

Gemeinde Stahnsdorf



4. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- plans

Änderungsbereich „Nördlich des Dorfgangers Sputendorf“ im Ortsteil Sputendorf

Begründung mit Umweltbericht

abschließender Beschluss

Stand Mai 2017



PAN

PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH
Benzstraße 7a, 14482 Potsdam
Tel.: 0331/747130, Fax 0331/ 7471320
Email: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

Teil I Städtebauliche Begründung 2

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN UND VERORDNUNGEN.....	2
3.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLIGUNG.....	3
4.	ÄNDERUNGSBEREICH / PLANGEBIET	4
5.	ÜBERSICHT DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	5
6.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
TEIL II UMWELTBERICHT		6
1.	ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	6
2.	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	6
3.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	7
4.	PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	12
5.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	15
6.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	15
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	15
8.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	16

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf ist seit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 21.12.2012 wirksam und stellt seitdem die Grundsätze der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde behördenverbindlich dar. Bei der vorliegenden 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes handelt es sich um einen rd. 3,4 ha großen Änderungsbereich nördlich des Dorfanfangers von Sputendorf. Für diesen Bereich wird bisher eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Änderung erfolgt hin zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung.

Diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt begleitend zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfangers Sputendorf“. Es handelt sich um ein zum B-Planverfahren zeitversetztes Änderungsverfahren, da die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfangers Sputendorf“ auf Grund der dort zulässigen mischgebietstypischen Nutzungen aus dem FNP entwickelbar waren. Mit der im Bebauungsplanentwurf, Mai 2016 vorgenommenen Konkretisierungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung, um eine höhere Rechtsbestimmtheit zu erlangen, ist der bisherige Bezug zu der FNP-Darstellung als gemischte Bauflächen nicht mehr ausreichend, so dass diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind darüber hinaus auch Fragen der Umweltprüfung und der Kompensation sowie des Artenschutzes des durch die Planung verursachten Eingriffs zu regeln. Diese Fragestellungen werden im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung geklärt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil II dieser vorliegenden Begründung ist, dargelegt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN UND VERORDNUNGEN

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Planungsabsicht sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro). Die brandenburgische Rechtsverordnung über den LEP B-B war vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 für unwirksam erklärt worden. Die Landesregierung hat daraufhin den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24) und ist in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009. Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Im System der Zentralen Orte ist der Gemeinde Stahnsdorf keine Funktion zugewiesen. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B stellt zur Steuerung der Siedlungsentwicklung zeichnerisch Gestaltungsräume für Siedlungspotenziale dar, innerhalb derer die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig stattfinden soll. Hierbei handelt es sich insbesondere um vorhandene Siedlungsgebiete mit bestehender Infrastruktur, deren Entwicklungspotenziale noch nicht

ausgeschöpft sind. Die Festlegungskarte 1 – Gesamttraum des LEP B-B stellt alle in Stahnsdorf-Ort bestehenden und geplanten Siedlungsflächen sowie Teilbereiche des Ortsteiles Güterfelde als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 Entwurf LEP B-B Wohnsiedlungsflächen als Teil der Siedlungskulisse zulässig sein sollen.

Für die Ortslage Sputendorf enthält der LEP B-B keine Darstellungen. Damit ist eine Siedlungsentwicklung gemäß des Ziels 4.5 für den Ortsteil nur durch Innenentwicklung oder durch die zusätzliche Entwicklungsoption von 0,5 ha pro 1.000 Einwohner in einem Zeitraum von 10 Jahren zulässig. Da die 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Art der Nutzung eine Sonderbaufläche darstellt, die wie der ebenfalls mittlerweile rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich des Dorfgangers Sputendorf“ lediglich bestandssichernde Festsetzungen und keine Siedlungserweiterung zum Inhalt hat, wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes landesplanerische Belange nicht berührt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. Artikel 12 des Landesplanungsvertrages an diesem Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 09.08.2016 bestätigt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Regionalplanentwurf Havelland-Fläming

Mit Beschluss der Regionalversammlung Havelland-Fläming vom 02. September 2004 war die Aufstellung eines integrierten Regionalplans mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden und ist am 16.12.2014 durch diese abschließend beschlossen worden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 genehmigt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg vom 30.10.2015 ist der Regionalplan 2020 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt nicht im „Vorzugsraum Siedlung“ nach Grundsatz 2.1.1, in dem vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Für die Ortslage Sputendorf und somit für den Geltungsbereich enthält die Festlegungskarte des Regionalplans keine Darstellungen. Die nördlich an die Ortslage angrenzenden, zu schützenden und zu erhaltenden Freiräumflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine gegenüber dem Bestand hinaus gehende Erweiterung von Siedlungsflächen zum Inhalt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 23.04.2017 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt, dass der Planung keine regionalplanerischen Grundsätze entgegenstehen, da aus den Planunterlagen hervorgeht, dass keine über den Bestand hinausgehenden Wohngebäude Inhalt der Planung sind.

3. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLIGUNG

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08. August 2016 bis einschließlich 26. August 2016.

Während dieser Zeit wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise durch die Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert („Scoping“). Die Ergebnisse werden ebenso in die Entwurfsfassung der 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes einfließen. Aus dieser Beteiligung ergaben sich keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken. Hierzu ist im Einzelnen auszuführen:

- Von Seiten der Nachbarstädte und -gemeinden wurden entweder keine Anregungen und Bedenken geäußert oder keine Stellungnahmen abgegeben.
- Das Landesamt für Umwelt und die Untere Naturschutzbehörde haben keine Bedenken bzw. weitere Anforderungen an die Planung und den Umweltbericht.
- Der Fachdienst Öffentliches Recht / Untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum weisen auf den möglichen Denkmalcharakter der Gehöfte Wilhelm-Pieck-Straße 27 und 28 hin.
- Seitens der Ver- und Entsorgungsträger wurden technische und organisatorische Hinweise zum Umgang mit ihren Leitungen formuliert. Daraus ergeben sich keine planändernden oder planergänzenden Aspekte.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, die in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 10.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 stattfand, gingen ebenfalls keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, welche mit Anschreiben vom 03.03.2017 durchgeführt wurde, wurden keine neuen Hinweise zu den Planinhalten der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen.

Lediglich vom Fachdienst Öffentliches Recht/ Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreis Potsdam-Mittelmark und vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wurde mitgeteilt, dass die Gehöfte Wilhelm-Pieck-Straße 27 und 28 mittlerweile unter Denkmalschutz stehen und in die Landesdenkmalliste aufgenommen worden sind. Dementsprechend wurde in der Planzeichnung auf den entsprechenden Grundstücken das Planzeichen für „Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ ergänzt. Ebenfalls wurde die Begründung um den Sachverhalt ergänzt.

4. ÄNDERUNGSBEREICH / PLANGEBIET

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den überwiegenden Teil der Siedlungsflächen nördlich des Dorfanfangers von Sputendorf. Die Abgrenzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich des Dorfanfangers Sputendorf.“

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung betrifft die Neudarstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 3,44 ha. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8/3, 224, 225, 226, 227, 234, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352 der Flur 3 sowie das Flurstück 65 der Flur 4, alle in der Gemarkung Sputendorf.

5. ÜBERSICHT DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Termin	Verfahrensschritt	
14.07.2016	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 Abs. 1
08.08.2016 bis 28.08.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 1
20.07.2016	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 Abs. 1
09.08.2016	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	BauGB § 1 Abs. 4
10.04.2017 bis 12.05.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs.2
03.03.2017	Anschreiben zur Beteiligung der Börden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 Abs.2

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

TEIL II UMWELTBERICHT

1. ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bestehende gewerbliche und privaten Pferdehaltungen im Plangebiet sichern, um diese für verschiedene Betätigungsfelder, im Sinne einer privaten und einer nicht störenden gewerblichen Nutzung (Pferdehaltung, Pferdezucht, Sport und Freizeit) betreiben zu können.

Das Gehöft im westlichen Bereich des Plangebietes besteht aus drei Nebengelassen und ist in mehrere Besitzerparteien aufgeteilt. Dem Pferdehof ist neben den beiden Nebengelassen des Gehöftes ein weiteres vollständiges Gehöft zugehörig. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches sind zwei weitere private Pferdehaltungen mit zugehörigem Pferdeauslauf, Ställen bzw. Unterständen angesiedelt. Zudem befindet sich am westlichen Plangebietsrand ebenfalls eine Pferdehaltung, bestehend aus einem Auslauf mit Unterstand für ein Pony und ein Pferd. Zwischen dem Eschenhof im Westen des Plangebietes und der Pferdehaltung befindet sich ein weiteres großes Gehöft in dem keine nennenswerte Tierhaltung derzeit stattfindet. Im westlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereichs befinden sich des Weiteren Wohnnutzungen ohne Tierhaltung und ein Gastronomiebetrieb im Osten des Planungsgebietes.

Die zu den Grundstücken gehörenden Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt, zum Teil aber auch als Pferdeauslaufflächen oder Intensivgrünland. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Dorfganger als öffentliche Grün- und Verkehrsfläche. Dieser ist geprägt durch einen relativ dichten Baumbestand, wegebegleitende Hecken und zwei Weihern.

2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung Berücksichtigung finden müssen. Die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln. Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind relevant:

Schutzgut	Quelle
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Lärm DIN 18005
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Baugesetzbuch (BauGB) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf (BaumSchS)

Schutzgut	Quelle
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) Baugesetzbuch
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
Klima	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2006) stellt das Änderungsgebiet zum überwiegenden Teil als Ackerfläche dar, mit dem Ziel der nachrangigen Aufwertung von Ackerfluren und dem Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung. Darüber hinaus sollen in Bezug auf das Landschaftsbild sonstige Siedlungsgebiete aufgewertet werden.

Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf, Stand September 2012 stellt das Areal als Siedlungsfläche mit teilweise erhaltenen historischen Strukturen dar. Als Entwicklungsziel gilt der Erhalt der historischen Siedlungsstrukturen im Dorfkern.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

In Vorbereitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich des Dorfgangers Sputendorf“ wurden alle im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes vorhandenen und zu erwartenden Schall-¹ und Geruchsimmissionen² gutachterlich ermittelt und bewertet. Als emissionsrelevante Quellen der gewerblichen Einrichtungen waren im Wesentlichen der Reitbetrieb, Rangiervorgänge, Tiergeräusche (Hunde und Pferde) sowie der Anlagenverkehr (Besucherverkehr, Lieferverkehr) zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Geruchsbelastungen

Innerhalb des Änderungsgebietes und daran anschließend im Außenbereich liegen mehrere Pferdestallungen und Ausläufe sowie Dunglegen, welche geruchsrelevante Emittenten darstel-

¹ Beurteilung der Geruchsimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3 „Nördlich des Dorfgangers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin, 28.09.2015

² Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3 „Nördlich des Dorfgangers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin, 01.10.2015

len. Zudem befindet sich ein weiterer Pferdebetrieb südlich, welcher auf Grund seiner Kapazität und Entfernung zu berücksichtigen ist.

Im vorliegenden Gutachten wurden die Geruchsmissionen durch o. g. Pferdehaltungen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass mit Ausnahme von vier Immissionsorten, an den betriebsfremden Wohnnutzungen ohne Pferdehaltung weniger als 0,20 relative Geruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert werden. Somit wird der gemäß Einzelfallbetrachtung zutreffende Immissionswert von 0,20 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten an diesen Immissionsorten unterschreiten bzw. eingehalten.

Freizeit und Erholung

Der Landschaftsraum bei Sputendorf besitzt eine hohe Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung, welche sich vor allem auf den Reitsport bezieht. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld sind bereits Pferdesportbetriebe ansässig. Die direkte Lage des Dorfbangers zum Änderungsgebiet steigert zudem die Attraktivität und begünstigt den Erholungswert positiv. Der Pferdehof ist ein Bestandteil des Freizeit- und Erholungsangebotes in der Gemeinde Stahnsdorf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope und Nutzungstypen

Der Änderungsbereich umfasst das Betriebsgelände eines Reiterhofes mit seinen Bestandsgebäuden, Verkehrs- und Lagerflächen, vegetationsarmen Freiflächen mit lockerem Baumbestand, dem Reitplatz mit offenem Sandboden sowie Weideflächen. Auf den ebenfalls zum Änderungsbereich gehörenden benachbarten Grundstücken befinden sich Wohngebäude und Scheunen. Die Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch gestaltet mit lockerem Baumbestand oder artenarmen Scherrasen. Das Gebiet besitzt aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung einen geringen bis mittleren Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Bei den Bäumen handelt es sich vorwiegend um Obstgehölze, aber auch um Eschen, Birken, Nussbäume, Weiden, Fichten Koniferen.

Tierarten

Mögliche Vorkommen streng geschützter Tierarten beschränken sich auf Brutvögel (vorwiegend Schwalben, Spatzen) und Fledermäuse in dem Baumbestand sowie an den vorhandenen Gebäuden. Bei den Brutvögeln handelt es sich voraussichtlich nur um im Siedlungsgebiet häufig anzutreffende und weitgehend störungstolerante Singvogelarten. Für die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten relevant.

Für Fledermäuse spielt das Areal vermutlich sowohl als Nahrungshabitat als auch als Lebensraum eine Rolle. Die vorhandenen Gebäude, mit altem Mauerwerk und der relativ hohe Baumbestand weisen Quartierspotenzial auf. Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Sie sind daher auch für die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG relevant.

Südlich des Geltungsbereiches, auf dem Dorfbanger, befinden sich Weiher, welche einen Lebensraum für Amphibien bieten. Diese sind nach der BArtSchV (Anlage 1), sowie nach dem BNatSchG mindestens besonders geschützt. Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten, beispielsweise aus der Gruppe der Reptilien oder der Wirbellosen können, auf Grund der relativ intensiven Nutzung, ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Änderungsbereich liegt vollständig außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Südlich des Plangebietes, auf dem Dorfbanger, befinden sich in § 30 BNatSchG geschützte Kleingewässer und eine nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchG geschützte Allee.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich auf der Teltower Platte und ist geprägt durch die eiszeitliche Grundmoränenbildung mit verbreiteten Braunerden und Fahlerden. Die Böden besitzen eine allgemeine Funktionsausprägung.

Vorbelastungen der abiotischen Funktionen bestehen durch die Versiegelung und Verdichtung der Böden aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der Verkehrs- und Lagerflächen. Die im Ausgangszustand versiegelten, beziehungsweise teilversiegelten Flächen nehmen im gesamten Plangebiet ca. 10.000 m² ein.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Im unmittelbaren Umfeld, auf dem Dorfbanger, befinden sich Kleingewässer, welche nach § 30 BNatSchG als Naturnahe Kleingewässer geschützt sind.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Planungsgebiet bei mehr als 10 m bis 5 m. Aufgrund dieses großen Abstandes ist dem Standort trotz der durchlässigen Deckschichten nur eine mittlere Verschmutzungsgefahr des Grundwassers zuzuordnen. Das gesamte Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Schutzgut Klima und Luft

Großklimatisch liegt Brandenburg mit zunehmender Entfernung vom Meer im Übergangsbereich des maritim beeinflussten zum kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer. Der Geltungsbereich ist einem klimatisch entlasteten Siedlungsgebiet zugeordnet.

Regelmäßige Messungen der Luftqualität werden in Stahnsdorf/ Sputendorf nicht vorgenommen. Die nächsten Luftmessstationen befinden sich in Potsdam und Brandenburg (a.d.H). Die Daten dieser wesentlich größeren Städte sowie die Bandbreite der Hintergrundbelastung zeigen, dass die Luftbelastung in diesem Raum weit unter den Grenzwerten der TA-Luft liegt. Für den Geltungsbereich kann dementsprechend davon ausgegangen werden, dass die Belastung geringer als in den genannten Städten ist und sich im unteren Bereich der Hintergrundbelastungswerte bewegt.

Lokale relevante lufthygienische Belastungen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens entlang der Wilhelm-Pieck-Straße nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist im Allgemeinen durch die Wohnbebauung und überwiegend gärtnerische Nutzung aber auch durch die Bebauung und den Betrieb des Reiterhofs Eschenhof geprägt. Die Siedlungsfläche weist teilweise erhaltene historische Strukturen auf. Unter Einbezug des Dorfangers ist dieser gesamte Dorfbereich von hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und Bestandteil des Freizeit- und Erholungsangebotes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im bekannten Bodendenkmal Nr. 30397 (Historischer Ortskern Sputendorf). Zwei der historischen Gehöfte im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz. Dabei handelt es sich um das Gehöft Wilhelm-Pieck-Straße 27 (Wohnhaus und zwei Stallgebäude) und das Gehöft Wilhelm-Pieck-Straße 28 (Wohngebäude, zwei Stallgebäuden, Scheune, Gartenzaun und Hofeinfahrt).

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Zustands der Umwelt, wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen und durch äußere Einflussfaktoren. Die für das Plangebiet relevanten Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind im Folgenden zusammengefasst.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<p>Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Klima, Grundwasserflurabstand) sowie von der Besiedlung durch Tiere.</p> <p>Pflanzen als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Pflanzen – Mensch, Pflanzen – Tiere.</p> <p>Abhängigkeit der Vegetation von Standortveränderungen durch die bauliche Inanspruchnahme und Nutzung des Gebiets.</p>
Tiere	<p>Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Klima, Wasserhaushalt).</p> <p>Abhängigkeit der Tierwelt von Lebensraumbeeinträchtigungen und Störungen durch die intensive bauliche Inanspruchnahme und Nutzung des Gebiets.</p>
Boden	<p>Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den Wasserhaushalt, Vegetation und Klima.</p> <p>Boden als Standort für Pflanzengesellschaften und als Lebensraum für Bodentiere.</p> <p>Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik).</p> <p>Boden als Schadstoffseneke und Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Boden – Pflanzen, Boden – Wasser, Boden – Mensch, Boden – Tiere.</p> <p>Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von der Vegetation.</p> <p>Anthropogene Beeinflussung des Bodens durch großflächige Versiegelung und historische Bebauung und Aufschüttungen.</p>

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Grundwasser	<p>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden, Klima, Vegetation und Nutzung. Erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung aufgrund bestehender Versiegelung.</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens.</p> <p>Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Pflanzen- und Tierlebensgemeinschaften.</p> <p>Bedeutung von oberflächennahem Grundwasser für die Bodenentwicklung.</p> <p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Grundwasser – Mensch, Grundwasser – Pflanzen.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers.</p>
Luft	<p>Lufthygienische (gesundheitliche) Situation für den Menschen.</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion.</p> <p>Abhängigkeit der lufthygienischen Belastung von klimatischen Besonderheiten.</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Luft – Pflanzen, Luft – Mensch.</p> <p>Anthropogene, insbesondere verkehrsbedingte lufthygienische Belastungen.</p>
Klima	<p>Lokales Klima in seiner ökologischen Bedeutung für den Menschen.</p> <p>Klima als Standortfaktor für Vegetation und die Tierwelt.</p> <p>Abhängigkeit des lokalen Klimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Vegetation und Nutzung.</p> <p>Bedeutung von Waldfläche für den regionalen Klimaausgleich.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des lokalen Klimas durch Bodenversiegelung.</p>
Landschaft	<p>Abhängigkeit des Landschafts- und Ortsbildes von Boden, Vegetation, Nutzung und kulturellem Erbe.</p> <p>Landschafts- und Ortsbild in seiner Bedeutung für die natürliche Erholungsfunktion.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Landschafts- und Ortsbildes aufgrund des derzeitigen Zustandes einer Gewerbebrache.</p>
Mensch	<p>Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen.</p> <p>Tiere, Pflanzen, Wasser und Luft als Lebensgrundlage des Menschen.</p> <p>Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschafts- und Ortsbild. Einschränkung der Erholungseignung aufgrund der Unzugänglichkeit und Ausprägung als Gewerbebrache.</p> <p>Geringe anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumansprüche und Belastungen durch Lärm.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Abhängigkeit von Boden, Wasserhaushalt und Klima.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen anderer Schutzgüter sowie konkurrierende Raumnutzungen.</p>

4. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten³ wurden die Schallemissionen durch die Pferdehaltungen betrachtet. Es handelt sich dabei um zwei private Pferdehaltungen auf den Grundstücken Wilhelm-Pieck-Straße 25 c und Wilhelm-Pieck-Straße 31 sowie um den Pferdehof „Eschenhof GmbH“ Wilhelm-Pieck-Straße 26a und 27 sowie um einen Pferdezuchtbetrieb in der Wilhelm-Pieck-Straße 29.

Als emissionsrelevante Quellen der Betriebe waren im Wesentlichen der Reitbetrieb, Rangiervorgänge, Tiergeräusche sowie der Anlagenverkehr zu berücksichtigen. Für die Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes orientiert sich die Schutzwürdigkeit an den Richtwerten der TA Lärm für Mischgebiete. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zeigen, dass im bestimmungsgemäßen Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-/Dorf-/Mischgebiete an den beurteilungsrelevanten Immissionsorte bezogen auf den Tageszeitraum, die Nachtstunden und Sonntags eingehalten werden.

Weitere relevante Vorbelastungen, die zu einer Erhöhung der Schallimmissionen beitragen könnten sind im Umfeld des B-Plangebietes nicht vorhanden. Ein schädliches Zusammenwirken von Anlagengeräuschen mit Fremdgeräuschen und Verkehrsgeschäften nach TA Lärm 7.4 ist demnach nicht zu erwarten. Beurteilungsrelevante kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten, treten nicht auf.

In Bezug auf die Auswirkungen der gutachterlich⁴ untersuchten Geruchsmissionen, insbesondere des Pferdehofs im westlichen Bereich des Plangebietes („Eschenhof“) sind folgende Maßnahmen auf späterer Baugenehmigungsebene durchzuführen:

- Verlagerung von Pferden in den von Wohnnutzungen abgewanderten Bereichen durch Stilllegung von 4 Pferdeboxen in der Remise der Hofstelle 26a. Dafür Ersatzbau von 4 Pferdeboxen und einem dazugehörigem Auslauf zwischen den Hofstellen Wilhelm-Pieck-Straße Nr. 26a und 27
- den Verzicht auf den vorhandenen Auslauf im Süden des Flurstücks 346 (Auslauf Nr. 5 auf der Abbildung unter Pkt. 4.3 dieser Begründung)
- die Einrichtung eines Auslaufs nördlich hinter der vorhandenen Reithalle, abgewandt von den Wohnnutzungen
- Nutzung des von den Wohnnutzungen abgewandten nördlichen Auslauf auf dem Flurstück 7 (Auslauf Nr. 1 auf der Abbildung unter Pkt. 4.3 dieser Begründung) mit drei statt zwei Pferden
- die Verlagerung der Dunglege nach Norden und deren Abdeckung mit Folie zur 90%igen Emissionsminderung gegenüber einer nicht abgedeckten Dunglege.

³ Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3 „Nördlich des Dorfgangers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin, 01.10.2015

⁴ Beurteilung der Geruchsmissionen im Bereich des B-Plangebietes Nr. 3 „Nördlich des Dorfgangers Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin, 28.09.2015

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Die Durchführung der Änderung kann es zu einer baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen führen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um als Garten genutzte Flächen, welche einen niedrigen Biotopwert besitzen.

Die überwiegende Anzahl der im Plangebiet befindlichen Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vom 10. Dezember 2009 und sind somit zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen Bäume beseitigt werden, wenn es die Entwicklung des Vorhabens erfordert und ein Ersatz ebenfalls in der Qualität der genannten Gehölzschutzverordnung vorgesehen wird. Die für Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanten Bäume unterliegen den Kriterien der Baumschutzverordnung der Gemeinde Stahnsdorf und sind grundsätzlich zu erhalten.

Anhand der örtlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen ist das Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Tierarten können sowohl in den Gehölzbeständen, als auch an den Gebäuden vorkommen. Besonders stöempfindliche Tiervorkommen sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsnutzungen nicht zu erwarten. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten können anhand der Standortverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Da ein Abriss von Gebäuden zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich ist und auch auf absehbare Zeit nicht vorgenommen wird, sind Konflikte mit möglichen Vorkommen gebäudebewohnender Fledermäuse oder Vögel nicht ersichtlich. Auf Umsetzungsebene – beispielsweise bei Umbaumaßnahmen oder einem möglichen Abriss – sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen jeweils im konkreten Einzelfall zu beachten.

Es sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutz zu erwarten, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen (insbesondere Bäumen) ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten eingehalten werden bzw. dass die ökologische Funktion der betroffenen dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Anderenfalls sind bei der UNB artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG). Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Auswirkungen auf den Boden

Die relevante Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes ist die Beanspruchung von Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen.

Der Umfang der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen beträgt innerhalb des Geltungsbereichs 14.750 m². Insgesamt können dort entsprechend der geplanten Festsetzung maximal 442,5 m² versiegelt werden.

In diesem Maße gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren und müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als nicht eingriffswirksam zu bewerten, da die nördliche Baugrenze den „fiktiven“ Bereich des baulichen Innenbereichs gemäß § 34 BauGB begrenzt.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser

Die mit der Planung ermöglichte Neuversiegelung ist gering und hat keinen erheblichen Einfluss auf Oberflächengewässer und die Grundwasserneubildung. Das anfallende Oberflächenwasser kann, wie auch bereits heute, über Versickerung und bestehende Systeme abgeführt werden.

Auswirkungen auf Klima und Luft

Erhebliche Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im gesamten Plangebiet oder in dessen Umfeld sind aufgrund des baulichen Umfangs und des weiterbestehenden Freiflächenanteils nicht zu erwarten.

Mit den grundsätzlich möglichen Nutzungserweiterungen und der Ansiedlung anderer zulässiger Nutzungen ist eine Erhöhung von Besucherverkehren nicht auszuschließen. In dem zu erwartenden Umfang verursacht dieser aber voraussichtlich keine erheblichen lufthygienischen Belastungen im Planungsumfeld.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet, da das Plangebiet bereits im Ausgangszustand durch die dörfliche Wohnbebauung geprägt und die zulässige Bauhöhe innerhalb der Baugrenzen auf maximal 12 m über dem Gelände beschränkt ist. Die Attraktivität und Nutzbarkeit des Gebietes für Wohnen, Freizeit, Sport und Erholung wird durch die Planung gesteigert.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die Belange des baulichen Denkmalschutzes werden durch die Planung berührt, da sich im Plangebiet zwei Baudenkmäler Wilhelm-Pieck-Straße 27 und 28 befinden. Falls Änderungen an diesen Gehöften vorgenommen werden sollten, bedarf es hierzu Regelungen bzw. Abstimmungen in einem denkmalrechtlichen Verfahren.

Auf das bekannte Bodendenkmal, das den gesamten Geltungsbereich umfasst, sind bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie im Planungsgebiet möglich sind, Auswirkungen möglich, die dieses verändern. Für Veränderungen an Bodendenkmälern gilt eine Dokumentationspflicht, wobei auf eigene Kosten eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der zulässigen Maßnahmen ist von einem Weiterbestehen des derzeitigen Bestandes auszugehen. Im Falle des Erhalts der Freiflächen im Plangebiet könnten die Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere für die Grundwasserneubildung und Kaltluftentstehung vollständiger erhalten bleiben.

5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

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

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

Die relevante Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes ist die Beanspruchung von Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen und deren Erschließung. Insgesamt kann es durch die Änderung zu einer Neuversiegelung von 442,5 m² kommen.

In diesem Maße gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren und müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE) ist Neuversiegelung vorrangig durch Entsiegelung bestehender Flächen im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Alternativ ist auch die Kompensation durch Aufwertung von Bodenfunktionen unversiegelter Flächen möglich. So kann die Kompensation u.a. durch flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1:2 erfolgen. Eine konkrete Regelung hierzu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen worden.

6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind ausgeschlossen, da es bei der Änderung des Flächennutzungsplanes weitestgehend um die Bestandssicherung der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur geht. Eine planerische Neuausrichtung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist städtebaulich nicht gewünscht.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes orientieren sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Im Flächennutzungsplan erfolgt lediglich die Darstellung der Art der baulichen Nutzung. Die Intensität der Nutzung und damit die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind daher nur überschlägig zu ermitteln. Zudem werden die Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich vorbereitet. Dieser Umweltbericht liefert daher nur eine allgemeine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Eine umfassende Eingriffsregelung geschieht unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Keine.

Maßnahmen zum Monitoring

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch die verbindliche Bauleitplanung ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Baugenehmigungsverfahren festzuschreiben.

8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet der 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes sieht die Sicherung der im Gebiet vorhandenen Realnutzungen vor. Durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung“ soll ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen sichergestellt werden.

In Bezug auf die grundsätzliche Gewährleistung des nicht-störenden Charakters der gewerblichen Pferdehaltungen im Plangebiet wurden ein geruchstechnisches und ein schalltechnisches Gutachten erstellt, deren wesentlichen Ergebnisse in diese Entwurfsbegründung und den Umweltbericht eingeflossen sind. Die detaillierten Bedingungen für die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit dem benachbarten Wohnen werden auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen bzw. zu beauftragen sein.

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation mit bestehender Bebauung wird bei Durchführung einer Planung eine eingriffsrelevante Neuversiegelung von bis zu ca. 442 m² verursacht. In diesem Maße gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren und müssen durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Die von zulässiger Überbauung betroffenen Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind von geringer bis mittlerer Bedeutung, da es sich im Wesentlichen um artenarme Zierrasen, Gärten oder teilversiegelte Flächen handelt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Durchführung der Planung aufgrund der geringen Lebensraumbedeutung und unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkung und den Maßnahmen zum Baumerhalt nicht zu erwarten.

Vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen (insbesondere Bäumen) ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten eingehalten werden bzw. dass die ökologische Funktion der betroffenen dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden in Bezug auf mögliche Geräusch- und Geruchsimmissionen gutachterlich untersucht. In Bezug auf die Geräuschimmissionen wurden keine Belastungen prognostiziert. Um künftige Immissionsbelastungen durch die von der Pferdehaltung ausgehenden Gerüche zu minimieren, sind gutachterliche Maßnahmen definiert, die auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungen zu berücksichtigen sind.