

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



Bebauungsplan Nr. 4 " Fläche südlich des Separationsweges"

Begründung

Stand: Entwurf
vom 25. August 2025

Planungsträgerin Gemeinde Stahnsdorf
 Annastraße 3, 14532 Stahnsdorf

Planverfasser	Bebauungsplan
	SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
	Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
	Tel.: 030 - 2977 6473
	E-Mail: mail@sr-planung.de
	Homepage: www.sr-planung.de
	Bearbeitung: M.Sc. Julian Beutling
	M.Sc. Clemens Abert

Umweltplanung
Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstr. 36, 39596 Hohenberg-Krusemark
E-Mail: benndorf@stadt-und-land.com
Bearbeitung: Frank Benndorf

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	6
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	10
4. Planungskonzept	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Planungskonzept	11
5. Planinhalt	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4 Erschließung	17
5.5 Geh- und Fahrrecht	18
5.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	18
5.7 Grünordnung	19
5.8 Flächenübersicht	19
5.9 Immissionsschutz	19
5.10 Nachrichtliche Übernahmen	23
6. Betrachtung der Umweltbelange	25
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	25
6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	25

6.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	30
6.2	Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderwärtiger Planungsmöglichkeiten	37
	Literaturverzeichnis	53
	Verfahren	55
	Rechtsgrundlagen	56
	Anlagen	58

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil von Stahnsdorf, etwa 70 m südlich der Kreisstraße K 6960 Wilhelm-Külz-Straße und ca. 200 m südöstlich der Kreuzung Stahnsdorfer Hof.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Fläche südlich des Separationsweges“ umfasst die Flurstücke 253/7, 253/8, 254 (tlw.), 255, 256/4, 256/5, teilweise 258 (tlw.), 572, 689, 711 und 712 der Flur 5 der Gemarkung Stahnsdorf.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch Wohngrundstücke am Separationsweg und Striewitzweg
- im Osten durch weitere Wohnbebauung
- im Süden durch die Ruhlsdorfer Straße als Gemeindestraße mit angrenzenden Grünflächen im Südosten und als Landesstraße L 77 im Südwesten
- im Westen durch weitere Wohnbebauung am Separationsweg

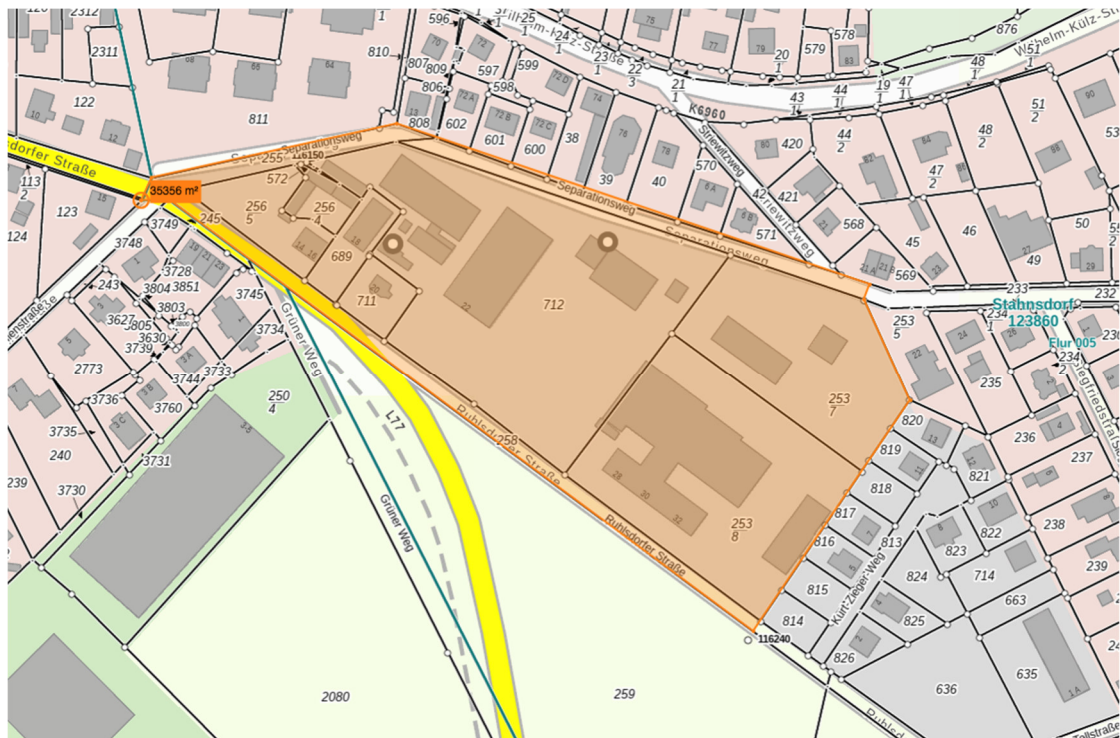


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, o. M, Quelle: Brandenburgviewer

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der ursprüngliche Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war das Vorliegen eines Antrags auf Vorbescheid „Neubau eines Pflegeheims und Errichtung altengerechter Wohnungen“ für das Flurstück 253/8 der Flur 5 (Gemarkung Stahnsdorf). Durch die angrenzende Gewerbefläche der Firma RUWE waren immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten.

Die Lösung des sich anbahnenden städtebaulichen Konfliktes sollte im Rahmen eines Bebauungsplanes zufriedenstellend und langfristig gelöst werden. Dazu wurde am 13.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 4 „Fläche südlich des Separationsweges“ für den Bereich zwischen Ruhlsdorfer Straße, Separationsweg

und dem Bebauungsplan Nr. 6 „Grundstücke Ruhlsdorfer Straße/ Ecke Tellstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf gefasst. Absehbare Konflikte hinsichtlich der bestehenden und geplanten Nutzungen sollten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konzeptionell geklärt werden.

Die geplante Nutzung „Neubau eines Pflegeheims und Errichtung altengerechter Wohnungen“ für das Flurstück 253/8 der Flur 5 wurde im Jahr 2023 vom Vorhabenträger aufgegeben. Außerdem wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Gewerbegrundstück der RUWE Gruppe (Betriebshof) eingestellt.

Dies verstärkte die Notwendigkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs im Sinne der Gemeinde Stahnsdorf durch einen Bebauungsplan zu regeln. Die Planungsintention, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines gemischten Quartieres zu schaffen, bleibt gegenüber dem Aufstellungsbeschluss unverändert. Die derzeit bestehenden gewerblichen Flächen sollen neu geordnet und städtebaulich weiterentwickelt werden.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 712 der Flur 5 Gemarkung Stahnsdorf wird nun eine Pflegeeinrichtung geplant. Dazu wurde für die vorgesehene Fläche die Anzahl der Vollgeschosse im nördlichen Bereich von zwei auf drei und im südlichen Bereich von drei auf vier Vollgeschosse erhöht. Die Erhöhung der Geschossigkeit ist erforderlich, um das benötigte Bauvolumen für die Deckung des Bedarfes der Pflegeeinrichtungen und dem angrenzend geplanten Wohnraum zu erreichen. Zugleich wird am Ortseingang ein städtebaulicher Akzent gesetzt.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 3 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen.

Dennoch ist der Umweltzustand zu ermitteln und die Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplanes dahingehend zu bewerten, ob Umweltauswirkungen entstehen, die nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) als erheblich zu bewerten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bebaut und wird überwiegend gewerblich genutzt. Im östlichen und zentralen Bereich sind Gewerbehallen vorhanden. Bei den Nutzungen handelt es sich im südöstlichen Bereich überwiegend um produzierendes Gewerbe und im nordöstlichen Bereich in Arbeiterunterkünfte. Auf dem Flurstück 712 der Flur 5 (Gemarkung Stahnsdorf) befindet sich der aufgegebenen Betriebshof der RUWE Gruppe mit Fahrzeug- und Maschinenhallen sowie einem Werkstattgebäude. Im westlichen Bereich bestehen Wohnnutzungen, eine Gastronomieeinrichtung und ein Tanzstudio. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen die öffentliche Verkehrsfläche Separationsweg und ein kurzes Teilstück des Striewitzweges. Im Süden ist das Gebiet durch die Ruhlsdorfer Straße begrenzt.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden über den Striewitzweg, im Südosten über den gemeindlichen Teil der Ruhlsdorfer Straße und im Südwesten über die Landesstraße L 77 (auch Ruhlsdorfer Straße).

Der vor dem Plangebiet befindliche südöstliche Teil der Ruhlsdorfer Straße (Gemeindestraße) wurden im Rahmen des Baus der Landesstraße L 77n abgehängt und endet mit einem Wendehammer vor dem Flurstück 712 der Flur 5, Gemarkung Stahnsdorf (aufgegebener Betriebshof RUWE Gruppe). Somit verläuft die Erschließung des Flurstücks 253/8 der Flur 5 über den gemeindlichen Teil der Ruhlsdorfer Straße und dann über die Straße Quermathe. Vom Wendehammer aus verläuft nach Nordwesten ein etwa 50 m langer Rad- und Fußweg bis zur Landesstraße L 77.

Die Landesstraße L 77 bietet nach Norden Anschluss an die Gemeinde Kleinmachnow und den Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf. Nach Süden besteht Anschluss an die Landesstraße L 40 in Richtung Großbeeren und Potsdam.

Die im Plangebiet befindliche Gemeindestraße Ruhlsdorfer Straße soll zukünftig nicht mehr an die Straße Quermathe anbinden, sondern im Zusammenhang mit dem zu realisierenden S-Bahn-Umfeld über einen derzeit in Vorabstimmung befindlichen neuen Kreisverkehr auf der Landesstraße L77 erschlossen werden. Dieser Kreisverkehr soll ca. 300 m nordwestlich des Kreisverkehrs Quermathe errichtet werden.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Stahnsdorf, Grüner Weg" befindet sich südwestlich direkt angrenzend ans Plangebiet und wird von den Linien 626 (Richtung S-Bahnhaltepunkt Teltow Stadt) und 627 (Richtung Sputendorf und Stahnsdorf Waldschänke) bedient. Eine weitere Bushaltestelle „Friedrich-Weißler-Platz“ befindet sich ca. 200 m westlich des Plangebietes und wird von den Linien 622 (Richtung Stahnsdorf Waldschänke und Berlin, U-Bahnhof Krumme Lanke), 624 (Richtung Sputendorf und Teltow) und 627 bedient. Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestelle "Puschkinstraße", die von den Buslinien 601 und X1 in Richtung S-Bahnhaltepunkt Teltow Stadt und Potsdam Hauptbahnhof bedient wird.

Bis 2032 soll südlich des Bebauungsplans die S-Bahn von Teltow nach Stahnsdorf, Sputendorfer Straße verlängert werden. Durch den Neubau des S-Bahnhofs wird der öffentliche Personennahverkehr, insbesondere die Anbindung nach Berlin, wesentlich verbessert.

Medienanschlüsse

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits erschlossene Grundstücke, die über Trink-, Schmutzwasser- und Stromanschlüsse verfügen, somit ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an die jeweiligen Netze vorhanden bzw. eine Erweiterung für die geplante Neubebauung im Plangebiet möglich ist.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden mit Wohnhäusern sowie mit gewerblichen Anlagen bebauten Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Fläche südlich des Separationsweges“ liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Stahnsdorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Der Hauptort Stahnsdorf der Gemeinde Stahnsdorf befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung.

Für den Gestaltungsraum Siedlung ist folgendes Ziel vorgegeben:

- *„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung*

In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. (...) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des LEP HR. Damit ist durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung die Entwicklung einer Wohnnutzung am Standort grundsätzlich möglich.

Weitere relevante Ziele und Grundsätze der Landesplanung für den Bebauungsplan sind:

- *„G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung*

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“

- *„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung*

(...) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 4.1 und Z 4.2).“

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits baulich genutzt. Durch die vorhandene verkehrliche Erschließung ist das Gebiet baulich entwicklungsfähig und es ist keine neue Infrastruktur zur Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Regionalplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark, wo die Regionalplanungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Belange der Regionalplanung vertritt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 in Aufstellung. Es liegen jedoch bereits sachlichen Teilregionalpläne vor.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020

trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Gemeinde Stahnsdorf wird im sachlichen Teilregionalplan als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

In öffentlicher Sitzung der Regionalversammlung Havelland-Fläming am 6. Juni 2024 wurde die Satzung des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ beschlossen. In der Gemeinde Stahnsdorf wurde ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung festgelegt. Dieses befindet sich im Süden der Gemeinde, an der Grenze zur Stadt Teltow.

Nach derzeitigem Wissensstand stehen dem Bebauungsplan Nr. 4 „Fläche südlich des Separationsweges“ keine Belange der Regionalplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt seit Dezember 2012 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, Stand September 2012. In ihm ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

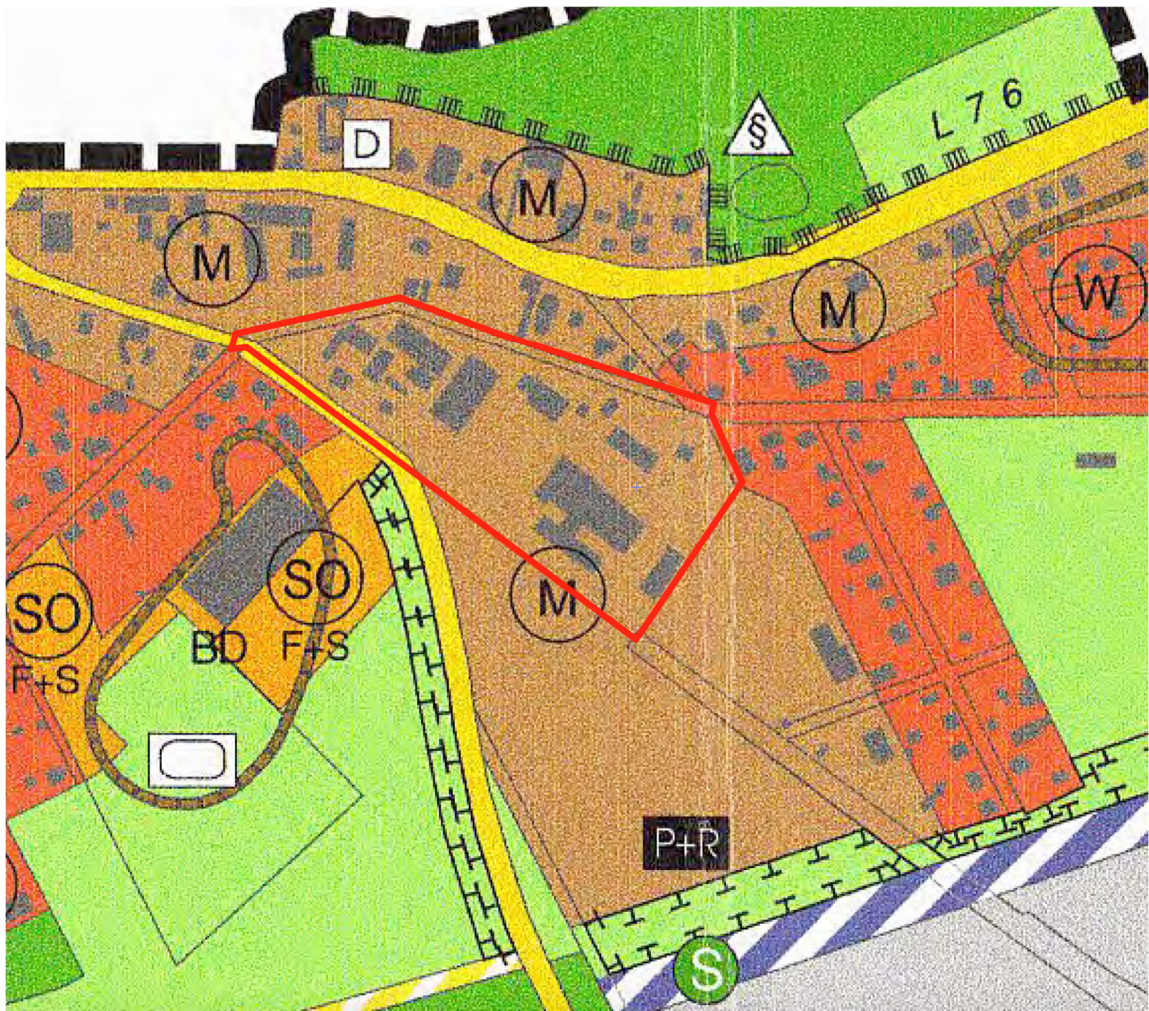


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stahnsdorf mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, o. M.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges" verfolgt die Gemeinde Stahnsdorf folgende Planungsziele:

- Entwicklung eines gemischten Quartiers zum Wohnen und Arbeiten
- Entwicklung von Pflegeeinrichtungen
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Planungskonzept

Die Gemeinde plant die Entwicklung eines gemischten urbanen Gebietes. Für die dort vorhandenen Gewerbeflächen soll die Möglichkeit einer sich in die Siedlungsumgebung einfügenden neuen Bebauungsstruktur geschaffen werden.

Mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten soll eine Wohnraumentwicklung ermöglicht werden und gleichzeitig die Bedeutung des Standortes für gewerbliche Nutzungen zum Teil erhalten bleiben.

Weiterhin soll im Plangebiet eine Pflegeeinrichtung entstehen, um das Angebot an Senioreneinrichtungen in der Gemeinde zu verbessern.. Hierfür sind die zentralen Flächen im Plangebiet vorgesehen (Teilfläche des Flurstücks 712 der Flur 5 Gemarkung Stahnsdorf),

Die geplante Bebauung ist in einer aufgelockerten Blockstruktur angeordnet. Die Gebäude sind überwiegend in einer offenen Bauweise zu errichten. Ausgenommen davon ist die geplante Seniorenresidenz, die einen Sonderbaukörper im Plangebiet darstellt. Die Innenbereiche der Blöcke sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Entlang des Separationsweges sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude geplant, entlang der Ruhlsdorfer Straße drei- bis viergeschossige Gebäude. Damit wird am Ortseingang entlang der Ruhlsdorfer Straße ein städtebaulicher Akzent gesetzt.

Im Westen des Plangebietes bestehen Wohngebäude, ein Restaurant und eine Tanzschule. Für den Bereich soll der Bestand gesichert werden und zukünftige Entwicklungen im Rahmen des Bestandes ermöglicht werden. Derzeit sind für den Bereich keine Entwicklungsabsichten bekannt.

Im nordöstlichen Bereich ist die Entwicklungsabsicht der Grundstückseigentümer, das bestehende Boardinghouse baulich zu erweitern und durch einen Neubau zu ergänzen.

Die Erschließung des nordöstlichen Blockes erfolgt über den Striewitzweg. Der südöstliche Block wird über den gemeindlichen Teil der Ruhlsdorfer Straße erschlossen, der zentrale Block hat Zufahrten zur Gemeinde- und zur Landesstraße.

An den Zufahrten zum Plangebiet befinden sich auch die Einfahrten zu den geplanten gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen. Die für neue Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. In einem geringen Umfang sind Stellplätze auch oberirdisch zulässig.

Der Separationsweg soll als öffentlicher Geh- und Radweg erhalten und gesichert werden. Zwischen den Blöcken sind zwischen der Ruhlsdorfer Straße und dem Separationsweg in Verlängerung der Zufahrten private Wegeverbindungen geplant.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Stand: August 2025, o. M.

Mit der Umnutzung/ Neuordnung des im Innenbereich befindlichen Plangebietes wird eine Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen in der Gemeinde ohne Inanspruchnahme des Außenbereichs ermöglicht. Zudem kann durch die Innenentwicklung der Neubau weiterer technischer Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßen) reduziert werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO werden im Plangebiet fünf Urbane Gebiete (MU) festgesetzt.

Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten) und nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.1). Diese Nutzungen würden die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen. Die Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 lautet:

In den Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten wird ein verträglicher Nutzungsmix innerhalb des Plangebiets ermöglicht, der gleichzeitig den Fortbestand der ansässigen Gewerbebetriebe

ermöglicht. Weiterhin trägt die Festsetzung zur Belebung des Quartiers mit aktiv genutzten Erdgeschosszonen bei, was bei urbanen und gemischten Quartieren charakteristisch ist.

Der Standort für das Pflegeheim soll durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden. Die Errichtung von Pflegeeinrichtungen an dieser Stelle entspricht der Planungsintention der Schaffung eines gemischten Quartiers.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlage bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das Urbane Gebiet MU-1 wird eine Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,4 festgesetzt. Für die Urbanen Gebiete MU-2, MU-3, MU-4 und MU-5 wird eine Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,5 festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die festgesetzte GRZ liegt in allen Urbanen Gebieten unter dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,8.

In der festgesetzten Grundflächenzahl sind auch Terrassen und Balkone zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu

50 % überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO). Weiterhin darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 80 % überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 lautet:

In den Baugebieten darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), um bis zu 80 % überschritten werden. Davon ausgenommen sind das Urbane Gebiet MU-1 und das Urbane Gebiet MU-2.

Die Festsetzung dient der Umsetzung der Tiefgaragen in den Urbanen Gebieten. Davon ausgenommen sind MU-1 und MU-2, da hier keine Tiefgaragen geplant sind.

Die zulässige Grundfläche in den Urbanen Gebieten beträgt insgesamt:

MU-1:	0,632 ha x GRZ 0,4	=	0,253 ha
Zzgl. Nebenanlagen	0,632 ha x GRZ 0,2	=	0,126 ha
MU-2:	0,306 ha x GRZ 0,5	=	0,153 ha
Zzgl. Nebenanlagen	0,306 ha x GRZ 0,25	=	0,077 ha
MU-3:	1,071 ha x GRZ 0,5	=	0,536 ha
Zzgl. Nebenanlagen	1,071 ha x GRZ 0,4	=	0,428 ha
MU-4:	0,367 ha x GRZ 0,5	=	0,184 ha
Zzgl. Nebenanlagen	0,367 ha x GRZ 0,4	=	0,147ha
MU-5:	0,517 ha x GRZ 0,5	=	0,258 ha
Zzgl. Nebenanlagen	0,517 ha x GRZ 0,4	=	0,207 ha

Gesamtsumme **2,369 ha**

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl können in den Urbanen Gebieten insgesamt **2,369 ha** versiegelt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Urbanen Gebieten MU-1 und MU-2 auf zwei beschränkt. Diese Beschränkung zielt auf einen Übergang zu der nördlich anschließenden Wohnbebauung ab. Die Anzahl der Vollgeschosse für das Baugebiet MU-5 beträgt insgesamt 3 Vollgeschosse. Die Erhöhung der Geschosshöhe in diesem Bereich begründet sich in der benötigten Baumasse der geplanten Pflegeeinrichtungen und der teilweise damit einhergehenden Bedarfe an Wohnnutzung sowie in der Schaffung einer städtebaulichen Akzentuierung des mittleren Plangebietsteils. Zwischen dem Separationsweg und den zukünftigen urbanen Gebieten MU-2 und MU-5 besteht ein Geländesprung von ca. 2,5 m (siehe Foto).



Abb. 4: Foto an der Kreuzung Striewitzweg/ Separationsweg, Blickrichtung Westen

Das Gelände fällt vom Separationsweg nach Norden zur Wilhelm-Külz-Straße um ungefähr fünf weitere Meter ab. Die Geschossigkeit der im Plangebiet entstehenden Bebauung wird aufgrund der Topografie vom nördlich gelegenen Separationsweg aus höher wahrgenommen werden. Daher sind nur zwei bzw. drei Vollgeschosse für den nördlichen Bereich entlang des Separationsweges städtebaulich angemessen.

In dem Gebiet MU-3 sind drei Vollgeschosse zulässig. Entlang der Ruhlsdorfer Straße fügen sich maximal dreigeschossige Gebäude in die umliegende überwiegend zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachraum ein.

In dem Baugebiet MU-4 sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Die Erhöhung der Geschossigkeit in diesem Bereich begründet sich in der benötigten Baumasse der geplanten Pflegeeinrichtungen. Die geplante Geschossigkeit ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da die Baugebiete MU 1 und MU 3 mit den jeweiligen Geschossezahlen II und III einen Übergang zu der umliegenden Bebauung entlang der Ruhlsdorfer Straße schaffen. Die städtebauliche Akzentuierung im mittleren Bereich des Plangebiets sowie am Ortseingang entlang der Ruhlsdorfer Straße trägt zu einem abwechslungsreichen Ortsbild bei und unterstützt die Orientierung im Quartier.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (OK – Oberkante) richtet sich nach dem absoluten Wert über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Für die Urbanen Gebiete MU-1 und MU-2, für die maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden, beträgt die maximale Oberkante 55,5 m (MU-1) bzw. 55,0 m (MU-2). Dies entspricht unter Berücksichtigung der Geländehöhen einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 9 Metern. Mit dieser zulässigen Gebäudehöhe ist die Unterbringung von

zwei Vollgeschossen zuzüglich Gebäudesockel und Gebäudeabschluss problemlos realisierbar.

Für die Urbanen Gebiete MU-3 und MU-5 beträgt die maximale Oberkante der Gebäude 58,0 m über NHN. Diese Festsetzung lässt Gebäudehöhen bis zu 12 Meter zu. Für das Urbane Gebiet MU-4 wird eine maximale Oberkante von 62,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 16 m. Innerhalb dieser Gebäudehöhe sind die vier zulässigen Vollgeschosse unterzubringen.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Dachaufbauten (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 lautet:

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien.

Unter technischen Dachaufbauten sind u. a. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen zu verstehen. Die zulässige Höhe solcher Anlagen wird bei der Bauausführung gemäß landesbaurechtlichen Regelungen bestimmt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

In den Urbanen Gebieten MU-1, MU-2, MU-3 und MU-5 wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Umsetzung einer lockeren Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes. In dem Urbanen Gebiet MU-4 wird eine abweichende Bauweise in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgesetzt. Die Gebäudelänge darf hier 50 Meter überschreiten. Die Länge des Gebäudes ist durch das Baufenster beschränkt. Das Konzept für die Errichtung einer Seniorenresidenz erfordert die Festsetzung einer Gebäudelänge von mehr als 50 Metern. Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet:

In der abweichenden Bauweise in dem Urbanen Gebiet MU-4 darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige Gebäudestellung vor. Grundsätzlich sind die Baufenster so festgesetzt, dass das städtebauliche Konzept mit seinen geplanten Freiräumen umsetzbar ist. Insbesondere die Blockinnenbereiche sind nach Möglichkeit von Hauptgebäuden freigehalten.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen. Insbesondere Tiefgaragen sind außerhalb der Baufenster innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgaragenanlage“ zulässig. Tiefgaragen sind im Allgemeinen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (§ 22 BImSchG i.V.m. TA Lärm).

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes beträgt mindestens 3,0 m. Im Norden zum Separationsweg ist dieser Abstand größer, da hier ein Geländesprung zum Separationsweg besteht.

Bei der Umsetzung der künftigen Bebauung sind die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

In ihrer Stellungnahme vom 09.07.2025 weist die Untere Naturschutzbehörde auf das Alleenschutzrecht gemäß § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG in Bezug auf die entlang der Ruhlsdorfer Straße bestehenden Alleebäume und die Schutzbereiche für deren Wurzeln hin. Die betroffenen Straßenbäume an der Ruhlsdorfer Straße sind vitale Linden, die dem Alleenschutz unterliegen und entlang der Grenze zwischen den Baugrundstücken und der Straßenverkehrsfläche stehen.

Durch die Festsetzung eines Abstands von 7 m zwischen Straßenverkehrsfläche und Baufenstern in den MU-3 und MU-4 wird dem Baumschutz ausreichend Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Um den ruhenden Verkehr weitgehend aus dem öffentlichen Raum herauszunehmen, sollen die notwendigen Stellplätze in gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen hergestellt werden. Hierfür werden zeichnerisch Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgaragenanlage“ festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der zu erhaltenden Bebauung innerhalb des MU-1 sowie das MU-2.

In Ergänzung zu den Flächen für Nebenanlagen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 geregelt, dass der Flächenanteil für oberirdische Stellplätze maximal 6 % der zulässigen Grundfläche betragen darf. Auch hiervon sind MU-1 und MU-2 ausgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 lautet:

Der Flächenanteil für oberirdische Stellplätze darf in den Baugebieten maximal 6 % der jeweils zulässigen Grundfläche betragen. Davon ausgenommen sind das Urbane Gebiet MU-1 und das Urbane Gebiet MU-2.

Es ergibt sich daraus innerhalb der Baugebiete folgender Flächenumfang:

MU-3:	1,071 ha x 0,06	=	0,064 ha
MU-4:	0,367 ha x 0,06	=	0,022 ha
MU-5:	0,517 ha x 0,06	=	0,031 ha

5.4 Erschließung

Ein Großteil der Ruhlsdorfer Straße sowie das südliche Ende des Striewitzweges sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, da sie das Plangebiet erschließen. Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über private Verkehrsflächen.

Der Separationsweg ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Weiterhin sind die nördlichen Teile der Verkehrsflächen, die durch die Baugebiete verlaufen, als Fuß und Radweg ausgewiesen. Der motorisierte Verkehr wird damit weitgehend aus dem Quartier herausgehalten. Auch die geplanten Tiefgaragen tragen dazu bei.

An den Anknüpfungspunkten der festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ an den Separationsweg bestehen

Geländesprünge von bis zu 2,5 m. Hier wird die Errichtung einer Treppenanlage erforderlich sein. Um die Passierbarkeit für Radfahrende zu gewährleisten, wird eine Fahrradschiene oder eine vergleichbare Hilfe in die Treppenanlage zu installieren sein.

Grundsätzlich ist das MU-1 über den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen nordwestlichen Teil der Ruhlsdorfer Straße erschlossen. Die Baugebiete MU-3, MU-4 und MU-5 werden über den südöstlichen Teil der Ruhlsdorfer Straße erschlossen. Beide Teile der Ruhlsdorfer Straße sind bereits im Bestand durch einen Geh- und Radfahrbereich (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“) abgetrennt. Dieser Teil grenzt zudem den Teil der Ruhlsdorfer Straße, der Landesstraße ist, von dem Teil ab, der Gemeindestraße ist. Das Baugebiet MU-2 ist über den Striewitzweg erschlossen.

Medienanschlüsse

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits erschlossene Grundstücke, die über Trink-, Schmutzwasser- und Stromanschlüsse verfügen, somit ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an die jeweiligen Netze vorhanden bzw. eine Erweiterung für die geplante Neubebauung im Plangebiet möglich ist. Die entsprechenden Medienanschlüsse werden im Rahmen der Umsetzung durchgeführt.

Im südwestlichen Teil des MU-4 wird zur Sicherstellung der Erschließung eine ca. 35 m² umfassende Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) zeichnerisch festgesetzt. Der genaue Standort der vorgesehenen Trafostation wird in Abstimmung mit dem Leitungsträger bestimmt.

5.5 Geh- und Fahrrecht

Für einen Teilbereich des Separationsweges wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Mit diesem Geh- und Fahrrecht ist die Erschließung der Flurstücke 39 und 808 der Flur 5 der Gemarkung Stahnsdorf (textliche Festsetzung Nr. 5) gesichert. Die textliche Festsetzung Nr. 5 lautet:

Innerhalb der mit Geh- und Fahrechten zu belastenden Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 39 und 808 der Flur 5 der Gemarkung Stahnsdorf sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

Die Festsetzung im Bebauungsplan dient der Sicherung bereits bestehender Nutzungsrechte, welche im Zuge der Baugenehmigungen der jeweiligen Flurstücke gewährt wurden.

5.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Als Maßnahme gegen den Klimawandel wird textlich festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten sind. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden (textliche Festsetzung 6). Die textliche Festsetzung Nr. 6 lautet:

In den Baugebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Davon

ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

5.7 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind innerhalb der Verkehrsflächen, die zwischen den Baugebieten verlaufen (private Verkehrsfläche und private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) insgesamt 15 Bäume zu pflanzen (textliche Festsetzung 7). Die textliche Festsetzung Nr. 7 lautet:

In den Flächen zwischen den Linien AB und CD sowie EF und GH ist eine alleeartige Baumbepflanzung entlang der Verkehrsfläche herzustellen. In der Fläche zwischen den Linien AB und CD sind insgesamt 6 Bäume und in der Fläche zwischen den Linien EF und GH sind insgesamt 9 Bäume zu pflanzen.

Die Anordnung der Pflanzungen kann innerhalb der Flächen flexibel erfolgen.

5.8 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben gerundet und in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	3,55	3,55
Gewerbeflächen	2,83	0,00
Wohnbauflächen	0,23	0,00
Verkehrsflächen	0,49	0,65
Urbanes Gebiet	0,00	2,90

5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung zum Schallschutz durchgeführt, um die Anforderungen des Schutzguts Mensch an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse langfristig zu sichern. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„In der Gemeinde Stahnsdorf ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) vorgesehen.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden Berechnungen zum Verkehrslärm durch den Verkehr auf der L 77 (neu) durchgeführt. Der Verkehrslärm im Plangebiet wird unter Abschnitt 5 dieser Untersuchung berechnet. Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r für den Verkehrslärm erfolgte mit den unter Abschnitt 5.3 aufgeführten Eingangsdaten. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich bei freier Schallausbreitung die in Anhang 2 dargestellten Beurteilungspegel. Durch Verkehrslärm ergeben sich im Bereich der geplanten Baugrenzen folgende Beurteilungspegel:

- tags (6-22h) $L_{rT} \leq 65 \text{ dB(A)}$

- nachts (22-6h) $L_{rN} \leq 59 \text{ dB(A)}$.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 [1] für urbane Gebiete (MU) von tags $OW_{T,MU} = 60 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_{N,MU} = 50 \text{ dB(A)}$ werden im südwestlichen Planbereich überschritten.

Im vorliegenden Fall liegen bereits Schallschutzmaßnahmen vor in Form einer lärm-mindernden Straßendeckschicht sowie einer zeitweise abgesenkten Geschwindigkeit.

Derartige Maßnahmen sind aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wälle/Wände) vorzuziehen, da Wände/Wälle bei städtebaulich vertretbaren Höhen keine Geräuschabschirmung für die Obergeschosse der bis zu IV-geschossig geplanten Bebauung bewirken können. Bei der Abwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass der maßgeblich betroffene Bereich (südwestliches Plangebiet) bereits bebaut ist.“

Außenwohnbereiche

Anlage 2.1 stellt die Rasterlärmkarte Verkehrslärm, Tageszeitraum, Immissionshöhe 2m (Terrassen) dar. Hier wird der für Außenwohnbereiche einschlägige Immissionsgrenzwert von tagsüber 64 dB(A) lediglich im äußersten, der L 77 nächstgelegenen Bereich des Baufensters knapp überschritten. Auf Seite 9 geht das Gutachten konkret auf die Thematik der Außenwohnbereiche ein und erläutert:

„Legt man im Rahmen der Abwägung die in urbanen Gebieten geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] mit $IGW_{T,MU} = 64 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $IGW_{N,MU} = 54 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum zu Grunde, so ist festzustellen, dass diese Werte tags und nachts im südwestlichen Planbereich in der 1. Baureihe bezogen zur L 77 überschritten werden.

Auf Terrassen wird tags der vorgenannte Immissionsgrenzwert nahezu im gesamten Planbereich unterschritten. In Bereichen, in denen der Immissionsgrenzwert tags überschritten wird, können für Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) Vorgaben zur Fassadenanordnung getroffen werden.“

Textliche Festsetzungen – passiver Schallschutz

Das Gutachten geht ab Seite 13 vertiefend auf Möglichkeiten der textlichen Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie Hinweise zum Gewerbelärm ein:

„Sofern im Rahmen der Abwägung entschieden wird, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, werden nachfolgende Formulierungen vorgeschlagen.

Textliche Festsetzungen – passiver Schallschutz:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.

2. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten

entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in
Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume
und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in
Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche
eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2
(Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung
(33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen
Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechneri-
sche Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth
Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

3. Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind
bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65 \text{ dB(A)}$ schalldämpfende Lüftungs-
systeme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen
Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile
unterschritten wird.

4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden,
wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass
(bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher
Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Au-
tomobil GmbH, vom 31.07.2025, Az: 551488336-B01.

Allgemeine Hinweise:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schall-
schutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018)
erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim
Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch

können die relevanten Teile (es sollten hierzu die aktuellen Teile (insbesondere Teil 1 und 2) der Norm durch die Gemeindeverwaltung erworben und zur Einsichtnahme vorgehalten werden) dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden. Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, bereits bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 60 \text{ dB(A)}$ zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

Gewerbelärm

Im Plangebiet befinden sich bereits teilweise bestehende gewerbliche Nutzungen. Bei Ausweisung eines urbanen Gebietes im gesamten Plangebiet ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG als erfüllt anzusehen. Konflikte durch Gewerbelärm sind damit im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten und können auf Ebene der Baugenehmigungen vermieden werden. Beispielhaft soll eine im Jahr 2024 genehmigte Lüftungsanlage für ein Restaurant im südwestlichen Planbereich orientierend geprüft werden. Nach den uns übermittelten Informationen ist für die Küchenabluft in der Baugenehmigung eine Betriebszeit von 10 - 22 Uhr, d. h. ausschließlich im Tageszeitraum, vorgegeben. Zudem soll die Anlage nach dem Stand der Technik und schalldämmend installiert werden. Gegenüber der Küchenabluft wird in etwa 6 m Entfernung ein weiteres Baufeld geplant. Berücksichtigt man ausschließlich das Abstandsmaß, würde der Immissionsrichtwert der TA Lärm [3] für ein urbanes Gebiet von tags $IRW_{T,MU} = 63 \text{ dB(A)}$ bei einem Schallleistungspegel von $LWA = 63 \text{ dB(A)} + 20 \times \log 6m + 8 \text{ dB} = 86,5 \text{ dB(A)}$ erreicht. Nach unserer Erfahrung kann davon ausgegangen werden, dass eine dem Stand der Technik entsprechende Küchenabluft deutlich unterhalb des genannten Schallleistungspegels liegt und damit der genannte Immissionsrichtwert im nächstgelegenen Baufeld unterschritten wird.“

Gemäß den gutachterlichen Empfehlungen wurden die Anforderungen an den Schallschutz im Bebauungsplan in die textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aus Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung werden - dargestellt als Nebenzeichnung - Teil der Planzeichnung. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet kann somit sichergestellt werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 lauten:

8.1 Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (siehe Nebenzeichnung) sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.

8.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

8.3 Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65 \text{ dB(A)}$ schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

8.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz (Bodendenkmale)

Am 03.06.2025 nimmt die untere Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung:

„Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges" der Gemeinde Stahnsdorf keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; letzte Änderung vom 05. März 2024 GVBL Land Brandenburg Nr. 9, S. 9), §§ 1 und 2 bekannt.

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem

Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Werden für das Vorhaben Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig, sind diese Flächen vor Umsetzung zur Prüfung auf Bodendenkmalschutz bei der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen.“

6. Betrachtung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Fläche südlich des Separationsweges“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird unter anderem von einer separaten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 BauGB). Die planbezogene Erfassung und Berücksichtigung relevanter Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Nachfolgend werden die berührten Umweltbelange dargestellt und die Planauswirkungen bewertet.

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, südlich der Hauptstadt Berlin und umfasst die Ortsteile Stahnsdorf, Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Abb. 5). Der Großteil der Gemeinde liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Teltowplatte (81101), einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte im Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (81).

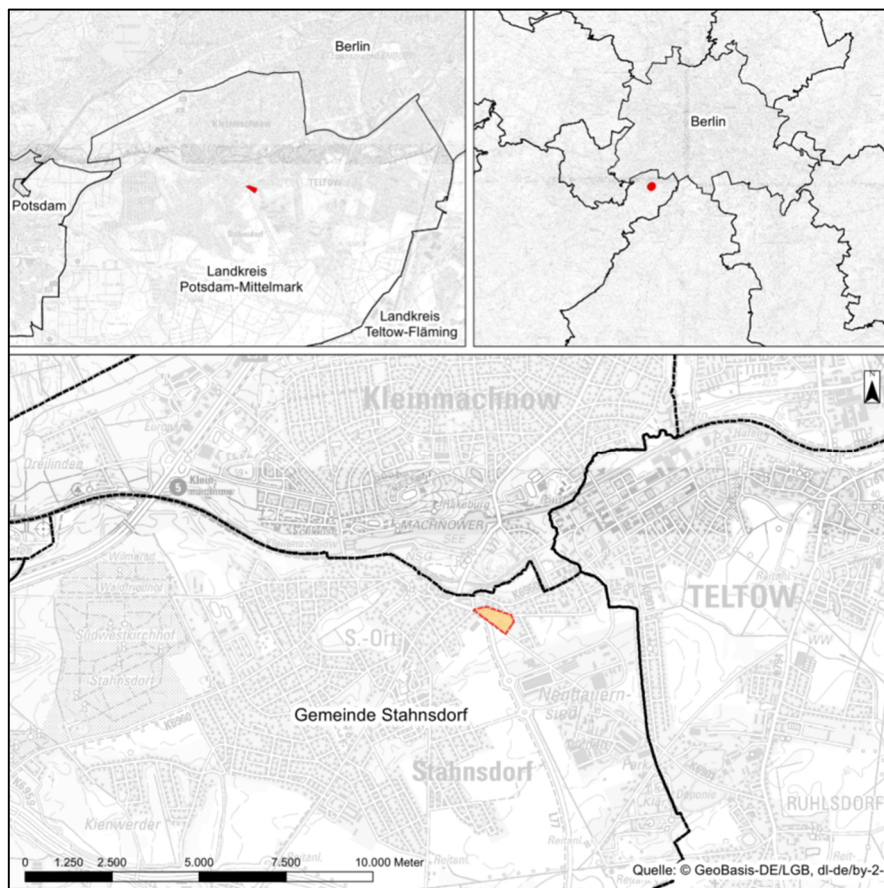


Abb. 5: Lage des Bebauungsplans Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges" im Landkreis Potsdam-Mittelmark und in der Gemeinde Stahnsdorf

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Fläche südlich des Separationsweges“ befindet sich in nordöstlicher Gemeindelage (Abb. 5) und umfasst die Flurstücke 253/7, 253/8, 254 (tlw.), 255, 256/4, 256/5, 258 (tlw.), 572, 689, 711 sowie 712 der Flur 5 der Gemarkung Stahnsdorf (Abb. 6). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird

- im Norden durch Wohngrundstücke am Separationsweg und Striewitzweg,
- im Osten durch weitere Wohnbebauung,
- im Süden durch die Ruhlsdorfer Straße als Gemeindestraße mit angrenzenden Grünflächen im Südosten und als Landesstraße L 77 im Südwesten und
- im Westen durch weitere Wohnbebauung am Separationsweg

begrenzt.

Die angrenzende Wohnbebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern, am westlichen Separationsweg sind zudem einige dreistöckige Mehrfamilienwohnanlagen vorhanden. Südlich der Ruhlsdorfer Straße befinden sich eine überdachte Sportanlage sowie Wiesenbereiche zum Teil mit Gehölzbestand in den Randlagen.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend gewerblich genutzt. Große Lagerhallen des produzierenden Gewerbes sowie als Arbeiterunterkünfte genutzte Hallen dominieren den zentralen und östlichen Geltungsbereich (Flurstücke 712, 253/7, 253/8). Der westliche Bereich des Plangebietes wird durch Wohnnutzung in Verbindung mit Gastronomie und einem Tanzstudio genutzt (Flurstücke 256/4, 256/5, 572, 689, 711) (Abb. 6).



Abb. 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges"

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung des Plangebietes in Form fünf Urbaner Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO sowie deren Erschließung zu sichern (Abb. 7). Die Gebiete sollen der Unterbringung eines verträglichen Nutzungsmixes aus Wohnen, Gewerbe, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sowie der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen dienen. Die Nutzungsmischung

muss nicht gleichwertig erfolgen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen als Nutzungen mit Beeinträchtigungspotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.1, § 6a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet sichert den gewerblichen Charakter des Gebietes und trägt infolge der genannten Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Quartieres bei.



Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 "Flächen südlich des Separationsweges", Stand August 2025

Die Grundflächenzahl für das Urbane Gebiet MU-1 wird mit maximal 0,4, für die Urbanen Gebiete MU-2, MU-3, MU-4 und MU-5 mit dem Höchstmaß von 0,5 festgesetzt. Terrassen und Balkone sind innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche (GR I) von 1,385 ha.

Weitere Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO sind geplant und dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl der jeweiligen Baugebiete um bis zu 50 % überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Überschreitung durch grundflächenbauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ist um maximal 80 % gestattet (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Diese ist für die Bereiche MU-1 und MU-2 ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der potenziellen Nebenanlagen können gemäß der festgesetzten Grundflächenzahlen im Plangebiet insgesamt ca. 2,369 ha versiegelt werden.

Zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Eingliederung der geplanten Wohnbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse in den außen liegenden Gebieten entlang des Separationsweges MU-1 und MU-2 auf zwei Vollgeschosse und eine maximale Höhe von 55,5 m (MU-1) bzw. 55,0 m (MU-2) über NHN begrenzt, was einer tatsächlichen Gebäudehöhe von etwa 9 m entspricht. In dem dazwischen liegenden Bereich MU-5 sind maximal drei Geschosse und Gebäudehöhen bis zu 58,0 m über NHN zulässig

(12 m über Gelände). Die Anhebung der Vollgeschosse im mittleren Planbereich ist in dem erhöhten Bedarf von Baumasse für die Pflegeeinrichtungen begründet und hebt zudem den Charakter des Bereiches städtebaulich hervor. In dem südöstlichen Urbanen Gebiet MU-3 entlang der Ruhlsdorfer Straße (Gemeindestraße) sind ebenfalls drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 58,0 m über NHN und somit mit Gebäudehöhen von bis zu 12 m zulässig. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU-4 am mittleren, verkehrsberuhigten Bereich der Ruhlsdorfer Straße sind maximal vier Geschosse und Gebäudehöhen bis zu 62,0 m über NHN zulässig (16 m über Gelände). Auch in diesem Bereich erfolgt die Erhöhung der Vollgeschosse aus dem Raumbedarf für künftige Pflegeeinrichtungen. Technische Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterliegen nicht den festgesetzten Höhen (textliche Festsetzung Nr. 2.2).

In den Urbanen Gebieten MU-1, MU-2, MU-3 und MU-5 wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise in einer überwiegend aufgelockerten Blockstruktur festgesetzt. Danach dürfen die Gebäudelängen maximal 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Eine Ausnahme bildet die geplante Seniorenresidenz im zentral gelegenen Planbereich MU-4, die einen Sonderbaukörper darstellt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m gestattet ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die bestehenden Wohneinheiten des Urbanen Gebietes MU-1, ein Restaurant und eine Tanzschule, sollen erhalten bleiben. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen entstehen nach Möglichkeit in den Innenbereichen der zukünftigen Gebäudekomplexe (Abb. 8).



Abb. 8: Städtebauliches Konzept, Stand August 2025, Darstellung SR Planung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO). Diese geben die zulässige Ausbreitung und Lage der künftigen Bebauung vor (Baufenster). Ausgenommen davon sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Erschließungsflächen, die auch außerhalb der Baufenster liegen dürfen. Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenkanten beträgt mindestens 3,0 m, entlang des Separationsweges geländebedingt mehr als 3,0 m. Zur Sicherung der nach § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützten Alleeebäume entlang der Ruhlsdorfer Straße werden in den betroffenen Bereichen der Urbanen Gebiete MU-4 und MU-3 Abstände von mindestens 7 m festgesetzt.

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU-3, MU-4 und MU-5 werden Stellplätze vorrangig in den gemeinschaftlich nutzbaren Tiefgaragen bereitgestellt. Oberirdische Stellflächen dürfen in diesem Bereich maximal 6 % der zulässigen Grundfläche in Anspruch nehmen. Daraus ergibt sich ein Flächenanteil von ca. 0,117 ha für Stellplätze innerhalb der vorgenannten Baugebiete. Abweichend davon sind die Urbanen Gebiete MU-1 mit seiner vorhandenen Bestandsbebauung sowie MU-2 von der Restriktion ausgenommen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die öffentlichen Verkehrsflächen der Ruhlsdorfer Straße, im Norden über das südliche Ende des Striewitzweges. Die innere Erschließung erfolgt von der Ruhlsdorfer Straße ausgehend über private Verkehrsflächen. Der Separationsweg ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Weitere Fuß- und Radwege sind vom Separationsweg ausgehend im nördlichen Plangebiet sowie südlich des Urbanen Gebietes MU-4 entlang der Ruhlsdorfer Straße vorgesehen. Dadurch wird Durchgangsverkehr vermieden und es werden verkehrsberuhigte Bereiche sichergestellt. Bedingt durch die Geländesprünge von bis zu 2,5 m entlang des östlichen Separationsweges ist zur sicheren Zugänglichkeit für Fußgänger sowie Radfahrende die Errichtung einer Treppenanlage mit Fahrradschiene oder einer vergleichbaren Hilfsinstallation erforderlich. Gemäß Festsetzung Nr. 5 wird ferner für einen Teil des Separationsweges ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Flurstücke 39 und 808 der Flur 5 der Gemarkung Stahnsdorf festgesetzt.

Die Erschließung an das Trink- und Schmutzwasser- sowie das Stromnetz ist an den bereits bebauten Grundstücken vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass eine Erschließung der geplanten Neubebauung im Rahmen der Umsetzung möglich ist.

Um dem Klimawandel aktiv entgegenzuwirken, sind gemäß textlicher Festsetzung 6 mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist innerhalb der innenliegenden, zwischen den Baugebieten verlaufenden Verkehrsflächen eine alleeartige Baumbepflanzung mit insgesamt 15 Bäumen herzustellen (textliche Festsetzung 7). Hierbei sind entlang der Verbindungsstrecke westliche Ruhlsdorfer Straße (Landesstraße) und Separationsweg 6 Bäume, entlang des Teilstücks der östlichen Ruhlsdorfer Straße (Gemeindestraße) und des Separationsweges insgesamt 9 Bäume zu pflanzen. Die Anordnung der Pflanzungen kann flexibel erfolgen.

Das Plangebiet ist insbesondere im südwestlichen Bereich durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass beim Neubau von schutzbedürftigen Räumen gesetzliche Vorgaben einzuhalten sind. Festsetzung Nr. 8 normiert den passiven Schallschutz innerhalb des

gesamten Plangebietes. Die sich aus der Nebenzeichnung des Plans ergebenden Lärmimmissionen (maßgeblicher (Nacht-)Außenlärmpegel L_a in dB(A)) sind abhängig von der Lage und der Schutzbedürftigkeit betreffender Räume anhand der Vorgaben des Deutschen Institutes für Normung (DIN) schallschutzgerecht auszugestalten (insb. schalldämpfende Lüftungssysteme, Spezialfensterkonstruktionen).

Insgesamt erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf etwa 3,55 ha, wovon ca. 0,65 ha als Verkehrsflächen und ca. 2,90 ha als Urbane Gebiete ausgewiesen werden (Tab. 1).

Das Baugebiet wird bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan dient der Neustrukturierung der bereits großteils bebauten Fläche und wird daher im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind alle umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht zu ermitteln und im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Darstellung der Umweltbelange muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, beachten und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Flächen südlich des Separationsweges“ ist die Planungsabsicht der Gemeinde Stahnsdorf zur Entwicklung eines gemischten Quartieres, in dem die bestehenden gewerblichen Flächen durch Neuordnung und Ergänzung städtebaulich weiterentwickelt werden sollen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Dezember 2022.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Beschleunigung des Verfahrens ergibt sich durch (ARBEITSHILFE BEBAUUNGSPLANUNG, S. 8/12-10/12):

- Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB
 - Verzicht auf frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
 - Beschränkung der Beteiligung auf nur betroffene Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
 - zeitliche Begrenzung der Behördenbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
 - Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensanforderungen (kein Umweltbericht nach § 2a BauGB, keine Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, kein Monitoring nach § 4c BauGB, keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB),
- Erleichterung hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
- kein Ausgleichserfordernis bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird.

Maßgeblich für die Bemessung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO sind die geplanten Hauptanlagen (GRZ I). Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden

nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezogen, ebenfalls unberücksichtigt bleiben die festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 werden insgesamt ca. 13.850 m² der Planfläche mit Hauptanlagen beplant, so dass der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Beurteilung von Eingriffen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei Plänen im beschleunigten Verfahren, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Demzufolge gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.1.2.1 Fachgesetze

Als Belange des Umweltschutzes sind in den Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die gängigen Schutzgüter des BNatSchG ergänzt um die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Allgemeine Zielaussagen zum Umweltschutz, gelistet nach den betroffenen Schutzgütern, finden sich im Wesentlichen in den nachfolgenden Gesetzen (Tab. 2).

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes (nach Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Schutzgut Boden	
• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) • Baugesetzbuch (BauGB) • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	• Erhalt, Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens. • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
Schutzgut Fläche	
• Baugesetzbuch (BauGB)	• Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung; • Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.
Schutzgut Luft / Klima	
• Baugesetzbuch (BauGB) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	• Maßnahmen des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. • Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie. • Schutz- und Verbesserung des Klimas, Erhaltung von Frischluftentstehungsgebieten und Kaltluftbahnen. • Schutz und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen).

	• Schutzgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und als Lebensgrundlage zu sichern.
Schutzgut Wasser	
• Wasserhaushaltsgesetz (WHG) • Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) • Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	• Vermeidung von Grundwasserverunreinigung und Erhalt der Grundwasserneubildungsrate. • Nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung sichern.
Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) • Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL) • Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)	• Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten • Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • Langfristiger Schutz und Erhalt aller europäischen Vogelschutzarten und ihrer Lebensräume • Schutz besonders oder streng geschützter Arten – auch im besiedelten Raum
Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholung	
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	• Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes • Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	
• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) • Baugesetzbuch (BauGB) • Technische Anleitung (TA) Lärm	• Schutz vor/ Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlung und Licht, Luftverschmutzung und Gerüchen • ausgewogene Siedlungsentwicklung • nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, allgemeiner Klimaschutz, städtebauliche Entwicklung der Orts- und Landschaftsbilder
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
• Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)	• Schutz der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler/archäologischen Fundstellen

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf

Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01.10.2020 werden Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Gemeinde Stahnsdorf zu geschützten Landschaftsteilen erklärt

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm),
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 14 ff. BNatSchG

oder als Ersatzpflanzungen nach § 8 Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark gepflanzt wurden (§ 1 Abs. 1, § 2 BaumSchS).

Diese Satzung gilt nicht für

1. Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien), Pappeln, Weiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereiches;
2. Nadelbäume mit Ausnahme der Baumarten Kiefer, Fichte, Tanne und Lärche;
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß §§ 14ff. BNatSchG gefällt werden, der nach § 17 des BNatSchG zugelassen worden ist;
4. Gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
5. Baume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Satzung über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten in ihrer jeweils geltenden Fassung (Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 4 „Flächen südlich des Separationsweges“).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

6.1.2.2 Fachpläne

Landesentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR vom 29. April 2019 innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, das als Schwerpunkt die Wohnsiedlungsflächenentwicklung benennt. Die Gemeinde Stahnsdorf ist kein zentraler Ort. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Teltow (ca. 6 km Entfernung).

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß der Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung
 - (1) „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.“
- Ziel 5.6 LEP HR: Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
 - (1) „In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. [...]“

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Derzeit befindet sich der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 in Aufstellung. Es liegen jedoch bereits sachlichen Teilregionalpläne vor.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der

Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Gemeinde Stahnsdorf wird im sachlichen Teilregionalplan als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

In öffentlicher Sitzung der Regionalversammlung Havelland-Fläming am 6. Juni 2024 wurde die Satzung des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ beschlossen. In der Gemeinde Stahnsdorf wurde ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung festgelegt. Dieses befindet sich im Süden der Gemeinde, an der Grenze zur Stadt Teltow.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf vom 21. Dezember 2012, zuletzt geändert durch die 10. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 2022, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Fläche südlich des Separationsweges“ als Gemischte Baufläche (M) dar. Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg von 2000 enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die Kernaussagen der Leitlinien aus dem Landschaftsprogramm Brandenburg lauten wie folgt:

- Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist
- Nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind, und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen
- Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild sind als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren bei der Planung der räumlichen Entwicklung auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene zu berücksichtigen
- Die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen Planungen und Maßnahmen, insbesondere in der Raumordnungs-, Verkehrs-, Agrar- und Energiepolitik sowie im Städtebau sind bereits bei deren Konzipierung zu berücksichtigen.

Als Handlungsschwerpunkt für Siedlungen ist das Ziel des Landschaftsprogramms lebenswerte Orte mit unverwechselbarer Identität zu schaffen, die möglichst reich und überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt sind, über ausreichend Freiräume für Erholung sowie Refugien wildlebender Pflanzen und Tiere bereithalten und die sich durch einen behutsam gestalteten Ortsrand harmonisch in die sie umgebende Landschaft einfügen.

Handlungsschwerpunkt für Industrie- und Gewerbegebiete sind vorrangig die Minimierung der Versiegelung, die Erhöhung der allgemeinen Durchgrünung sowie attraktiver Freiräume und der Erhalt von Refugien für Pflanzen und Tiere.

Diese Entwicklungsziele sollen unter anderem erreicht werden durch:

- eine Landschafts- und Bauleitplanung, die auf örtlichen Gegebenheiten aufbauend, langfristig tragfähige Entwicklungsziele für die Städte und Gemeinden erarbeitet und ihre Umsetzung vorbereitet,
- sparsamen und schonenden Umgang mit Boden,

- Berücksichtigung der Landschaft und der lokalklimatischen Bedingungen bei der Stadtgestaltung.

Notwendige Siedlungserweiterungen sollen demnach möglichst wenig Freifläche in Anspruch nehmen, zudem Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild freihalten und die stadtnahe freiraumbezogene Erholung sowie die Regulations- und Regenerationsleistungen von Boden, Wasser, Luft/Klima sicherstellen. Die Verminderung des Verkehrsaufkommens (insbesondere des motorisierten Individualverkehrs) soll angestrebt sowie auf energiesparendes Bauen und auf landschafts- und bauleitplanerische Maßnahmen zur Minderung energiebedingter Emissionen hingewirkt werden (Kapitel 2.2.6, 2.2.7).

Landschaftsrahmenplanung

Der im Jahre 2006 aufgestellte Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark stellt die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Landkreis Potsdam-Mittelmark dar. Er macht naturschutzfachliche und landschaftsplanerische Aussagen zum Planbereich und formuliert die sich daraus ergebenden Potenziale, Maßnahmen und Entwicklungsziele für alle betroffenen Schutzgüter.

Gemäß des LRP liegt der Planungsbereich in der Teillandschaft Teltow-Stahnsdorfer Siedlungsgebiet, einem überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägtem großräumigem Siedlungsraum, der teilweise durch das Bäketal, eine schmale Niederung, in der der Teltowkanal verläuft, gequert wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 stellt eine Entwicklungsfläche für Industrie- und Gewerbe dar. Insbesondere die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild stellt einen Planungsschwerpunkt dar. Die entlang der Ruhlsdorfer Straße vorhandenen Bäume im Süden des Planungsgebietes sollen erhalten werden.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (September 2012) kennzeichnet das im vorliegenden Bebauungsplan geplante Urbane Gebiet dem Bestand entsprechend als Siedlungsfläche. Vor allem eingeschossige Wohngebäude in Form eines lockeren Siedlungsgefüges mit Einfamilienhaussiedlungen dominieren den betreffenden Ortsteil Stahnsdorf Ost.

Als bestehende Beeinträchtigungen der gegenwärtigen Siedlungsnutzung werden Bebauungsdichte und Nutzungsart, Bodenversiegelung und -verdichtung sowie der Verlust klimatisch ausgleichender Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete aufgeführt. Darüber hinaus fehlt in großen Teilen die Eingrünung von Gewerbe- und Wohnsiedlungsstandorten, so dass dadurch auch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird (Kapitel 4.1).

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist der vorhandene Baumbestand entlang der südlich verlaufenden Ruhlsdorfer Straße sowie am Separationsweg vorrangig zu erhalten und zu pflegen. Ergänzende Neupflanzungen sollen den westlichen Bereich der Ruhlsdorfer Straße (L77) aufwerten.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen ist zudem die Entwicklung der südlich angrenzenden überwiegend extensiv genutzten Frischwiese als Gemischte Baufläche mit einer Größe von ca. 3,6 ha (Kap. 5.3.4: Stahnsdorf Ost-westlich Ruhlsdorfer Straße). Die Planung in diesem Bereich ist mittlerweile umgesetzt.

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) „Stahnsdorf 2035!“

Der im April 2022 veröffentlichte INSEK-Endbericht der Gemeinde Stahnsdorf formuliert Grundsätze, Ziele und Maßnahmen für eine strategische und nachhaltige

Gemeindeentwicklung. Aufgrund des wachsenden Entwicklungsdrucks als Verdichtungsraum zwischen den Metropolen Potsdam und Berlin werden ganzheitliche Strategien für das zukünftige kommunale Handeln mit dem Zeithorizont 2023 aufgeführt. Gemäß der Darstellungen des INSEK und des darauf aufbauenden Räumlichen Entwicklungskonzeptes wird der Bereich um die geplanten Urbanen Gebiete MU-1 bis MU-5 als kompakter Siedlungsbereich qualifiziert und soll dementsprechend weiterentwickelt werden. Zudem wird bis 2023 ein Bedarfsanstieg an altersgerechtem Wohnraum, Angeboten zu Pflege und Betreuung sowie Pflegeheimplätzen prognostiziert: ab 2019 ist mit einem Anstieg von ca. +2.390 Senioren zu rechnen (Kap. 3.1.5). Somit stellt die Schaffung von altersgerechten Unterkünften in Form von betreutem Wohnen bzw. Pflegeeinrichtungen einen wesentlichen kommunalen Entwicklungsschwerpunkt dar. Die innerhalb Urbanen Gebiete MU-4 und MU-5 geplanten Pflegeeinrichtungen erfüllen eben diesen Bedarf. Ferner sollen als weitere Handlungserfordernis des INSEK neue Mehrfamilienhauswohnungen für Zuziehende entwickelt werden, vor allem als Neubauquartiere für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte sowie junge Familien. Gemäß der Einschätzung des INSEK kann ein „aufgelockertes Mietwohnen in kleinen Mehrfamilienhäusern mit vier bis acht Wohneinheiten sowie mit großzügigen Freiflächen oder privater Gartennutzung oder großen Balkonen [...] sowohl für Stahnsdorfer, aber auch für Berliner Familien einen bislang nicht vorhandenen Mehrwert darstellen“ (Kap. 3.1.5). Auch dieser Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum wird durch die Planung des Bebauungsplans Nr. 4 gedeckt.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderwärtiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Als Untersuchungsraum wurde ein 500 m-Radius um den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Flächen südlich des Separationsweges“ betrachtet. Innerhalb der Plangebietsgrenzen befinden sich weder europäische noch nationale Schutzgebiete. Es sind zudem keine § 30-Biotop und Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Die Beschreibung der gemäß § 44 BNatSchG geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgt in den Kapiteln 6.2.1.5 (Pflanzen und Biototypen) sowie Kapitel 6.2.1.6 (Tiere).

Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Schutzgebiete erstrecken sich nördlich in ca. 200 m Entfernung entlang des Teltowkanals: Das Naturschutzgebiet Bäketal (3645-501) sowie das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide (3645-603) (Abb. 9). Als nächstgelegenes NATURA 2000-Gebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Teltowkanal-Aue“ (DE 3645-301) in ca. 1.500 m Entfernung in nordwestlicher Richtung. Es liegen keine Naturdenkmale im Untersuchungsraum.

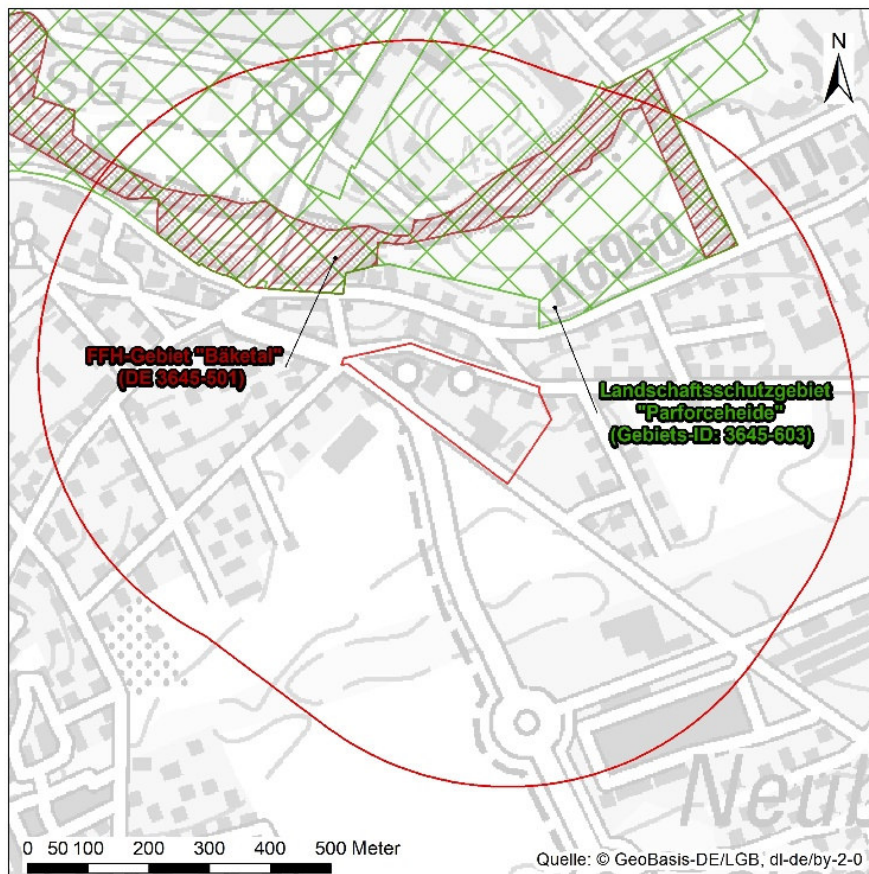


Abb. 9: Schutzgebiete im 500 m-Umkreis des Bebauungsplans Nr. 4 "Flächen südlich des Separationsweges"

Gemäß der Darstellungen des Landschaftsplans Stahnsdorf (Abb. 10) befinden sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der östlichen Ruhlsdorfer Straße geschützte Alleen nach § 29 BNatSchG. Es handelt sich hierbei um rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§ 29 Abs. 1 BNatSchG).

Nach Abs. 2 ist die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Für den Fall der Bestandsminderung kann die Verpflichtung zu einer angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzung oder zur Leistung von Ersatz in Geld vorgesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung hat die untere Naturschutzbehörde auf die Bedeutung der Straßenbäume entlang der Ruhlsdorfer Straße und ihren Schutzstatus als Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 BNatSchG hingewiesen. Die vitalen Linden unterliegen mitsamt des Schutzbereiches ihrer Wurzeln dem Alleenschutz.



Abb. 10: Darstellung geschützter Alleen nach § 29 BNatSchG, Auszug aus Karte 6 "Schutzgebiete und geschützte Objekte" des Landschaftsplans Stahnsdorf (2012)

6.2.1.2 Fläche

Im gesamten Plangebiet sind bereits großflächige Versiegelungen durch Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie andere, gewerbliche Strukturen vorhanden (Abb. 11 – rechtes Bild). Das Plangebiet ist zudem im Flächennutzungsplan als eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 werden straßenbegleitend weitere Gehölze festgesetzt und entsprechend der Darstellungen im städtebaulichen Konzept (Abb. 11– linkes Bild) begrünte Innenhöfe als Gemeinschaftsflächen und Grünzüge entlang der Bebauungsplangrenzen entwickelt.



Abb. 11: Gegenüberstellung der Flächenbeanspruchung: Künftige Planung laut Städtebaulichen Konzept von August 2025 (Bild links) und aktuelle Flächennutzung nach Luftbildaufnahme (OSIRIS Brandenburg, 2025) (Bild rechts)

6.2.1.3 Boden

Im Plangebiet sind großflächig Grundmoränenbildungen mit Geschiebemergel und -lehm vorhanden, gering verbreitet entlang des östlichen Separationsweges auch

Grundmoränenbildungen mit Geschiebelehm und lückenhaften, geringmächtigen Resten von Schluff bis Sand. Dominante Bodentypen sind Regosole sowie Lockersyroseme aus Kippsand oder Kies führendem Kippsand, entlang der nördlichen Grenze am Separationsweg zudem Gleye, überwiegend Kalkhumusgleye und Gleye aus carbonatischem Flugsand über Kalkmudde (Karte 1: Boden, Landschaftsplan Stahnsdorf). Regosole entstehen u. a. aus anthropogen abgelagerten Substraten und besitzen einen humusarmen Oberboden von sehr geringer Mächtigkeit. Sie sind gekennzeichnet durch eine sehr geringe Wasserspeicherkapazität und Nährstoffverfügbarkeit und sind in Teilen des Siedlungsgebietes der Gemeinde Stahnsdorf vertreten. Bei den im Norden kleinflächig vorhandenen Gleyböden handelt es sich um Grundwasser beeinflusste nährstoffarme und durchlässige Böden. Diese sind charakteristisch für Niederungen und Urstromtäler. Durch die Nähe zum Teltowkanal ist der Norden des Plangebietes durch die Gleyböden beeinflusst.

6.2.1.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen direktem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie gehört das Plangebiet zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Potsdam (DEGB_DEBB_HAV_NU_3), im unterirdischen Einzugsgebiet des Teltowkanals innerhalb der Flussgebietseinheit Elbe (Steckbrief für den Grundwasserkörper Potsdam, LfU 2021). Während der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers mit „gut“ bewertet wurde, fällt die Bewertung des chemischen Zustandes durch eine hohe und weiterhin steigende Nitrat- und Ortho-Phosphatbelastung „schlecht“ aus.

Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex hat eine Mächtigkeit von 30-40 m, der Grundwasserflurabstand liegt bei 5-10 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die am nächsten liegenden Schutzgebiete der Kategorie III befinden sich in Kleinmachnow (ca. 1.100 m entfernt) nordöstlich des Plangebiets sowie in Teltow (ca. 1.700 m entfernt) westlich des Plangebietes. Der für den Bereich zuständige Wasserunterhaltungsverband ist der Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz.

Aufgrund der hohen Versiegelung ist das Gebiet für die Grundwasserneubildung unbedeutend. Durch Entsiegelungsmaßnahmen zur zukünftigen Versickerung auf der Fläche könnte im Plangebiet eine marginale Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate herbeigeführt werden.

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (81) innerhalb der Untereinheit „Teltowplatte (81101)“.

Zur Erfassung des Bestandes wurde im Februar 2025 eine Begehung durchgeführt, die Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen erfolgt in Text und Bild.

Biotoptypen

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind in großen Teilen stark versiegelte und anthropogen belastete Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil (12312000) sowie kleinflächig im zentralen Bereich auch als Lagerflächen (12740) definierte Biotoptypen. § 30 BNatSchG-Biotope (gesetzlich geschützt) sind nicht vorhanden. Der Landschaftsplan Stahnsdorf bewertet die Fläche mit dem niedrigsten Biotopwert 1 (Karte 5: Biotopwert).

An den nördlichen und südlichen Grenzbereichen kommen des Weiteren weg- bzw. straßenbegleitende Baumreihen (07142) vor: entlang der Ruhlsdorfer Straße an der südlichen Plangebietsgrenze in Form einer Allee, im nördlichen Separationsweg als Baumreihe. Die Allee an der Ruhlsdorfer Straße ist laut Landschaftsplan Stahnsdorf (Karte 6: Schutzgebiete und geschützte Objekte) nach § 29 BNatSchG ein geschützter Landschaftsbestandteil (Alte Fassung: geschützt nach § 31 BNatSchG).

Bilderdokumentation



Abb. 12: Separationsweg Ost



Abb. 13: Separationsweg Ost – Blick ins Gewerbegebiet



Abb. 14: Separationsweg Mitte



Abb. 15: Separationsweg - Blick West



Abb. 16: Übergang Separationsweg zur Ruhlsdorfer Straße (L77)



Abb. 17: Westliche Ruhlsdorfer Straße - Stellplätze Gaststätte



Abb. 18: Ruhlsdorfer Straße – Mitte



Abb. 19: Ruhlsdorfer Straße - Westliche Wohnbebauung und Gewerbe



Abb. 20: Ruhlsdorfer Straße - Stellplätze und Lagerflächen



Abb. 21: Östliche Ruhlsdorfer Straße - Baumreihe

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Die faunistische Begutachtung des Vorhabengebietes erfolgte am 03. Februar 2025. Aufgrund der stark eingeschränkten Begehrbarkeit wurde das Vorhabengebiet einmal umlaufen und von außen betrachtet. Es fand eine faunistische Potenzialabschätzung statt.

Folgende geschützte Arten und Artengruppen kommen im Gebiet aufgrund seiner Biotopausstattung nicht vor und sind nicht vom Vorhaben betroffen:

- Reptilien (Anhang IV)
- Alt- und Totholzkäfer (Anhang IV)
- Arten mit Gewässerbindung
- Schmetterlinge und weitere Arthropoden
- weitere Säugetiere (außer Fledermäuse)

Für folgende Arten kann eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden:

- Vögel
- Fledermäuse

Bei der Begehung wurde die Eignung des räumlichen Geltungsbereichs in Bezug auf potenzielle Brut- und Versteckmöglichkeiten für Brutvögel und Fledermäuse erfasst.

Das untersuchte Gebiet weist im großen Teil Versiegelungen durch Gebäude, Hallen, Lager- und Stellplätze sowie deren Zuwegung auf. Im westlichen Bereich der Planfläche befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Ziergärten. Der

zentralöstliche Planbereich ist vorrangig durch gewerbliche Nutzung geprägt. Einige der Gebäude und Hallen wirken ungenutzt und weisen teilweise Nischen und Spalten auf. Diese Bereiche sowie alte Baumbestände entlang der Ruhlsdorfer Straße haben für gebäude- und baumbewohnende Tierarten eine wichtige ökologische Funktion. Insbesondere Fledermäuse (z.B. Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermaus) können dort Tagesverstecke und gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz, Haussperling) ihre Brutplätze finden. Auch das im Süden angrenzende Wiesenbiotop kann den Arten als Jagd- und Nahrungshabitat dienen. Auf Grundlage der Beobachtungen wurden Listen der potenziell vorkommender Brutvögel sowie deren potenzielle Häufigkeit erarbeitet (Tab. 3).

Tab. 3: Liste potenziell im Plangebiet vorkommender Vogelarten

Name		Pot. Anzahl	RL		geschützt nach BNatSchG	Planungs- relevanz
Deutsch	Wissenschaftlich		D	BB		
Brutvögel						
Amsel	<i>Turdus merula</i>	2-3			§	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1			§	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	2-3			§	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	1-2	3	3	§	X
Elster	<i>Pica pica</i>	1			§	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	1-3	V	V	§	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1-2			§	
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1-2			§	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1-2			§	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	8-10			§	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2-3			§	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	5-7			§	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1-2			§	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1-2			§	
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	1-2			§	

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Vielfalt der Ökosysteme, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten selbst. Grundlage für eine ausgewogene Biodiversität ist ein funktionierender Biotopverbund, der den Austausch zwischen Arten und Artenpools ermöglicht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 ist als bereits gewerblich genutztes Gebiet in Großteilen bebaut und versiegelt. Es ist strukturarm und der Grünanteil innerhalb der Fläche wird laut Biotoptypenkartierung als sehr gering bewertet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden (außer Teile der Allee an der Ruhlsdorfer Straße). Auch im Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark wird das Plangebiet als Fläche für

Siedlung und Verkehr dargestellt. Die für den überregionalen Biotopverbund wichtigen Flächen befinden sich nördlich in Richtung des Teltowkanals (Karte 2: Entwicklungsziele Teilkarte Biotopverbund). Insgesamt wird somit die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt daher als gering eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Großklimatisch betrachtet liegt das Gemeindegebiet im Übergangsbereich des westlichen atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen sowie milde Winter, eine lange Vegetationsperiode mit einem Niederschlagsmaximum im Sommer durch Starkregenfälle. Das Klima wird im Durchschnitt als trocken eingestuft.

Im Folgenden sind die für das Gemeindegebiet charakteristischen Klimadaten der Wetterstation Potsdam für das Jahr 2024 zusammengefasst:

Tab. 4: Klimawerte (Daten der Wetterstation Potsdam für das Jahr 2024, www.weatheronline.de)

Temperatur	Mittel im Januar 2024	1,3 °C
	Mittel im Juli 2024	20,4 °C
	Mittel im Gesamtjahr 2024	12,2 °C
	Frosttage 2024	38 Tage
	Sonnenstunden Mittel 2024	5,2 h
Niederschlag	Mittel im Jahr 2024	604,0 mm
	Höchster Niederschlag (Juli 2024)	107,8 mm
	Niedrigster Niederschlag (August 2024)	14,6 mm
	Niederschlagstage 2024	159 Tage
Wind	Vorherrschende Windrichtung 2024	W (26%), O (19 %)
	Windgeschwindigkeiten im Jahresmittel 2024	15,5 km/h

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem stark versiegelten Siedlungsgebiet von Stahnsdorf und dem im Süden angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiet der Freilandklimatope (Karte 3: Klima und Luft, Landschaftsplan Stahnsdorf).

Durch die Nähe zum Kaltluftstaugebiet westlich und östlich des Plangebietes kann es zum verminderten Luftaustausch kommen, was sich als Folge negativ auf das Bioklima und die Lufthygiene innerhalb des Plangebietes auswirken kann. Gemäß des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf wird der gesamte Siedlungsraum Stahnsdorf-Ost dem klimatisch belasteten Siedlungsklimatop zugeordnet (Karte 3: Luft und Klima, Kap. 3.5). Dieses wird durch eine hohe bauliche Dichte sowie eine verstärkte Erwärmung am Tag und eine verlangsamte nächtliche Abkühlung charakterisiert. Grünstrukturen entlang der Siedlungskomplexe können die negativen Wirkungen des verminderten Luftaustausches sowie der Überhitzung abschwächen.

Da das Plangebiet aktuell zum Großteil versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass die neu geplante lockere Bebauungsstruktur durch den Anteil neugepflanzter Bäume und sonstiger Grünzäsuren zu einer lokalklimatischen Verbesserung führen wird.

6.2.1.9 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird entsprechend des Sachlichen Teilplans „Landschaftsbild“ dem Landschaftsbildraum „Teltow (22)“ zugeordnet, in der Siedlungs- und Agrarlandschaften

vorherrschend sind. Das Relief ist flachwellig und die Landschaft von Ackerflächen und Alleen geprägt.

Im Detail ist das Bebauungsplangebiet größtenteils durch gewerbliche Nutzungen sowie durch vorhandene Wohnnutzung im östlichen Planbereich charakterisiert und besitzt für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringe Bedeutung. Zwei hohe Schornsteine im westlichen Teil des Plangebietes stellen markante optische Beeinträchtigungen dar. Allgemein ist das Gebiet gewerblich überformt und es fehlen Grünelemente zur Einbindung in das Ortsbild. Besonders positiv fällt jedoch die Allee entlang des westlichen Teils der Ruhlsdorfer Straße an der südlichen Grenze des Plangebietes ins Auge, durch die entlang der Gebietsgrenze eine ortsrandumschließende Sichtschutzbarriere Blick auf das aktuell unstrukturierte und stellenweise verfallen wirkende Gebiet abgelenkt wird. In Anlehnung an das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept (Karte 9) sollen die bestehenden Alleen und Baumreihen erhalten und gepflegt sowie im Bereich des Separationsweges und der Verlängerung der Ruhlsdorfer Straße nach Westen hin (L77) als Ergänzung neu angelegt werden.

Die Festsetzungen von Art und Maß der Bebauung haben eine regulierende Wirkung und führen zur Vereinheitlichung innerhalb des Plangebietes. Durch die Pflanzung von Gehölzen entlang der Grenzbereiche und Verkehrswege wird der Übergang der Siedlung zum angrenzenden Freiraum harmonisiert.

6.2.1.10 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale und sonstige Sachgüter vorhanden.

Das nächstgelegene Baudenkmal – die Reste einer Siedlung aus der Bronzezeit – befindet sich ca. 40 m unterhalb des Plangebietes (ID 30464), weitere Baudenkmale der Bronzezeit befinden sich kranzförmig in 200 bis 350 m Abstand (ID 30460, ID 30449, ID 30463) sowie der mittelalterliche und neuzeitliche Kern des Orts Stahnsdorf (ID 30411).



Abb. 22: Baudenkmale im näheren Umfeld des BP Nr. 4 "Flächen südlich des Separationsweges" (Quelle:BLDAM-Geoportal)

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Stahnsdorf und ist einerseits durch bereits vorhandene gewerbliche Anlagen und dem damit verbundenen Lärm, andererseits durch seine Lage an der L77 im Süden und der Wilhelm-Külz-Straße im

Norden und dem von ihnen ausgehenden Verkehrslärm vorbelastet. Gemäß der Lärmkartierung 2022 des Landes Brandenburg befindet sich nördlich des Geltungsbereichs die berichtspflichtige Wilhelm-Külz-Straße. Die Lärmkarte der Gemeinde Stahnsdorf stellt eine leichte Beeinträchtigung im nördlichen Bereich des Plangebietes durch den von ihr ausgehenden Verkehrslärm dar. Dieser beträgt 55-59 dB (A) L_{DEN} sowie 45-49 dB (A) L_{NIGHT} und wird somit als eine geringe Beeinträchtigung gewertet. Für den direkt angrenzenden Bereich der L77 (neu) Ruhlsdorfer Straße (Landstraße) wurde ein Gutachten zur Prognose von Schallimmissionen der DEKRA Automobil GmbH vom 31. Juli 2025 erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Verkehrslärmbelastung der L77 (neu) wurde für das Plangebiet eine tägliche und nächtliche Überschreitung der gestatteten Lärmpegel bescheinigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 [1] für urbane Gebiete (MU) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im südwestlichen Planbereich überschritten (Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts). Schallschutzmaßnahmen liegen bereits in Form einer lärmindernden Straßendeckschicht sowie einer zeitweise abgesenkten Geschwindigkeit vor (Mo-Fr zwischen 6-18 Uhr 30 km/h, ansonsten 50 km/h). Weitere Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden empfohlen (Festsetzungen 8.1 bis 8.4).

Die Beurteilung des aktuellen und zukünftigen Gewerbelärms innerhalb des Plangebietes selbst auf die angrenzenden Baufelder fällt am Beispiel der genehmigten Lüftungsanlage des Restaurants im Bereich MU-1 positiv aus. Hier werden Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt bzw. prognostiziert, sofern die gemäß Baugenehmigung erteilten Auflagen (im Falle des Restaurants begrenzte Betriebszeiten der Küchenabluftanlage zwischen 10-22 Uhr, schallgedämmte Installation der Anlage) eingehalten werden.

Weitere Konflikte durch Gewerbelärm sind in den Urbanen Gebieten mit der Absicht der Nutzungsmischung nicht zu erwarten. Durch die geplante Entwicklung eines gemischten Quartieres bleibt der gewerbliche Charakter des Gebietes weiterhin teilweise erhalten und folglich auch die damit einhergehenden Beeinträchtigungen.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7 Buchstabe i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

6.2.2 Auswirkungen einer möglichen Bebauung der Fläche

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den nächst liegenden Schutzgebieten NSG Bäketal (3645-501) sowie dem LSG Parforceheide (3645-603) von etwa 200 m sowie zum ca. 1.500 m entfernten FFH-Gebiet "Teltowkanal-Aue" (DE 3645-301) hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete.

Im südlichen Randbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine nach § 29 BNatSchG geschützte Baumallee, die es gemäß Landschaftsplan sowie der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 09. Juli 2025 zu erhalten gilt.

6.2.2.2 Fläche und Boden

Das Plangebiet hat eine Flächenausdehnung von ca. 3,55 ha und ist auf einem Großteil der Fläche bereits durch Gebäude, Hallen, Stell- und Lagerplätze sowie die

Erschließungsanlagen versiegelt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4 wird die Fläche neu geordnet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Ausdehnung der Haupt- und Nebenanlagen können maximal 2,369 ha Fläche versiegelt werden.

Als weitere Konsequenz der Planung sollen entlang der inneren Verkehrsflächen gemäß Festsetzung 7 insgesamt 15 Bäume frei gepflanzt werden. Das städtebauliche Konzept (März 2025) stellt zudem die Grenzbereiche und die innenliegenden Räume zwischen den geplanten Gebäudekomplexen als mit Gehölzen und Grünflächen aufgewertete Bereiche dar. Im Bereich der östlichen Ruhlsdorfer Straße (Gemeindestraße) wird der Abstand zwischen Verkehrsfläche und den Baufenstern MU-3 und MU-4 auf 7 m erhöht, um die vorhandenen Alleenbäume und deren Wurzelbereiche zu sichern.

Zum aktuellen Zeitpunkt der Planung sowie unter Berücksichtigung des aktuell hohen Versiegelungsgrades der Fläche können keine konkreten Angaben zur Entwicklung der Schutzgüter Boden und Fläche gemacht werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass abhängig vom künftigen Planungskonzept durch den Grad der Entsiegelung für die anvisierten Grün- und Gehölzflächen mindestens ein Ausgleich der Beeinträchtigungen eintritt.

6.2.2.3 Wasser

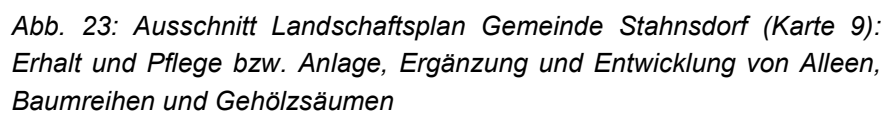
Aufgrund der hohen Versiegelung ist das Gebiet aktuell für die Grundwasserneubildung unbedeutsam. Durch zukünftige Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kann sich eine marginale Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate ergeben. Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine konkreten Detailplanungen bekannt.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Eine Verschlechterung des Zustandes der Biotoptypen innerhalb des vorliegenden Plangebietes kann nicht angenommen werden. Das derzeit hochgradig versiegelte und durch Gewerbe und Lagerflächen charakterisierte Gelände wird im Rahmen der Neustrukturierung zu einem Urbanen Gebiet mit dem charakteristischen Nutzungsmix aus Wohn- und Gewerbenutzung mit Gemeinschaftsflächen und Grünzäsuren aufgewertet. Der gewerblich-anthropogene Charakter des Gebietes bleibt demnach erhalten. Es ist auch zukünftig nicht mit geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG oder besonders wertvollen Pflanzenarten zu rechnen.

Bei der Neugestaltung der Ruhlsdorfer Straße und der Urbanen Gebiete MU-3 und MU-4 werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zugunsten der Bestandsbäume der angrenzenden Allee die Abstände zwischen der östlichen Ruhlsdorfer Straße und den Baufenstern der Gebiete MU-3 und MU-4 auf 7 m erhöht. Durch die Verschiebung der Baufenster nach Norden werden baubedingte Einflüsse auf die vitalen Laubbäume und deren Wurzelraum verhindert und die Bäume in ihrem Bestand gesichert. Im gesamträumlichen Landschaftsplan-Entwicklungskonzept der Gemeinde (Karte 9 Landschaftsplan Stahnsdorf) wird der Erhalt und ferner die Ergänzung und Entwicklung der Allee in westliche und östliche Richtung entlang der Ruhlsdorfer Straße als Arten- und Biotopmaßnahme dargestellt. Durch die Verschiebung der Baufenster wird dem Alleen- und Baumschutz an dieser Stelle ausreichend Rechnung getragen.

Für die am östlichen Separationsweg befindliche Baumreihe können baubedingte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Die Baumreihe ist gemäß Karte 9 (Entwicklungskonzept) des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf zu erhalten (Abb. 23).



Insbesondere die potenziell vorkommenden gebäude- und baumbewohnenden Vogel- und Fledermausarten werden durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt, da bei dem Rückbau Schlaf-, Brut- und Nistplätze der beiden Artengruppen verloren gehen können. Da es sich bei den in Kapitel 6.2.1.6 genannten Arten um potenziell das Gebiet besiedelnde Vogel- und Fledermausarten handelt, die aufgrund der Biotopausstattung ausgewählt wurden, müssen zum Zeitpunkt der Planumsetzung weiterführende Untersuchungen durchgeführt werden. Neben dem Lebensraumverlust sind ferner baubedingte Störungen dazu geeignet, die genannten Arten aus ihren potenziellen Lebensräumen zu vergrämen. Hierzu werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Vielfalt der Ökosysteme, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten selbst.

Das etwa 3,55 ha große und bereits hochversiegelte Gebiet wird zu einem gemischten Quartier in Form eines Urbanen Gebietes umgestaltet. Insbesondere die Festsetzungen der vergleichbar geringen Grundflächenzahl von 0,4 für das Urbane Gebiet MU-1 und 0,5 für die Urbanen Gebiete MU-2, MU-3, MU-4 und MU-5 wirken sich positiv auf die künftige Gesamtversiegelung des Gebietes aus. Diese liegt unter Berücksichtigung aller Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bei etwa 2,369 ha. Gemäß des Städtebaulichen Konzeptes (August 2025) sollen einzelne Bereiche parkähnliche Ruheoasen innerhalb der Gebäudekomplexe als gemeinschaftliche Rückzugsflächen

entsiegelt und mit Grünelementen aufgewertet werden. Gemäß Festsetzung Nr. 7 sind entlang der inneren Verkehrsflächen insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Insgesamt hätte die geplante Durchgrünung eine positive Wirkung auf das Bioklima und die Luftqualität innerhalb des Gebietes.

Des Weiteren sollen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 50 % der Dachflächen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden, was einen erheblichen Nutzen für die Klimabilanz auf regionaler, aber auch überregionaler Ebene darstellt.

Durch die Umgestaltung der aktuell primär gewerblich genutzten Flächen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes unwahrscheinlich. Es ist insbesondere mikroklimatisch mit einer Verbesserung zu rechnen.

6.2.2.9 Landschaftsbild und Erholung

Die Planfläche hat aktuell kein hohes landschaftsbild- und erholungsbezogenes Potenzial. Durch die Umwandlung des Gebietes in eine geordnete Siedlungsfläche mit einer aufgelockerten Baustruktur sowie einer Eingrünung durch Gehölzpflanzungen in den Randbereichen sowie entlang der Verkehrsflächen könnte das Ortsbild – insbesondere im Hinblick auf die Länge am Siedlungsrand des Ortsteils Stahnsdorf-Ost zur teils offenen Landschaft im Süden – deutlich aufgewertet werden. Durch die Sicherung der Allee entlang des gemeindlichen Teils der Ruhlsdorfer Straße bleibt der natürliche Sichtschutz durch die gewachsenen Alleebäume erhalten.

Eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild könnte der Rückbau der Baumreihe entlang des Separationsweges darstellen.

6.2.2.10 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist durch die Planung nicht betroffen.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Wie im Rahmen des Schutzgutes Klima/Luft ausgeführt hat die künftige Umgestaltung des vorgenannten Gebietes insbesondere durch die potenziellen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen eine positive Wirkung auf das Bioklima und die Luftqualität, die sich gleichzeitig positiv auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken. Des Weiteren werden durch die Beschränkung der Nutzungen auf nur solche, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, die Gesundheit und das Wohlergehen beeinträchtigende Gewerbenutzungen mit Licht-, Stau- und Lärmimmissionen aus dem Bereich ausgeschlossen. Dadurch werden gesunde Lebensverhältnisse im direkten Wohnumfeld geschaffen.

Die gemäß des Gutachtens zur Prognose von Schallimmissionen vom 31. Juni 2025 vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Stahnsdorf übernommen.

So sind nach Festsetzung Nr. 8.1 die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.

Nach Festsetzung Nr. 8.2 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,\text{ges}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,\text{ges}}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind gemäß Festsetzung Nr. 8.3 bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65 \text{ dB(A)}$ schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

Nach Festsetzung Nr. 8.4 kann von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Zusammenfassend betrachtet wird zusätzlicher qualitativ hochwertiger Wohnraum für Familien, aber auch für Senioren in Form der geplanten Pflegeeinrichtungen geschaffen.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

In der Gesamtbetrachtung aller durch die Planung möglicher Auswirkungen können insbesondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Landschaftsbild und Klima/Luft nicht vorab ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat vorrangig durch die Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, der Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie des Verlustes von Biotopen und Lebensräumen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter. Durch die Anlage geeigneter Ruhestätten innerhalb des Geltungsbereiches kann dem entgegengewirkt werden. Auch der Rückbau der Baumreihe entlang des Separationsweges stellt eine potenzielle Beeinträchtigung dar. Das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für Familien zu erwarten. Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der L77 (neu) werden prognostiziert und müssen nachweislich im Rahmen der Bauanträge durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen vermieden werden. Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Siedungsentwicklung bei, in dem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

V1: Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig trägt die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

V2: Pflanzgebote

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollen heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten verwendet werden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf ist entsprechend zu beachten. Weiterhin gilt die Satzung über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten.

V3: Erhalt der Baumallee an der Ruhlsdorfer Straße

Der Abstand der Baufenster zwischen den Urbanen Gebieten MU-3 und MU-4 zur Verkehrsfläche der Ruhlsdorfer Straße wird auf 7 m hochgesetzt. Dadurch werden baubedingte Beeinträchtigungen auf die vitalen straßenbegleitenden Laubbäume sowie ihre Wurzelbereiche minimiert und ihr Bestand gesichert.

V4: Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, passive Schallschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) auszuführen.

6.2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht überwunden werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Fäll-/ Abrissbegleitung

Baugrundstücke, einschließlich der dort stehenden baulichen Anlagen und Gehölze sind vor ihrer Beräumung beziehungsweise Beseitigung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn bzw. der Bauherrin durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur

Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Die Arbeiten sind zunächst einzustellen und der weitere Verfahrensablauf ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu erfragen. Es können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der Baumaßnahme ein. Im Rahmen der durchgeführten Potenzialabschätzung wird der Bestand an Brutvögeln und Fledermäusen abgeschätzt und der Umfang anzubringender Nistkästen und Bruthöhlen für Gebäudebrüter sowie Quartiersangebote für Fledermäuse festgelegt.

Als Kompensation geschützter Lebensstätten an Gebäuden und Bäumen wird folgender Umfang festgelegt:

- Mindestens 15 Verstecke für Fledermäuse
- Mindestens 12 Nistplätze für Haussperling und Gartenrotschwanz
- Mindestens 6 Nistkästen für Höhlenbrüter

Des Weiteren kann auch die Anpflanzung blütenreicher, heimischer, standortgerechter Gehölze zur Kompensation des Lebensraumverlustes für Vögel und Fledermäuse beitragen.

6.2.4 Ausgleich auf Grundlage des BauGB

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe nach § 13ff. BNatSchG, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Literaturverzeichnis

Arbeitshilfe Bebauungsplanung – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg in der 1. Überarbeiteten und erweiterten Neuauflage, Dezember 2022 (https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/221216_Arbeitshilfe_Gesamt_Doppelseitig_2022.4272542.pdf).

BaumSchS - Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf vom 01.10.2020 (https://ratsinfo-online.net/stahnsdorf-bi/download/Satzungen/Baumschutzsatzung/B-20-083-Baumschutzsatzung_gueltig_ab_22-12-2020_inkl.%20Anlage.pdf).

FNP Stahnsdorf - Flächennutzungsplan für die Gemeinde Stahnsdorf, Planzeichnung vom 13. September 2012 (https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/fnp/fnp_gemeindestahnsdorf_planzeichnung.pdf).

INSEK Stahnsdorf – Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „Stahnsdorf 2035!“, Endbericht vom 06.05.2022 (https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/insek/insek_stahnsdorf_endbericht_06-05-2022.pdf).

INSEK Stahnsdorf - Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „Stahnsdorf 2035!“, Räumliches Entwicklungsmodell (https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/insek/insek_raeumlichesentwicklungsmodell.pdf).

LEP HR – Anlage Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 13.05.2019 (<https://www.landesrecht.brandenburg.de/dislservice/public/disl/dokumente/8141/dokument/13662>).

LEP HR – Anlage Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 13.05.2019 (<https://www.landesrecht.brandenburg.de/dislservice/public/disl/dokumente/8141/dokument/13663>).

LP Stahnsdorf – Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf von September 2012 (https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/landschaftsplan_2012_sammelmappe.pdf).

Landschaftsprogramm Brandenburg inklusive Biotopverbund und Teilplan Landschaftsbild – (<https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsprogramm-brandenburg/>).

LRP Potsdam-Mittelmark – Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (2006) (<https://www.potsdam-mittelmark.de/landkreis-verwaltung/strategische-kreisentwicklung/landschaftsrahmenplan>).

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (Entwurf vom 5. Oktober 2021): Textliche Festlegungen – Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming (https://havelland-flaeming.de/wp-content/uploads/2022/02/1_acHF_3_0_text.pdf).

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (Entwurf vom 5. Oktober 2021): Festlegungskarte – Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming (https://havelland-flaeming.de/wp-content/uploads/2022/02/acHF_3_0_Festlegungskarte.png).

Steckbrief für den Grundwasserkörper DEGB_DEBB_HAV_NU_3 – Landesamt für Umwelt, Stand 8/2021

(https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://lfu.brandenburg.de/daten//w/WRRL-Grundwasserkoerper/Steckbrief_HAV_NU_3.pdf&ved=2ahUKEwiD8Y-E1tyLAXUh1QIHYY-NiAWwQFnoECBQQAQ&usg=AOvVaw0jpXEwq_e0EXx_3PZOHd5f).

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 23. Januar 2023 bekanntgemacht.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 17. April 2025 sind 20 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 02. Juni 2025 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 12 eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges" i. d. F. vom 28. März 2025 wurde in der Zeit vom 28. April 2025 bis einschließlich 02. Juni 2025 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung 4 Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Erneute Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges" i. d. F. vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges" als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

Anmerkung: Die Daten werden nach der jeweiligen Beschlussfassung ergänzt

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

BBodSchG - Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2023 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3] S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2011.

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH (Az: 551488336-B01) in der Fassung vom 31.07.2025