen sind.

Diese Herstellungskosten werden vor allem von der konkreten Gestaltung und Ausstattung, sowie Ausführung (Materialien etc.) bestimmt. Für den Pumptrack liegt bereits ein Vorentwurf mit Kostenschätzung vor<sup>39</sup>. Danach werden sich die Kosten voraussichtlich je nach Ausstattung zwischen ca. 344.000 € und 400.500 € bewegen.

Für die Herstellung der übrigen Flächen ist derzeit noch keine Kostenschätzung möglich.

Zusätzlich müssen außerdem Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatzaufforstung von Flächen für die Inanspruchnahme von Wald eingeplant werden.

Die genannten Kosten trägt die Gemeinde aus kommunalen Haushaltsmitteln.

#### **IV.8 Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

---

<sup>39</sup> vgl. Kostenschätzung Rollsportanlage Stahnsdorf. Erstellt durch Konrad Willar. Pumptracks / Biketrails / Events, Augsburg, Stand 18.07.2022

## **V. Verfahren**

### **V.1 Verfahrensablauf**

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt. Dieses enthält unter anderem 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 Bebauungsplans.

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Stahnsdorf haben am 01.10.2020 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2020 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekanntgemacht.

Nachdem die Jugendvertreter bereits vorab zur grundsätzlichen Lage der Flächen befragt worden waren, wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan eine breite Öffentlichkeit am Verfahren beteiligt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 07.08.2023 bis zum 08.09.2023 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 des Bebauungsplans vorzubringen. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Gleichzeitig wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, sich zum B-Plan-Vorentwurf 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 1. Änderung des Bebauungsplans, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte bildet.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung können sich die Bürgerinnen und Bürger nun ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan beteiligen. Dazu wird der Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mindestens für die Dauer von einem Monat im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Auslegung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Zeit hat jedermann die Möglichkeit, Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorzubringen. Gleichzeitig werden auch 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 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 zu den Änderungen oder Ergänzungen förmlich zu beteiligen. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Der Bebauungsplan wird schließlich von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen und gegebenenfalls – falls er vor dem geänderten FNP bekannt gemacht werden soll – der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses oder der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

## V.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätesetzes, der Entsorgungsfachbetriebeverordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes zur Änderung des Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes, zur Änderung des Strompreisbremsegesetzes sowie zur Änderung weiterer energiewirtschaftlicher, umweltrechtlicher und sozialrechtlicher Gesetze vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I/04 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 30.04.2019 (GVBl. I/19 Nr. 15)

## Anhang

### Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
ArtSchV	Artenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchS	Baumschutzsatzung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzgesetz
BbgUVP	Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
CEF-Maßnahmen	continuous ecological functionality-measures
Cm	Zentimeter
dB	Dezibel
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
etc.	et cetera
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
INSEK	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
Km	Kilometer
L	Landesstraße
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
Stk.	Stück
TA	Technische Anleitung
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem / und anderes
UNB	Untere Naturschutzbehörde
z. T.	zum Teil

## 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 31.12.2022

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 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.

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