

Gemeinde Kleinmachnow



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3

Kleinmachnow 27.11.2017

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Geltungsbereich	7
2.3 Bestand und Eigentumsverhältnisse	7
2.4 Erschließung	8
2.5 Altlasten	8
2.5.1 Historie	8
2.5.2 Aktuelle Situation	9
2.5.3 Topografie	10
2.6 Planerische Ausgangssituation, Ziele der Raumordnung	11
2.6.1 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“	11
2.6.2 Flächennutzungsplan	12
2.6.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	13
2.6.4 Regionalplan Havelland-Fläming	13
2.6.5 Bebauungsplan KLM-BP-006-c	14
II. UMWELTBERICHT	16
1. Einleitung	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.1 Mensch und Gesundheit	19
2.2 Schutzgut Fauna	19
2.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	21
2.4 Schutzgut Biotop	22
2.5 Schutzgut Biodiversität	26
2.6 Schutzgut Boden	26
2.7 Schutzgut Wasser	28
2.8 Schutzgut Klima/ Luft	28
2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	29
2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	30
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
3.1.1 Mensch und Gesundheit	30
3.1.2 Schutzgut Fauna	31
3.1.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	33
3.1.4 Schutzgut Biotop	33
3.1.5 Schutzgut Biodiversität	36
3.1.6 Schutzgut Boden	36
3.1.7 Schutzgut Wasser	38
3.1.8 Schutzgut Klima/ Luft	38
3.1.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	38
3.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	39
3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	39
3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	41

3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans	41
4. Zusätzliche Angaben	42
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	42
4.1.1 Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG)	42
4.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	44
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	46
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	47
III. PLANINHALT	48
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	48
2. Intention des Planes	49
3. Abwägung, Begründung der Festsetzungen	51
3.1 Art der baulichen Nutzung	51
3.2 Maß der baulichen Nutzung	55
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	56
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	57
3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	57
3.6 Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen	59
3.7 Verkehrsflächen, Erschließung	59
3.8 Immissionsschutz	60
3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	63
3.10 Gestalterische Festsetzungen	63
3.11 Nachrichtliche Übernahmen	64
IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	65
1. Auswirkungen auf die Umwelt	65
2. städtebauliche und nutzungsstrukturelle Auswirkungen	65
3. finanzielle Auswirkungen	66
V. VERFAHREN	67
1. Aufstellungsbeschluss	67
2. Öffentliche Bekanntmachung	67
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	67
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	67
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung	67
6. eingeschränkte Beteiligung ausgewählter Behörden	70
7. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	70
8. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	72
9. Beschluss zur Auswertung Beteiligung	75
10. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan	75
VI. RECHTSGRUNDLAGEN	76
VII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	77
VIII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	82
IX. PFLANZENLISTE	83

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das Gebiet zwischen der Autobahn A 115, dem Stahnsdorfer Damm, dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“ und dem Stolper Weg besteht seit dem 27.03.1997 ein rechtswirksamer Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“, der Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ ist.

Die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung für den „Fashion Park“, die im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Modezentrum auf einer dafür ausgewiesenen Sondergebietsfläche und im südlichen Bereich auf gewerblichen Bauflächen Nutzungen für produzierende Betriebe der Textilindustrie (Konfektionäre) mit den dazugehörigen Dienstleistungen vorsah, konnte durch den Rücktritt von den bis dahin geschlossenen Verträgen und die Nutzungsaufgabe der Modebranche nicht weiter verfolgt werden.

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c wurde in Folge in Teilbereichen geändert und im Jahr 2002 wie folgt als Satzung beschlossen und bekannt gemacht: Mit dem Änderungsverfahren KLM-BP-006-c-1 wurden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Großhandelsbetriebes im Bereich Dreilindener Weg/ Stolper Weg geschaffen. Der Änderungs-Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 führte zu einer Überplanung einer Fläche östlich der Fahrenheitstraße als Kerngebiet.

Eine Teilfläche aus dem bisherigen Geltungsbereich KLM-BP-006-c-3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.05.2014 als eigenständiger Bebauungsplan KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ festgesetzt. Dieser Bebauungsplan befindet sich aktuell unter der Bezeichnung KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ in Neuauflistung zur planungsrechtlichen Umsetzung eines Wohn- und Gewerbegebietes.

Ein weiteres Änderungsverfahren wurde mit Beschluss vom 10.10.2002 eingeleitet, eingangs mit dem Ziel, Planungsrecht für einen Bau- und Gartenmarkt zu schaffen und 2006 mit der Absicht, die Ansiedlung der Biologischen Bundesanstalt, jetzt Julius-Kühn-Institut, zu ermöglichen. Dieses Änderungsverfahren ist mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ erneut in der Überarbeitung und ist Gegenstand des hier dargestellten Verfahrens.

Anlass für die Änderung zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 ist die Schaffung von Voraussetzungen für flexible und attraktive gewerbliche Bauflächen auf den als Sondergebiets- bzw. gewerblichen festgesetzten Flächen und eine direkte Straßenverbindung zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg zu ermöglichen. Außerdem ist die Festsetzung einer sportlichen Anlage (Sportplatz) zur Durchführung des Schul- und Vereinssports auf gemeindlichen Flächen notwendig geworden. Der Bebauungsplan soll den rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c in diesem Teil ersetzen.

Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 aufzustellen, begründet sich aus den zur Zeit bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und den Erfordernissen, die von Ansiedlungsinteressenten an ein Gewerbegrundstück gestellt werden. Die derzeitigen Festsetzungen erlauben aus heutiger Sicht keine sinnvolle Parzellierung und Vermarktung der Bauflächen zwischen dem Stolper Weg und dem Stahnsdorfer Damm bzw. dem Dreilindener Weg und der Fahrenheitstraße.

Die zu überplanenden Flächen sollen überwiegend als Gewerbegebiete (GE) sowie eine Fläche als sportliche Anlage festgesetzt werden. Im Ursprungsplan sind der südlich der Planstraße F gelegene Bereich des Geltungsbereiches KLM-BP-006-c-3 als Gewerbegebiet und die Flächen nördlich in Richtung Stahnsdorfer Damm als Sondergebiet ausgewiesen. Die Flächen im Anschluss an die heutige Fahrenheitstraße wurden ursprünglich als Kerngebiet festgesetzt.

Durch die beabsichtigten Änderungen von Nutzungsart, Baulinien, Baugrenzen und Geschossigkeit soll zukünftig eine Parzellierung und Nutzung der Fläche für unterschiedliche Gewerbebetriebe möglich sein.

Ein weiterer Grund zur Änderung des Ursprungsplanes ist die Herstellung einer Verkehrsverbindung zwischen Dreilindener Weg und Fahrenheitstraße, um sowohl die Bauflächen in hinreichender Weise zu erschließen und gleichzeitig das Verkehrsnetz von Kleinmachnow sinnvoll zu ergänzen. Der bereits bis zum B-Plan-Gebiet KLM-BP-006-c-4 geführte Grünzug einschließlich einer Radwegeverbindung soll bis an den Dreilindener Weg in geeigneter Weise fortgesetzt werden.

Die erforderlichen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes berühren die Grundzüge der Planung derart, dass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB keine Anwendung finden kann.

Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung gewerblicher Nutzungen, die Anlage eines kommunalen Sportplatzes, die weitere verkehrliche Erschließung sowie die Fortführung der Grünvernetzung gesichert werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Kleinmachnow bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Stahnsdorf und Teltow einen zusammenhängenden Siedlungsraum entlang der Stadtgrenze zu Berlin bzw. am nördlichen Rand des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Zwischen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf verläuft der Teltowkanal mit dem Machnower See.

Die Gemeinden sind durch Straßen über den Teltowkanal miteinander verbunden und bilden durch ihre strukturelle Ausdehnung einen Verflechtungsraum. Kleinmachnow ist vorrangig ein Wohnort, der durch die Siedlungsstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Kleinmachnow unmittelbar an der Autobahn A 115 und ist Bestandteil der gewerblichen Entwicklung beiderseits der Autobahn, die sich auf der Grundlage der Entwicklungssatzung „Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn 115 (ehem. Grenzübergangsstelle Drewitz) und östlich des Stolper Weges und Anpassungsgebiet Stahnsdorfer Damm Süd“ vom 05.09.1991 und der daraus resultierenden Bebauungspläne („Europarc“ u. „Fashion Park“) geordnet vollzogen hat. Die Lagegunst dieser Standorte ist durch den Anschluss an die Autobahn gegeben und sichert die schnelle Verbindung nach Berlin, Potsdam und ins Umland.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Westlich der Autobahn A 115 befindet sich das Gewerbegebiet „Europarc“.
- Nördlich des Stahnsdorfer Damms schließt sich das Gelände der ehemaligen Kfz-Reparaturwerkstätten an, deren Flächen ungenutzt sind und gemäß der Entwicklungssatzung „Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn 115 (ehem. Grenzübergangsstelle Drewitz) und östlich des Stolper Weges und Anpassungsgebiet Stahnsdorfer Damm Süd“ als Gewerbegebiet entwickelt werden sollten und durch einen Waldstreifen in nord-östlicher Richtung von dem beginnenden Siedlungsraum der Gemeinde Kleinmachnow getrennt sind. Aktuell ist für das geplante Gewerbegebiet KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“ eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses, DS-Nr. 037/16 vom 06.04.2016, mit der Bezeichnung KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ und der Zielstellung Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung gefasst worden.
- Für eine ca. 1,7 ha große Fläche nördlich des Stahnsdorfer Damms und südlich der Neubauersiedlung ist ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ aufgestellt worden (DS-Nr. 038/16 vom 06.04.2016), um Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.
- In östlicher Nachbarschaft war auf der Grundlage des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-4 eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Aufgrund des gewachsenen Wohnungsbedarfs ist die Änderung dieses Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes und nicht störenden Gewerbenutzungen mit Aufstellungsbeschluss vom 06.04.2016, DS-Nr. 036/16, unter der Bezeichnung KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ geplant.
- Außerdem ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes KLM-BP-006-d ein Wohngebiet entstanden, das die nördlich des Stahnsdorfer Damms und südlich des Stolper Weges gelegenen Siedlungsgebiete ergänzt und abschließt.
- Südlich dehnt sich entlang des Stolper Weges eine zusammenhängende Waldfläche bis zum Teltowkanal aus.

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Kleinmachnow. Es wird begrenzt

- im Nordosten vom Stahnsdorfer Damm,
- im Osten von der Fahrenheitstraße,
- im Süden vom Stolper Weg,
- im Westen von der Autobahn A 115 sowie im Südwesten vom Gelände des Großmarktes MIOS.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 18,5 ha.

2.3 Bestand und Eigentumsverhältnisse

Die Bestandssituation des Plangebietes wird einerseits von der bestehenden Nutzung im Bereich des Stahnsdorfer Damms, den Ansiedlungen im Bereich der Fahrenheitstraße und andererseits von den ausgedehnten Vegetations- und Brachflächen zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg bestimmt.

Entlang des Stahnsdorfer Damms befinden sich die Gebäude des Julius-Kühn-Instituts (Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen - JKI), die sich im Eigentum des Landes Brandenburg befinden und deren Nutzungsüberlassung an den Bund von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet werden. Es handelt es sich dabei u.a. um die denkmalgeschützten Gebäude am Stahnsdorfer Damm 81, für die in besonderer Weise der Umgebungsschutz zu beachten ist.

Das Julius-Kühn-Institut wird voraussichtlich noch ca. 10 Jahre an dem Standort verbleiben und dann nach Berlin-Dahlem verlagert werden.

Über die neu errichtete Verlängerung der Fahrenheitstraße ist das Landesamt für Mess- und Eichwesen zu erreichen, das sich südlich an das JKI anschließt. Außerdem befinden sich gegenüberliegend im Geltungsbereich des KLM-BP-006-c-4 das Landeslabor Berlin Brandenburg (Pflanzenschutz) und das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg. In südlicher Richtung an der Fahrenheitstraße haben sich bisher verschiedene Firmen angesiedelt; dazu gehören der Mittelmärkische Wasser- und Abwasserzweckverband (MWA), Direktmarketing Kusche, Firma SAACKE GmbH & Co KG Bremen, CountR GmbH und Analytica Alimentaria (Prüflabor für Lebensmittel).

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow. Die Grenze der Zone III verläuft im Plangebiet von der Geltungsbereichsgrenze des B-Plan KLM-BP-006-c-1 fast diagonal bis zur Geltungsbereichsgrenze des B-Plan KLM-BP-006-c-4.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließt in östlicher Richtung eine Grünverbindung an, die durch einen Rad- und Gehweg durchzogen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortgesetzt werden soll.

Die Flurstücke 2774, 3081, 3083, 4396, 4446, 2768, 2766, 2765, 2729 (Flur 1) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow und die Flurstücke 4323, 4322, 4321, 420/1, 420/2, 421 (Flur 1) im Eigentum des Landes Brandenburg. Weitere Flächen im südlichen Bereich der Fahrenheitstraße sind der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Privateigentum.

2.4 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes KLM-BP-006-c-3 erfolgt über den Stolper Weg und Dreilindener Weg, die beide über die Autobahnanschlussstelle Kleinmachnow bzw. aus dem Ortszentrum über den Kreuzungspunkt Hohe Kiefer zu erreichen sind.

Der Dreilindener Weg verläuft parallel zur A 115 und dient in erster Linie der Erschließung der im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen. Er wird über den Stolper Weg von Süden bzw. über den Stahnsdorfer Damm von Norden angefahren. Der Stolper Weg ist eine der Haupteerschließungsstraßen für Kleinmachnow und besitzt eine Einmündung in die Fahrenheitstraße, die das Plangebiet tangiert und erschließt.

Zur Sicherung der inneren Erschließung ist geplant, die Fahrenheitstraße mit dem Dreilindener Weg zu verbinden und somit die Verteilung der gewerblichen Verkehre im Gebiet sicher zu stellen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet wird durch eine Buslinie auf dem Stahnsdorfer Damm und dem Stolper Weg erschlossen, die über den Dreilindener Weg im Plangebiet bis in den Ortsteil Dreilinden, westlich der Autobahn, sowie bis zum S-Bahnhof Wannsee in Berlin führt.

2.5 Altlasten

2.5.1 Historie

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c3 liegenden Flurstücke 420/1, 420/2, 421, 4323 der Flur 1 (heutiger Julius-Kühn-Instituts-Bereich) und 2765, 2766, 2768 (ungefähr geplanter Sportplatzbereich) sowie 2729, 4467 und 2710 (sog. TIW-Fläche) werden laut Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.2016 /1/ im Altlastenkataster (ALKAT) des Landkreises Potsdam-Mittelmark unter der Nummer 033869 2592 als sogenannter „Altstandort bzw. teilsanierter Altstandort“ geführt. Dabei handelt es sich um die Betriebsflächen der ehemaligen „Dreilinden Maschinenbau GmbH“, die als metallverarbeitender Betrieb von 1935 bis 1945 u.a. Einspritzpum-

pen und andere Flugmotorenteile als Zulieferung für die Flugzeugproduktion herstellen. Zum Kriegsende 1945 wurde der Betrieb von russischen Soldaten besetzt und anschließend demontiert, wobei auch einige Hallen und Gebäude gesprengt wurden. Entsprechende Fundamente und Kellerreste sind im Untergrund verblieben.

Vor diesem Hintergrund sind Untergrundverunreinigungen aus der damaligen Nutzung nicht auszuschließen.

Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes mit den Flurstücken 420/1, 420/2, 421, 4323 und 4321, 4322 Flur 1 (heutiger Julius-Kühn-Instituts- mit Eichamts - Bereich) wurde ab 1949 unter Nutzung der verbliebenen Gebäude die Biologische Zentralanstalt (BZA, ab 1970 „Institut für Pflanzenkunde“) aufgebaut und bis 1990 durch neue Gebäude ergänzt.

Sowohl auf Freiflächen als auch in Gewächshäusern wurde Pflanzenforschung unter Einsatz verschiedener Pflanzenschutzmittel betrieben. Konkrete Belastungssituationen sind bisher nicht bekannt, aber auch nicht vollständig auszuschließen.

2.5.2 Aktuelle Situation

Im nördlichen B-Plan-Bereich (nördlicher Teil der Fläche GE 1 und Fläche GE 1a) stellt die bis 1990 errichtete Bebauung des heutigen Julius-Kühn-Instituts-Bereich (ehem. BBA, vormals „Institut für Pflanzenkunde“) nach wie vor den aktuellen Zustand dar, der lediglich durch den Neubau des Eichamtes (südlich GE 1a) ergänzt wurde. Konkrete Baugrund- und Altlastuntersuchungsergebnisse liegen hier nicht vor.

Der sich südlich bzw. südwestlich an die BBA- bzw. Eichamtsgebäude bis zur Planstraße F anschließende B-Plan-Bereich (GE 2 und südwestliche Teilfläche von GE 1) entspricht in seiner Höhenentwicklung grob noch dem Ursprungsgeländeniveau der ehemaligen „Dreilinden Maschinenbau GmbH“. Hier haben bisher keine dokumentierten Tiefenenttrümmerungs- und Bodensanierungsarbeiten stattgefunden. Teilweise sind verbliebene Fundamente und Kellerwände der ehemaligen Bebauung noch zu erkennen. Aufgrund dieser Nutzungsgeschichte ist dieser Bereich auch als flächenhaftes Bodendenkmal ausgewiesen. Weiterhin existieren asphaltierte bzw. betonierte Verkehrsflächen (in unterschiedlichen und z.T. sehr schlechten Erhaltungszuständen) rund um eine noch auf dem GE 2 stehende Stahlbeton-Fertigteilhalle.

Die 2015 in diesem Bereich durchgeführten orientierenden Baugrund- und Altlastuntersuchungen weisen insbesondere in den oberflächennahen Tiefen von bis zu 1 m sehr heterogen zusammengesetzte Auffüllungen mit unterschiedlichsten Bauschuttbeimengungen aus. Die an ausgewählten Proben durchgeführten chemischen Analysen (gem. LGA-Mindestuntersuchungsprogramm) bestätigen diese Heterogenität mit unterschiedlichen Belastungen insbesondere durch Schwermetalle und Sulfate, die zu Einstufungen in die LAGA-Belastungsklassen von Z 1 (verwertbar) bis > Z 2 (als gefährlicher Abfall zu entsorgen) führen.

Im Bereich des geplanten Sportplatzes wiesen die im Rahmen der vorab genannten Baugrunduntersuchungen niedergebrachten Sondierbohrungen jedoch nur gewachsene Böden aus. Da für diese Teilfläche auch aus der Historie keine gewerblich-industriellen Nutzungen bekannt sind, ist hier nicht mit signifikanten Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Die B-Plan-Teilflächen GE 3, 4 und 5 sind in den 1990iger Jahren tiefenenttrümmert und saniert worden. Ergänzend wurden 2010 aktualisierende Baugrunduntersuchungen zur Sicherstellung der Vermarktbarkeit für die bisher nicht bebauten Flächenbereiche in GE 3 und GE 5 durchgeführt, die die erfolgreiche Sanierung bestätigen; relevante Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt.

Hinsichtlich des nachgewiesenen und bestehenden Altstandortes ist ein Untersuchungs- und Vorgehenskonzept zu erarbeiten, das den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entspricht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG, GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.März 2004, S. 215 ff., §§1 und 2 bekannt.

Bei Umsetzung der Planung 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 (BbgDSchG § 11 Abs. 1 und 2). 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 (BbgDSchG § 11 Abs. 3). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (BbgDSchG § 11 Abs. 4 und § 12).

2.5.3 Topografie

Das Gelände weist sehr unterschiedliche topografische Prägungen auf. Der tiefste Punkt im Plangebiet liegt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (nahe zum Stolper Weg) bei ca. 43,10 m über DHHN und der höchste Punkt nordöstlich des Dreilindener Weges bei ca. 51,00 m. Insgesamt sind damit Höhenunterschiede von knapp acht Metern mit einem Nord-Süd-Gefälle innerhalb des Geltungsbereichs gegeben.

Die Böden im Plangebiet weisen erhebliche anthropogene Überprägungen der ursprünglichen Verhältnisse auf. Sie wurden von der früheren baulichen Nutzung geprägt.

Die anstehenden Böden sind meist sekundäre Rohböden, die durch Umlagerung, Aufschüttung und Beräumung kaum noch Bezug zu den ursprünglichen Böden haben. Damit weisen die Böden nur ein relativ geringes Schadstofffilter-, Puffer- und Transformationsvermögen auf.

2.6 Planerische Ausgangssituation, Ziele der Raumordnung

Die planerische Ausgangssituation für den Bereich des Plangebietes wird durch den Flächennutzungsplan für die Gemeinde Kleinmachnow, neu bekannt gemacht am 31. Juli 2014 in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014, das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn 115 (ehem. Grenzübergangsstelle Drewitz) und östlich des Stolper Weges und Anpassungsgebiet Stahnsdorfer Damm Süd“ und den Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ (Ursprungsplan) bestimmt.

Der bisherige Landesentwicklungsplan für Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31. März 2009) war durch das OVG Berlin-Brandenburg zwischenzeitlich für unwirksam erklärt worden. Daraufhin hat die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 eine Verordnung zur rückwirkenden Inkraftsetzung des LEP B-B beschlossen. Diese Verordnung wurde am 02.06.2015 verkündet. Der LEP B-B ist damit rückwirkend zum 15.05.2009 in Kraft getreten und (wieder) anwendbar.

Damit werden

- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung,
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006,
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – und
- § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms 2003 abgelöst.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Folgende Vorgaben sind für den Geltungsbereich zu berücksichtigen:

2.6.1 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“

Die Gemeinde Kleinmachnow hat am 05.09.1991 die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes „Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn 115 (ehem. Grenzübergangsstelle Drewitz) und östlich des Stolper Weges und Anpassungsgebiet Stahnsdorfer Damm Süd“ nach § 6 BauGB-MaßnG beschlossen. Anlass für die Einleitung der Entwicklungsmaßnahme war die 1991 zu erwartende instabile Situation des Wohn- und Arbeitsmarktes. Mit der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Verbesserung

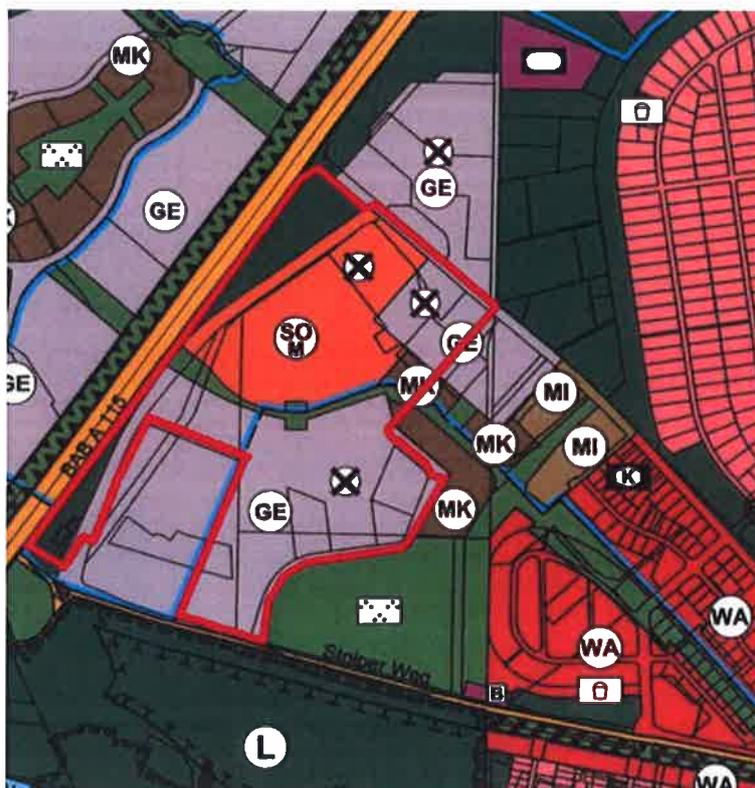
der Infrastruktur durch die Gemeinde sollte den mittelfristigen Bedarfsanforderungen Rechnung getragen werden und gleichzeitig der zu erwartende Investitionsdruck städtebaulich geordnet vollzogen werden.

Das Entwicklungsgebiet wurde auf der Grundlage der Zielvorgaben in unterschiedlich strukturierte Bereiche gegliedert. Einer dieser Bereiche ist das Areal zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg, das in dem Rahmenplan zum Entwicklungsgebiet für die Ansiedlung von Textilunternehmen, Ausstellungen und Messen (Fashion Park) sowie Büros und Versorgungseinrichtungen vorgesehen war. Bestandteil dieses Gebietes ist das heutige Plangebiet. Die städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans bildeten die Grundlage für den Bebauungsplan KLM-BP-006-c.

2.6.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 05.01.2000 wirksame Flächennutzungsplan von Kleinmachnow, neu bekannt gemacht am 31.07.2014 in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014, stellt für den Bereich des Plangebietes folgende Nutzungen dar:

- Das Plangebiet gliedert sich entlang des Stahnsdorfer Damms hauptsächlich in gewerbliche Bauflächen und Sondergebietsflächen sowie im südlichen Bereich in Kerngebietsflächen von geringem Ausmaß und eine öffentliche Grünfläche als Grünverbindung.
- Als Erschließungsstraße ist der Stahnsdorfer Damm ausgewiesen, der an das Hauptverkehrsstraßennetz anbindet.



Aufgrund der Planungsabsichten der Gemeinde innerhalb des B-Plan-Gebietes und auch bei anderen angrenzenden Bebauungsplänen ist für die Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 sowie angrenzender Bebauungspläne eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich geworden.

Die „8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow für Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm“ umfasst die Änderung von dargestellten Nutzungsarten und Bauflächen im Städtebaulichen Entwicklungsbereich *„Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn 115 (ehem. Grenzübergangsstelle Drewitz) und östlich des Stolper Weges und Anpassungsgebiet Stahnsdorfer Damm Süd“* sowie auf nördlich Stahnsdorfer Damm angrenzenden Flächen. Mit der Änderung sollen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und die Schaffung insbesondere von preiswertem und bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Vorgesehen sind außerdem u. a. Grün- und Waldflächen sowie eine Fläche für Sport- u. Spielanlagen (Sportplatz) am Dreilindener Weg.

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow, DS-Nr. 039/16 vom 11.04.2016, ist die öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Am 05.10.2017 wurde die Änderung vom Landkreis Potsdam-Mittelmark genehmigt (Az 10/17).

2.6.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15.05.2009 ist die Stadt Teltow als Mittelbereich mit den zugeordneten Gemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf ausgewiesen. Kleinmachnow besitzt keine eigenständige zentralörtliche Funktion, sondern ist aufgrund seiner Nähe zu Berlin und zu Potsdam in den Stadt-Umland-Zusammenhang eingeordnet.

Der besondere Steuerungsbedarf in diesem Raum leitet sich aus den raumstrukturellen Bedingungen einer relativ hohen Einwohner- und Siedlungsdichte, dem Verkehrsaufkommen, der Gefährdung der Freiräume durch Siedlungserweiterungen sowie den Verflechtungsbeziehungen zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Erholen ab.

In der Begründung zum Ziel 4.6 wird darauf verwiesen, dass kleinere und mittlere Flächen außerhalb von großen gewerblichen Vorhaben durch Bauleitplanung kurz- und mittelfristig als Gewerbeflächen zur Ansiedlung zur Verfügung gestellt werden sollen, um sowohl Arbeitsplätze zu schaffen als auch die Wirtschaftsregion zu stärken.

2.6.4 Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming weist Kleinmachnow als Vorzugsraum Siedlung und Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung aus. Die Fläche des Entwicklungsgebietes *„Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn 115 (ehem. Grenzübergangsstelle Drewitz) und östlich des Stolper Weges und Anpassungsgebiet Stahnsdorfer Damm Süd“* ist als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt *„Kleinmachnow-West“* gekennzeichnet. Der Grundsatz 2.3.2 (G) be-

stimmt, dass diese Schwerpunkte vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen zu sichern und zu entwickeln sind. Als Branchenkompetenz wird für diesen Standort Informationstechnologie/Medien angezeigt. Die im Regionalplan festgesetzten Standorte sollen nicht für andere Nutzungen umgewidmet werden. Es wird empfohlen, vorhandene Wirtschaftspotenziale zu mobilisieren und Führungsvorteile verwandter Branchen und damit verbundene Synergien zu nutzen.

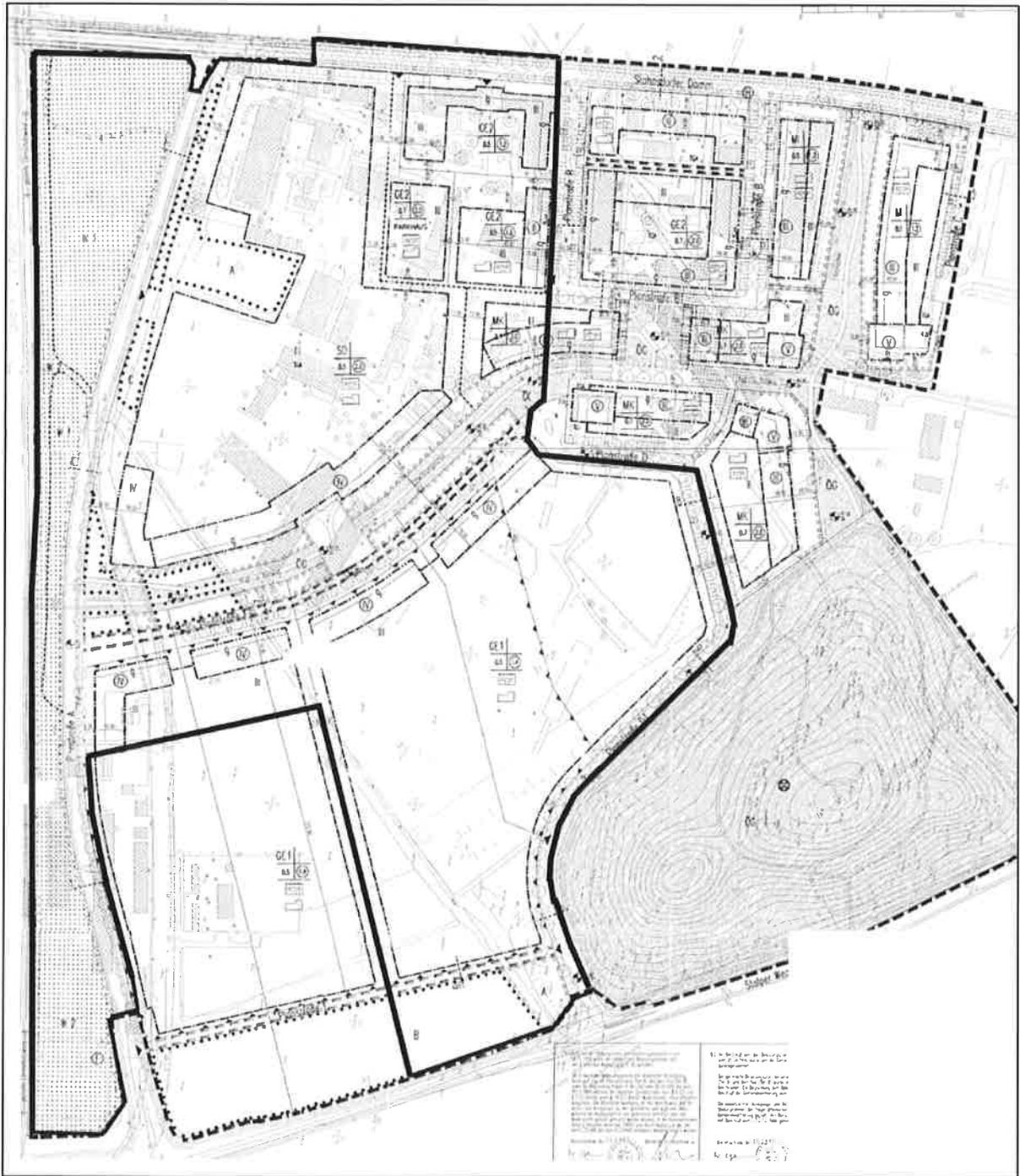
Die Festlegung von Kleinmachnow als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung umfasst neben den erforderlichen allgemeinen und medizinischen Versorgungseinrichtungen, die soziale Infrastruktur mit Schule, Kita, Jugendfreizeit, Sport und Bildungseinrichtungen. Dabei wird erwähnt, dass Kleinmachnow in seiner Ausstattung über die Grundversorgung hinaus geht und günstige Standortvoraussetzungen besitzt.

2.6.5 Bebauungsplan KLM-BP-006-c

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ ist seit März 1997 rechtswirksam. Er ist als Teilbebauungsplan aus dem Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn 115 (ehem. Grenzübergangsstelle Drewitz) und östlich des Stolper Weges und Anpassungsgebiet Stahnsdorfer Damm Süd“ hervorgegangen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes war es, die Ansiedlung eines Mode-Dienstleistungszentrums mit Ausstellungsräumen, Büros, Konferenz- und Messeeinrichtungen zu ermöglichen.

Im jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 waren im Ursprungsplan KLM-BP-006-c gewerbliche Bauflächen südlich der Planstraße F ausgewiesen und Sondergebietsflächen nördlich davon. Im Bereich zur Planstraße D1 (heutige Fahrenheitstraße) wurde eine Kerngebietsnutzung festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine GRZ von max. 0,7 inkl. Nebenanlagen und eine GFZ von 1,2 bis 2,0 bei 3 bis zu 5 Vollgeschossen zulässig.



Ursprungsbebauungsplan KLM-BP-006-c mit dargestelltem Geltungsbereich KLM-BP-006-c-3

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans mit Angaben zum Standort, zu Art und Umfang der Bebauung sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Darstellungen

Für das in Kleinmachnow zwischen Stahnsdorfer Damm, BAB A 115, Stolper Weg und Fahrenheitstraße bzw. Pascalstraße gelegene Areal wurde ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel eingeleitet, das Plangebiet neu zu strukturieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen sowie einen Sportplatz zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der naturräumlichen Einheit „Teltower Platte“, eine ebene bis flachwellige Grundmoränenplatte. Es dominieren weichseleiszeitliche Sande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung. Lokal sind bindigere Deckenschluffe und Geschiebelehmreste eingeschaltet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ umfasst 185.155 m². Der Geltungsbereich wird aktuell im nordöstlichen Teil bereits von Bürogebäuden und Lagerhallen sowie Erschließungs- und Stellflächen nebst Baumbestand eingenommen, im südöstlichen Teil besteht eine offene Brachfläche mit ruderaler Vegetation und Vorwald, im westlichen Bereich besteht Wald.

Insgesamt werden aktuell ca. 45 % des Geltungsbereichs durch Wald eingenommen, 35 % weitgehend offene Ruderalflur und 20 % bauliche geprägte Bereiche mit einem hohen Anteil an Einzelbäumen, einschließlich Straßenland.

Durch den Bebauungsplan wird die bauliche Inanspruchnahme von max. 106.563 m² (57,6 %) Grund und Boden ermöglicht (Herleitung siehe Kap. 3.1.6). Aufgrund der zahlreichen im letzten Jahrzehnt bereits erfolgten Gebäudeabrisse und Fundamentaufbrüche sowie auch noch ausstehender Rückbauten von Gebäuden und vor allem Fundamenten (die teils im Gelände kaum noch erkennbar sind) ist aktuell keine belastbare Angabe über die derzeitigen Bodenversiegelungsverhältnisse möglich.

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

Baugesetzbuch

Im aktuellen Baugesetzbuch¹ ist in § 2a „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ festgelegt, dass im Aufstellungsverfahren zum Bauleitplan neben der Begründung auch eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht beizufügen ist.

Der Umweltbericht soll die wesentlichen umweltrelevanten Folgen des zu prüfenden Plans darstellen und die erfolgten Abwägungen für solche Planinhalte aufzeigen, bei

1 Baugesetzbuch 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)

denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

Die Umweltprüfung soll nach § 1 „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“, Abs. 6 bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß Satz 7 besonders die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen.

Der Umweltbericht soll gemäß Anlage 1 zum BauGB § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB den Prüfungsvorgang und das Ergebnis anschaulich und nachvollziehbar darstellen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage naturschutzfachlicher Planungen bildet das Bundesnaturschutzgesetz² (BNatSchG). Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten.

Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach §14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt. Für die vorliegende Planung sind die speziellen Regelungen zu den Themen Artenschutz nach Bundesrecht, Alleenschutz, Baumschutz und Biotopschutz zu berücksichtigen.

Auf Brandenburger Landesebene gilt hierzu seit dem 01.06.2013 das „Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) v. 21. Januar 2013 (GVBl I Nr.3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 bereitet jedoch keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 des BNatSchG vor. Diese Einschätzung wird wie folgt begründet:

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan BP-006-c-6 „Fashion-Park“ (Gewerbegebiet und Sondergebiet) ist eine Bebauung mit einer Dichte gemäß GRZ (Grundflächenzahl) von 0,7 bereits zulässig.

Unterschiedlich ist die im Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 verfolgte Entwicklung vor allem durch die Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart und den räumlichen Zuschnitt der Nutzungsarten, nicht aber durch das Maß der baulichen Nutzung. Dadurch wäre vor Aufstellung des KLM-BP-006-c-3 eine bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 möglich gewesen, nun wird ebenfalls eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

2 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Daher wird durch den KLM-BP-006-c-3 kein Eingriffstatbestand vorbereitet, der nicht nach geltendem Recht bereits zulässig gewesen wäre.

Die Eingriffsregelung kommt daher nicht zur Anwendung. Detaillierte Angaben hierzu sind dem Kap. 4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entnehmen.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)³ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Einschätzung der Planinhalte vor dem Hintergrund der fachlichen Vorgaben

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass aufgrund der tatsächlichen und vor allem planungsrechtlichen Vorbelastungen des Plangebietes die durch die Aufstellung des KLM-BP-006-c-3 vorbereiteten nachteiligen Einwirkungen auf Natur und Landschaft nicht erheblich bzw. auch schon vor Aufstellung des Plans zulässig gewesen wären. Insofern steht die Planaufstellung nicht in Widerspruch zu den fachplanerischen Vorgaben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Wichtigste Grundlage des Umweltberichts bildet eine Biotopkartierung von Mai bis August 2015 (punktuelle Aktualisierungen im Juli 2016), die die vorhandenen Biotoptypen gemäß Liste der Biotoptypen Brandenburgs vom 09.03.2011 (letzte Aktualisierung vom 19.02.2013) erfasst und darstellt. Die Biotoptypenkarte liegt als Anlage 1 bei.

Ergänzend hierzu wurde eine Liste aller Einzelbäume und Straßenbäume erstellt (Anlage 2) und diese in vergrößerten Kartenausschnitten (Anlagen 3a – 3c) dargestellt.

3 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.2.2012 (BGBl. I S. 212)

2.1 Mensch und Gesundheit

Derzeit wird das Plangebiet im nördlichen Teil durch Gebäude geprägt, die Einrichtungen der Biologischen Bundesanstalt und anderer Büronutzungen unterliegen. Es dient vorrangig als Arbeitsstätte mit funktionaler Gestaltung der Außenanlagen.

Zentrale und südliche Teile des Plangebietes werden von Wald eingenommen, an die sich zur Fahrenheitstraße hin offene ruderale Brachen anschließen. Ein Potenzial für die Erholungsnutzung ist hier bedingt vorhanden, aktuell findet aber keine geregelte Erholungsnutzung statt, eine hierfür notwendige Erschließung (u.a. Wege) fehlt, die Flächen sind statt dessen weitgehend eingezäunt.

2.2 Schutzgut Fauna

Zur Ermittlung der Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Fauna wurden in einem ersten Schritt in Abstimmung mit Fachbehörde auf Grundlage der Biotopstruktur und der Lage des Geltungsbereichs folgende Potenzialeinschätzungen vorgenommen:

Avifauna

Der mittelalte und junge Waldbaumbestand und der sonstige, strukturreiche Gehölzbestand im Geltungsbereich weist grundsätzlich ein hohes Potenzial für Nist- und Brutmöglichkeiten auf.

Säugetiere/Fledermäuse

Die Wald- und Gehölzflächen sind nur durch lückige Einfriedungselemente abgeschirmt, so können Wildtiere aus den benachbarten Freiflächen in den Geltungsbereich gelangen. Für Fledermäuse besteht durch gering oder nicht genutzte Gebäude sowie vereinzelt Altbaumbestand ein Potenzial für Nist- und Brutmöglichkeiten.

Reptilien

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes besteht eine große offene, teilweise vegetationsarme, unversiegelte Fläche, die ein Potenzial für Reptilien als warmexponierte Besonnungsfläche aufweist.

Lurche

Besonders feuchte oder temporär mit Wasser überstaute Flächen fehlen im Geltungsbereich und grenzen auch nicht daran, damit ist ein Vorkommen von Lurchen nicht zu erwarten.

Fazit

Im Ergebnis sind die Avifauna, Fledermäuse und Reptilien vertiefend untersucht worden. Aufbauend auf diese Einschätzung wurde im Jahr 2014 in Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren KLM-BP-006-c-3 eine „Faunistische Standortuntersuchung“ für das Plangebiet durchgeführt, die mit Ergebnis vom 24.11.2014 vorliegt (Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten, Dipl.-Biol. Tobias Teige).

Die Ergebnisse der faunistischen Standortuntersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

Avifauna

Im Rahmen der vorstehend benannten Untersuchung wurden im Plangebiet im Jahr 2014 insgesamt 58 Vogelarten nachgewiesen (davon 13 nur als Nahrungsgast), 43 Arten konnten sicher als Brutvogelarten eingestuft werden (zzgl. zwei mit Brutverdacht). Das entspricht etwa 19,8% der im gesamten Brandenburg regelmäßig als Brutvögel nachgewiesenen Arten. Sie konnten mit insgesamt 162 Revieren nachgewiesen werden. Um die Wertigkeit des Bestandes für die Avifauna darzustellen, wurden die Bestandstrends der einzelnen Arten betrachtet. Bei 6 Arten (13,9%) ist ein positiver Bestandstrend in Berlin/Brandenburg zu beobachten, 23 Arten (53,5%) zeigen eine gleich bleibende Tendenz der Bestände in Berlin und Brandenburg und bei 14 Arten (32,6%) sind die Bestände rückläufig, in Bezug auf langfristige Bestandstrends.

Das Untersuchungsgebiet hat demnach eine hohe Wertigkeit für die vorhandene Avifauna, die abhängig ist vom Vorhandensein unterschiedlichster Strukturtypen. Auf der untersuchten Fläche dominieren Arten der Baum- und Heckenstrukturen. Das Vorkommen und die hohe Abundanz höhlenbrütender Vogelarten ist zum größten Teil auf das Höhlenangebot des Baumbestandes mit Altbäumen (v.a. Robinie und Kiefer) und Totholzbäumen (Pappel, Birke etc.) zurückzuführen, daneben bietet auch die im Gebiet und randständig vorhandene Gebäudesubstanz (Julius-Kühn-Institut) geeignetes Brutplatzangebot für „Höhlenbrüter“, wie z.B. den Haussperling, der als Randbrüter die Fläche besiedelt und das B-Plangebiet als Nahrungsraum nutzt.

Weiterhin deuten jüngere Waldbestände, heckenartige Gehölzbestände und eine deckungsreiche Bodenschicht, wie sie über große Teile des gesamte Gelände vorhanden ist, auf das Vorkommen von „Bodenbrütern“ im Untersuchungsgebiet hin. Typische Bodenbrüter die im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden sind Fitis, Nachtigall, Rotkehlchen und Zilpzalp. Die Arten Feldlerche und Heidelerche nutzen freiere Flächen, die östlich an die Waldgebiete grenzen, als Brutplatz. Daneben bietet der Baumbestand frei brütenden Vogelarten wie z.B. Kernbeißer, Nebelkrähe, Singdrossel und der Ringeltaube geeignete Brutmöglichkeiten.

Die Waldrandlage mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Strukturen ist ein Grund für die hohe Arten- und Revierzahl im Untersuchungsgebiet. Die Artenzusammensetzung entspricht der von Wald mit altem Baumbestand und beruhigten Grün- und Brachflächen im Siedlungsbereich und zeigt deutlich die hohe Strukturvielfalt des Geländes. Die schnelle Veränderung der Gesamtsituation in solchen Gebieten, durch menschliche Aktivitäten, führt zu instabilen Verhältnissen in der Brutvogelfauna.

Fledermäuse

Im Verlauf der Untersuchung konnten 3 Fledermausarten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzten oder es überflogen (Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus). Im Baumbestand konnten kei-

ne Quartiere nachgewiesen werden. Mehrere Bäume, wie z.B. alte Kiefern und Robien, bieten ein geeignetes Quartierpotential für die nachgewiesenen Fledermausarten.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Gebiet und die unmittelbar anschließenden Flächen in erster Linie als Nahrungshabitat genutzt werden. Direkte Quartiernachweise gelangen nicht. Der vorhandene Altbaumbestand der Waldbereiche bietet viele potentielle Quartiermöglichkeiten, die jederzeit durch Fledermäuse besetzt werden können, oder die schon durch Fledermäuse besiedelt sind. Weiterhin bieten die vielen unterschiedlichen und abwechslungsreichen Strukturen, wie Freiflächen, Waldrandbereiche und Siedlungsränder geeignete Jagdhabitats für die Fledermauspopulationen des Untersuchungsgebietes und des nahen Umfelds.

Reptilien

Im Plangebiet konnten 2014 zwei Reptilienarten mit relativ geringen Individuenzahlen nachgewiesen werden. Der Nachweis der Zauneidechse gelang im Übergangsbereich der offenen Ruderalflur zu vorwaldartigen Gehölzbeständen im Südosten des Plangebietes mit adulten und juvenilen Individuen. Die Blindschleiche konnte angrenzend im Bereich des Kiefernwaldes mit zwei adulten Exemplaren nachgewiesen werden. Im Zuge der daher notwendigen vertiefenden Betrachtung und Vorbereitung sichernder Maßnahmen wurde eine weitere Untersuchung für den relevanten Teilbereich des Plangebietes beauftragt (vgl. Ausführungen in Kap. 3.1.2).

2.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind keine Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Naturschutzgesetz ausgewiesen. Südlich des Stolper Weges liegt das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide.

Das FFH-Gebiet „Teltow-Kanal-Aue“ (gemeldet gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie Nr. 92/43/EWG) befindet sich ebenfalls südlich des Stolper Weges. Der Schutzzweck dieses FFH-Gebietes beschränkt sich auf die dort vorkommenden, totholzreichen Alteichenbestände als Lebensraum für die Käferarten Eremit und Heldbock.

Die mit der Planaufstellung vorbereiteten Nutzungen sind nicht geeignet störend in dieses Schutzgebiet hineinzuwirken.

Die Platanenallee am Stahnsdorfer Damm stellt eine nach § 17 (BbgNatSchAG) i.V. mit § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Allee dar. Insgesamt 31 Einzelbäume dieser Allee stehen innerhalb des Geltungsbereichs unter Naturschutz oder reichen mit der Krone/Traufe in die Schutzwürdigkeit hinein. Die Allee ist in der Planzeichnung als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt.

Geschützte Biotope gemäß § 18 BbgNatSchAG i.V. mit § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.4 Schutzgut Biotope

Die Kartierung der Biotoptypen im Bebauungsplangebiet erfolgte von Mai bis August 2015 auf der Grundlage der Kartieranleitung Brandenburg und verwendet die entsprechende Codierung und Bezeichnung der Biotoptypen.

Als Bewertungskriterien für die Biotoptypen wurden Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Entwicklungszeitraum, Gefährdungsgrad, Struktur- und Artenvielfalt sowie Bedeutung für den Biotopverbund zugrunde gelegt. Es wurde eine fünfstufige Bewertungsskala mit den Einheiten hoch, mittel-hoch, mittel, gering-mittel, gering verwendet.

Die Biotoptypen sind in der Biotoptypenkarte (Anlage 1) dargestellt. Eine Übersicht über die Biotoptypen ist in der nachfolgenden Tabelle enthalten.

Biotoptypenbestand im Plangebiet:

Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp	gering	gering bis mittel	mittel	mittel bis hoch	hoch
032001	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren		X			
03229	Sonstige ruderales Pionier-, und Halbtrockenrasen		X			
051612	artenreicher Zier- / Parkrasen mit Einzelbäumen		X			
071413	Allee, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten				X	
071421	Baumreihen, weitgehend geschlossen, heimische Baumarten				X	
07151	Solitärbäume					X
07152	sonstige Einzelbaume				X	
082814	Robinien-Vorwald		X			
082818	Sonstiger Vorwald			X		
08390	Laubmischwald, jung bis mittelalt				X	
08686	Kiefernforst, Mischbaumart Birke, mittelalt				X	
10275	Wechselbepflanzung		X			
12310	Gebäude	X				
12612	Straße Asphalt/Beton	X				
12642	Parkplatz, teilversiegelt	X				
12653	teilversiegelter Weg	X				
12654	versiegelter Weg	X				

Biotoptypenbeschreibung nach Biotopnummer

032001

Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren

Im Bereich des Dreilindener Weges weisen die meist steilen, teils mehrere Meter hohen Böschungen beidseits der Fahrbahn einen abwechslungsreichen Bewuchs mit Gräsern, Wildkräutern, partiell auch Gehölzen und Jungbäumen auf. Im Bereich des

Böschungsfußes bzw. der Straßenentwässerungsgräben sind auch Übergänge zu wüchsigeren Wildstaudenfluren mit hohem Gräseranteil gegeben.

03229

Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen

Größere Flächen im südöstlichen Plangebiet werden durch ruderale Gras- und Staudenfluren eingenommen. Die Flächen sind im Rahmen einer großflächigen Altlastenberäumung bzw. -sanierung entstanden. Daher steht hier kein gewachsener Boden an, sondern ein Boden-/Schuttgemisch mit einem überwiegend relativ geringen Anteil organischen Materials. Die sich in den letzten Jahren dort entwickelnde schütterre Vegetation weist zudem eine starke Störung durch Befahrung und Rodung von Gehölzaufwuchs (v.a. Robinien) auf. Häufig auftretende Arten sind Rainfarn, Goldrute, Beifuß, Wilde Möhre, Königskerze, Nachtkerze, Natternkopf und Graukresse.

051612

Artenreicher Zier- / Parkrasen mit Einzelbäumen

Im nördlichen Teilgebiet im Umfeld der in Nutzung befindlichen Gebäuden und Erschließungsflächen ist häufig ein eher schwach wüchsiger, aber relativ artenreicher Zier-/ Parkrasen anzutreffen, der mit Einzelbäumen durchsetzt ist und regelmäßig gemäht wird. Kleinere Flächen sind auch im Bereich der neu errichteten Gebäude an der Fahrenheitstraße anzutreffen.

071413

Allee, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten

Die nördlichste Teilfläche des Geltungsbereichs wird durch den Straßenraum des Stahnsdorfer Damms eingenommen. Dieser weist in einem schmalen Rasenstreifen beidseits zwischen Fußweg und Fahrbahn einen Alleebaumbestand auf. Der Baumbestand ist ohne Lücken und insgesamt in vitalem Zustand. Er besteht überwiegend aus Platanen mittleren Alters, einzelne jüngere Nachpflanzungen sind eingestreut. Die Allee ist nach § 17 (BbgNatSchAG) i.V. mit § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützt.

071421

Baumreihen, weitgehend geschlossen, heimische Baumarten

Unmittelbar südlich an den Straßenraum des Stahnsdorfer Damms anschließend besteht im westlichen Abschnitt eine teils dichtere, teils lockere Reihe alter Eichen, durchsetzt mit mittelalten Hainbuchen und Spitz-Ahorn. Der Baumbestand ist insgesamt in vitalem Zustand und bildet ein wertvolles Landschaftselement.

07151

Solitärbäume

Im Plangebiet existieren drei Solitärbäume, die aufgrund ihrer Art, ihres Alters und des Habitus als herausragende Solitäre eingestuft werden. Es handelt sich um eine alte Stieleiche (Nr. 176), sie steht nordöstlich der Nachbarnutzung MIOS im Wald und überragt die dortige Gehölzstrukturen deutlich. Die beiden anderen Solitäre (Nr. 177 und 178) stehen frei im Gelände, dicht nebeneinander auf einem bereits baulich entwickel-

ten Grundstück an der Fahrenheitstraße und wurden dort im Traufbereich vollständig frei gehalten von Versiegelung bzw. Bebauung.

07152

Sonstiger Einzelbaum

Insgesamt stehen 277 Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs oder reichen mit ihrer Krone in diesen hinein.

Insgesamt 103 Bäume sind als Straßenbäume einzustufen, diese verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Straßenräume:

- 31 Bäume gehören zur Allee am Stahnsdorfer Damm (vgl. Biotop-Nr. 071413).
- 46 Bäume stehen einseitig (ostseitig) entlang des Dreilindener Weges
- 26 Bäume stehen überwiegend ostseitig entlang der Fahrenheitstr.

In der Anlage 2 befindet sich eine Liste aller erfassten Einzelbäume (Baumbestand nach Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow geschützt) sowie Straßenbäume.

In der Anlage 3a sind in einem Kartenausschnitt des nordöstlichen Plangebietes die Standorte der Einzelbäume (178 Stück) sowie die der Stahnsdorfer Allee dargestellt, in den Anlagen 3b und 3c, die Standorte der Straßenbäume am Dreilindener Weg bzw. der Fahrenheitstraße sowie der drei besonderen Solitäre Nr. 176, 177 und 178.

Der Baumbestand ist sehr artenreich zusammengesetzt. Bei den Einzelbäumen sind folgende Arten häufig vertreten:

Art	Birke	Wald- kiefer	Eiche	Robinie	Ahorn	Roß- Kastanie	Sonstige Laub- bäume	Sonstige Nadel- bäume
Anzahl	50	20	16	13	11	10	39	15

Daneben sind jeweils mehrere Exemplare der Arten Zitter-Pappel, Traubenkirsche, Hain-Buche und Zierkirsche vorhanden.

Der geschützte Baumbestand im Geltungsbereich ist in der Plangrundlage (Vermessungsplan) weitgehend dargestellt. In der Baumkarte im Anhang sind einige Bäume, die nicht eingemessen waren ohne Stamm-Punkt mit rotem Kreis dargestellt, Bäume die im Plan eingemessen sind, aber im Gelände nicht mehr existieren, wurden mittels eines roten X im Plan kenntlich gemacht.

Der Straßenbaumbestand setzt sich hinsichtlich des Artenspektrums wie folgt zusammen:

- Stahnsdorfer Allee: weitgehend mittelalte, vereinzelt junge Platanen (vgl. Biotop-Nr. 071413)
- Dreilindener Weg: 29 junge Spitz-Ahorn sowie 16 junge Berg-Ahorn
- Fahrenheitstraße: auf der Westseite junge Sand-Birken, auf der Ostseite junge Feld-Ahorn, einzelne Birken.

082814

Robinien-Vorwald

Im südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes hat sich auf Brachfläche saumartig im Übergang zum Wald Robinien-Vorwald entwickelt. Der Vorwald wurde bei einem Ortstermin am 09.12.2013 von der zuständigen Oberförsterei als Wald im Sinne des LWaldG eingestuft (siehe hierzu auch Kap. 4.1.1 „Wald nach LWaldG“).

082818

Sonstiger Vorwald

Im westlichsten Bereich des Plangebietes ist auf einem schmalen Streifen zwischen Dreilindener Weg und der BAB A 115 ein artenreicher, standortheimischer Vorwald vor ca. 10 bis 15 Jahren begründet worden. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Pflanzungen der Arten Feld-Ahorn, Vogelbeere, Hasel, Eiche, Weißdorn, Linde. Randlich zum Dreilindener Weg treten auch Ginster, Wildrosen, Holunder, Brombeere und Wild-Obst auf. Es handelt sich insgesamt um einen ökologisch wertvollen Gehölzbestand. Nach Norden hin geht diese Anpflanzung in einen Kiefern-Birken Altbestand (Nr. 08686) über.

08390

Laubmischwald, jung bis mittelalt

Der Laubmischwald, der größere Teile des Plangebietes einnimmt, ist in seiner Entstehung sehr heterogen. Der überwiegende Anteil ist aus einem ursprünglichen Siedlungsgebiet hervorgegangen, in dem leer stehende oder ruinöse Hochbauten meist beseitigt wurden, Fundamente und Erschließungen aber überwiegend belassen sind. Der erhaltene, überwiegend angepflanzte Einzelbaumbestand hat sich im Laufe der letzten 10-15 Jahren zu einem dichten und strukturreichen Waldbestand entwickelt. Daher treten punktuelle Linden, Roß-Kastanie oder Eichen in bestimmten Pflanzanordnungen auf, die von Robinien, Pappeln und Birken in spontaner Ansiedlung umgeben sind. Auch Lichtungen mit Fundamentresten gliedern diesen Bestand. An vielen Stellen sind auch andere Reste der baulichen Nutzungen, wie Zaunanlagen oder Betonmauern noch erkennbar, aber auch jüngere Müllablagerungen ergeben ein insgesamt stark anthropogen geprägtes Waldbild. Im nördlichsten Bereich entlang des Stahnsdorfer Damms sind entsprechende Waldbestände mit Einzelbäumen um die noch genutzten Baulichkeiten der Biologischen Bundesanstalt verzahnt (vgl. Anlage 1 und 3a).

08686

Kiefernforst, Mischbaumart Birke, mittelalt

Ursprünglich wurden diese Flächen von zusammenhängendem Kiefernforst eingenommen, der teilweise in mehreren Perioden mit baulichen Nutzungen durchsetzt und verinselt wurde. Durch den oberirdischen Rückbau der Gebäude konnten hier partiell Lichtungen aber auch laubbaumgeprägte Gehölzinseln entstehen. An vielen Stellen sind Reste der baulichen Nutzungen, wie Zaunanlagen oder Betonelemente noch erkennbar, erkennbar ist auch noch der frühere Verlauf des Dreilindener Weges, der als Eintiefung mit Mischwald diesen Bereich von Nord nach Süd durchzieht. Aber auch jüngere Müllablagerungen ergeben ein insgesamt stark anthropogen geprägtes Waldbild.

In der Krautschicht sind häufig typische Arten gärtnerischer Anlagen zu finden, die durch das Verbringen von Gartenabfällen an Waldränder und Waldwegen vor allem in lichterem Bereichen Einzug gehalten haben, wie etwa Mahonie, Efeu, Schöllkraut oder echte Nelkenwurz.

10275

Wechselbepflanzung

Im Umfeld der Gebäude des nördlichen Geltungsbereichs sind ältere Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m Höhe) vorhanden. Bestandsbildend sind meist Heckenrosen, Forsythie, Heckenkirsche, Hartriegel und Spieren sowie Zwergformen verschiedener Koniferen. Aufgrund mangelnder Pflege sind diese Bestände meist durch wüchsige Wildstauden, so beispielsweise Brennnessel, Goldrute, Klettenlabkraut, und Jungbäume, hier vor allem Spitz-Ahorn, Eschen-Ahorn und Robinie durchwachsen und bilden dichte, strukturreiche Gehölzbestände. Auch ein Durchdringen bzw. Überwachsen mit Waldrebe und Hopfen ist zu beobachten

Hinweis: Die sehr anthropogen geprägten, geringwertigen Biotoptypen 10272 bis 12730 werden nicht einzeln beschrieben.

2.5 Schutzgut Biodiversität

Aspekte der Biodiversität (biologische Vielfalt) werden aufgrund der Biotopausstattung, die keine seltenen oder besonders schutzwürdigen Arten bzw. Biotoptypen aufweist nicht vertiefend behandelt.

2.6 Schutzgut Boden

In den sandigen Substraten haben sich ursprünglich als natürliche Bodengesellschaften schwach bis mäßig gebleichte Rostbraunerden ausgebildet. Sie weisen nur eine relativ geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Böden im Plangebiet weisen weitgehend erhebliche anthropogene Überprägungen der ursprünglichen Verhältnisse auf. Sie wurden von der langjährigen baulichen Nutzung geprägt, obwohl die zwischenzeitlich vorhandenen Versiegelungen teilweise wieder zurückgebaut wurden. Die nicht versiegelten, offen anstehenden Böden sind meist sekundäre Rohböden, die durch Umlagerung, Aufschüttung und Beräumung (vor allem im südlichen Teilbereich) kaum noch Bezug zu den ursprünglichen Bodengesellschaften haben.

Damit weisen die Böden nur ein relativ geringes Schadstofffilter-, Puffer- und Transformationsvermögen auf. Auch die Lebensraum- und Produktionsfunktionen sind stark eingeschränkt.

Bewertung Boden

Es ist eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden durch anthropogene Nutzungen gegeben, eine hervorzuhebende Schutzwürdigkeit ist nicht vorhanden.

Aufgrund der zahlreichen bereits erfolgten Gebäudeabrisse und Fundamentaufbrüche und auch noch ausstehender Rückbauten von Gebäuden und vor allem Fundamenten (die teils im Gelände kaum noch erkennbar sind) ist aktuell keine belastbare Angabe über die derzeitigen Bodenversiegelungsverhältnisse nicht möglich.

Altlasten

Die im B-Plan-Bereich KLM-BP-006-c3 liegenden Flurstücke 420/1, 420/2, 421, 4323 der Flur 1 (heutiger Julius-Kühn-Instituts-Bereich - JKI) und 2729, 2765, 2766, 2768 sowie 4467 und 2710 werden laut Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.2016 im Altlastenkataster (ALKAT) des Landkreises Potsdam-Mittelmark unter der Nummer 033869 2592 als sogenannter „Altstandort bzw. teilsanierter Altstandort“ geführt.

Dabei handelt es sich um die Betriebsflächen der ehemaligen „Dreilinden Maschinenbau GmbH“, die als metallverarbeitender Betrieb von 1935 bis 1945 u.a. Einspritzpumpen und andere Flugmotorenteile als Zulieferung für die Flugzeugproduktion herstellten. Zum Kriegsende 1945 wurde der Betrieb von russischen Soldaten besetzt und anschließend demontiert, wobei auch einige Hallen und Gebäude gesprengt wurden. Entsprechende Fundamente und Kellerreste sind im Untergrund verblieben. Vor diesem Hintergrund sind Untergrundverunreinigungen aus der damaligen Nutzung nicht auszuschließen.

Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes (mit den Flurstücken 420/1, 420/2, 421, 4323 und 4321, 4322 der Flur 1) wurde ab 1949 unter Nutzung der verbliebenen Gebäude die Biologische Zentralanstalt (BZA, ab 1970 „Institut f. Pflanzenkunde“) aufgebaut und bis 1990 durch neue Gebäude ergänzt, wo dann sowohl auf Freiflächen als auch in Gewächshäusern Pflanzenforschung unter Einsatz verschiedener Pflanzenschutzmittel betrieben wurde. Konkrete Belastungssituationen sind bisher nicht bekannt, aber auch nicht vollständig auszuschließen.

Im nördlichen B-Plan-Bereich (Nördliche Teil der Fläche GE 1 und Fläche GE 1a) stellt die bis 1990 errichtete Bebauung der heutigen Biologischen Bundesanstalt (BBA, ehem. „Institut f. Pflanzenkunde“) nach wie vor den aktuellen Zustand dar, der lediglich durch den Neubau des Eichamtes (südlich GE 1a) ergänzt wurde.

Der sich südlich bzw. südwestlich an die BBA- bzw. Eichamtsgebäude bis zur Planstraße F anschließende B-Plan-Bereich (GE 2 und südwestliche Teilfläche von GE 1) entspricht in seiner Höhenentwicklung grob noch dem Ursprungsgeländeniveau der ehemaligen „Dreilinden Maschinenbau GmbH“. Hier haben bisher keine dokumentierten Tiefenenttrümmerungs- und Bodensanierungsarbeiten stattgefunden. Teilweise sind verbliebene Fundamente und Kellerwände der ehemaligen Bebauung noch zu erkennen. Weiterhin existieren asphaltierte bzw. betonierte Verkehrsflächen (in unterschiedlichen und z.T. sehr schlechten Erhaltungszuständen) rund um eine noch auf der Grenze zwischen GE 2 und GE 1 stehende Stahlbeton-Fertigteilhalle.

Die 2015 in diesem Bereich durchgeführten orientierenden Baugrund- und Altlastuntersuchungen weisen insbesondere in den oberflächennahen Tiefen von bis zu 1 m sehr heterogen zusammengesetzte Auffüllungen mit unterschiedlichsten Bauschuttbeimengungen aus. Die an ausgewählten Proben durchgeführten chemischen Analysen (gem.

LGA-Mindestuntersuchungsprogramm) bestätigen diese Heterogenität mit unterschiedlichen Belastungen insbesondere durch Schwermetalle und Sulfate, die zu Einstufungen in die LAGA-Belastungsklassen von Z 1 (verwertbar) bis > Z 2 (als gefährlicher Abfall zu entsorgen) führen.

Im Bereich des geplanten Sportplatzes wiesen die im Rahmen der vorab genannten Baugrunduntersuchungen niedergebrachten Sondierbohrungen jedoch nur gewachsene Böden aus. Da für diese Teilfläche auch aus der Historie keine gewerblich-industriellen Nutzungen bekannt sind, ist hier nicht mit signifikanten Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Die B-Plan-Teilflächen GE 3, 4 und 5 sind in 1990iger Jahren tiefenenttrümmert und saniert worden. Ergänzend wurden 2010 aktualisierende Baugrunduntersuchungen zur Sicherstellung der Vermarktbarkeit für die bisher nicht bebauten Flächenbereiche in GE 3 und GE 5 durchgeführt, die die erfolgreiche Sanierung bestätigen; relevante Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt.

2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und es grenzen auch keine unmittelbar daran an.

Grundwasser

Der oberste, ungespannte Grundwasserleiter weist ursprünglich einen Grundwasserflurabstand von 7-20 m auf. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund des großen Abstands, trotz des sandigen, wenig bindigen Substrats mittel bis gering.

Das Plangebiet liegt etwa zur Hälfte (mit seinem nördlichen und westlichen Teil) in der Zone III des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow (Zone III) der Wasserfassung am Wasserwerk Kleinmachnow.

Bewertung Wasser

Im Bereich der Zone III ist die Beachtung der Verbote der Verordnung zwingend erforderlich, woraus sich hier eine erhöhte Sensibilität für das Schutzgut ergibt. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen ist eine erhöhte Sensibilität durch die mögliche Mobilisierung von Schadstoffen bei Bodenaushub oder -umlagerung gegeben.

2.8 Schutzgut Klima/ Luft

Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet zeichnen sich durch eine Mitteltemperatur von etwa 8,5°C sowie eine mittlere Niederschlagsmenge von 550-600 mm/Jahr aus. Lokalklimatisch fungiert es zwischen den stärker stadtklimatischen Bereichen nördlich und östlich und den siedlungsfreien Wald- und Offenlandbereichen im Süden und Westen als Übergangsbereich mit Pufferfunktion. Ausgeprägte funktionale Zuordnungen,

wie Frischluftentstehungsgebiet oder Frisch-/oder Kaltluftschneisen sind nicht gegeben.

Luft

Die Schadstoffbelastung der Luft ist im Plangebiet weit geringer als in den nordöstlich angrenzenden dichter bebauten Bereichen Kleinmachnows. Eine deutliche Vorbelastung erfährt das Gebiet durch die luvseitig zur Hauptwindrichtung West unmittelbar westlich angrenzende Bundesautobahn 115.

Vom Vorhabensgebiet gehen derzeit neben dem Hausbrand und geringem Kfz-Verkehr keine erheblichen luftbelastenden Emissionen aus.

Bewertung Klima / Luft

Das Plangebiet weist keine überdurchschnittliche Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen auf. Spezielle Funktionen als Luftschneise oder Kaltluftentstehungsgebiet sind nicht gegeben.

2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kleinmachnow und wird von Wald-, Gewerbe- und offenen Brachflächen geprägt.

Landschaftsbild bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit bzw. Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Lärm

Hinsichtlich der Lärmsituation ist im Bestand lediglich durch den Kfz-Verkehr auf der BAB A 115 eine deutliche Vorbelastung gegeben, untergeordnet aber auch durch den des Stahnsdorfer Damms, des Dreilindener Weges und des Stolper Weges. Darüber hinaus gehen vom Plangebiet selbst derzeit keine erheblichen Lärmemissionen aus.

Bewertung Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet weist insgesamt eine überwiegend mittlere Qualität des Orts- und Landschaftsbildes auf, vor allem durch den überwiegend hohen Baumbesatz bzw. Waldbestand in den westlichen Teilflächen bedingt. Aber auch der östliche Teilbereich mit offenen Brachflächen und partiell Gehölz bestandenen Flächen, weist hinsichtlich der empfundenen Naturnähe ebenfalls eine mittlere Wertigkeit für das Landschaftsbild auf. Der Bereich entlang der Fahrenheitsstraße mit Gebäuden und kleinen angelegten Grünflächen wirkt als anthropogen bestimmtes Siedlungsgebiet mit einer geringeren Naturnähe.

Da entsprechende Kiefernforste sowie teilverwilderte offene Brachen in Berlin und Brandenburg häufig anzutreffen sind, ist die Eigenart und Seltenheit relativ gering, ty-

pische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente fehlen weitgehend. Der Stahnsdorfer Damm bildet mit seiner geschlossenen Platanenallee ein wertvolles Landschaftsbildelement im Plangebiet, ebenso die südlich angrenzende Eichenreihe.

Ein Potential für die Erholungsnutzung ist im westlichen, waldgeprägten Teil vorhanden, aktuell findet keine geregelte Erholungsnutzung statt, die Flächen sind eingezäunt.

2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht amtlich registriert. Werden bei Bauarbeiten im Plangebiet Bodendenkmale gefunden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 Abs. 1 und 2). 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 (BbgDSchG § 11 Abs. 3). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (BbgDSchG § 11 Abs. 4 und § 12).

Als Baudenkmal befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes, Stahnsdorfer Damm 81, das denkmalgeschützte Eingangsgebäude des Julius-Kühn-Instituts (Bosch-Werke).

Sachgüter von hervorzuhebender Wertigkeit stellen die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich dar.

2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Hervorzuhebende Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern sind nicht gegeben.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1.1 Mensch und Gesundheit

Das Vorhaben lässt aufgrund der aktuellen Nutzung im Plangebiet und daran angrenzend für den Menschen und seine Gesundheit vor allem positive Aspekte zu erwarten,

da Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden und keine vorhandenen Nutzungen verdrängt oder erheblich beeinträchtigt werden.

3.1.2 Schutzgut Fauna

Avifauna

Nachweisbare Beeinträchtigungen durch die Planaufstellung ergeben sich durch den Verlust des Lebensraumes für 43 Brutvogelarten. Hier ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Arten durch die bauliche Entwicklung auch dauerhaft verdrängt werden, bzw. ihr Brutstandort beseitigt wird.

Insgesamt 30 der 43 Brutvogelarten sind als für Berlin, Brandenburg und Deutschland sehr häufige bis häufige Arten, mit insgesamt günstigem Erhaltungszustand eingestuft (keine Rote Liste Arten vertreten).

Hier sind Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nachgewiesener Brutreviere (und Niststätten) im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1, 2 und 3 führen, nicht zu erwarten.

Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich, damit keine Brut zerstört und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit vermieden werden, d.h. dass keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen im Zeitraum März bis Anfang September auf der Fläche durchgeführt werden sollten.

Anderes gilt für die 13 weiteren Brutvogelarten. Eine Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2, 3 BNatSchG für deren Niststätten kommt zu dem Ergebnis, dass Baumhöhlen und Niststätten dieser Arten an Gebäuden als dauerhafte Lebensstätten gelten und demnach ganzjährig geschützt sind. Es handelt sich um folgende Arten: Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haubenmeise, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Star, Tannenmeise und Weidenmeise.

Für die vorstehend genannten 13 Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

Für Höhlen- und Nischenbrüter können an den im Untersuchungsgebiet verbleibenden Gebäuden und Bäumen Nistkästen angebracht werden. Durch das Anbringen von Nistkästen im Geltungsbereich, vor Baubeginn, außerhalb des Bereichs baubedingter Beeinträchtigungen im Verhältnis bis zu 1:2 bei Verlust der Fortpflanzungsstätte, entfällt die Erforderlichkeit der Beantragung einer Ausnahme nach § 45 Abs.7 BNatSchG.

Insgesamt sind aufgrund der Anzahl der nachgewiesenen Reviere im Vorfeld der baulichen Maßnahmen 98 Ersatzquartiere an zu erhaltenden Gebäuden (und ggf. Bäumen) für diese Arten zu schaffen (textliche Festsetzung 8.4).

Fledermäuse

Eine Bebauung des Geländes wird keinen Einfluss auf Flugbewegungen oder Jagdgebietenutzung der nachgewiesenen Arten haben. Eine Zerschneidung von häufig genutzten Flugrouten, wie es z.B. von Straßenbauvorhaben bekannt ist, spielt hier keine entscheidende Rolle und muss daher nicht weiter beurteilt werden. Eine betriebsbedingte

Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten im Sinne von (maßgeblichen) Flächenverlusten oder Nahrungsverknappung ist bei Bebauung der Fläche nicht zu erwarten, wenn ausreichend Grünbereiche in der Fläche mit eingeplant werden.

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für baubedingte Quartierverluste ist die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere am Baumbestand der angrenzenden Forstfläche vorzunehmen. Hier ist darauf zu achten, dass verschiedene Quartiertypen verwendet werden, um den unterschiedlichen Quartieransprüchen der im Gebiet vorkommenden Arten zu entsprechen. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt ist, wie viele potenzielle oder vorhandene Fledermausquartiere beseitigt werden, wird in Anbetracht der vielen potentiellen Quartierstrukturen im Waldbaumbestand eine Zahl von 20 Fledermauskästen festgesetzt (textliche Festsetzung 8.5), die als Ersatz vorab angebracht werden sollen.

Reptilien

Im Falle der nachgewiesenen Zauneidechsen und Blindschleichen sind vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um eine Tötung von Individuen während der Baumaßnahme zu verhindern, eine Bauzeitenregelung reicht hier nicht aus. Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind erforderlich.

Für die Vergrämung der Individuen sind vorab um die Baubereiche Sperrzäune, die von den Tieren nicht überwunden werden können, zu errichten. Nach Freimachung der Baubereiche von Vegetation, aber vor Rodung der Stubben und Wurzelbereiche, muss aus den Baufeldern ein Abfang der Tiere durch nachweislich fachkundige Personen, bspw. unter Zuhilfenahme von Fallen an der Innenseite der Sperrzäune, erfolgen. Die abgefangenen Tiere sind dann in geeigneten, vorab zu sichernden Lebensräumen auszusetzen (Faunistische Standortuntersuchung vom 24.11.2014).

Diese Ersteinschätzung wurde im Rahmen einer Stellungnahme des LK Potsdam-Mittelmark zum Vorentwurf zum Anlass genommen, eine weitergehende Untersuchung des Bestandes und des möglichen Ersatzhabitats zu fordern.

Zur genaueren Analyse der Umsetzungsoptionen wurde nun ein vertiefendes Faunistisches Gutachten (Natur + Text GmbH, 15834 Rangsdorf, Stand 08.07.2016) für die Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans erarbeitet, auf der Nachweise von Zauneidechsen erfolgt sind (Fläche deckt sich weitgehend mit dem ausgewiesenen GE 4). Bei der neuerlichen Untersuchung konnten 10 Zauneidechsen nachgewiesen werden. Ebenfalls untersucht wurde das potenzielle Ersatzhabitat, der „Stolper Berg“ (ehemalige Mülldeponie an der Fahrenheitstraße angrenzend an das Plangebiet). Auch hier wurde eine, wenn auch nur schwache Besiedlung mit sieben Zauneidechsen auf der Südseite des Berges nachgewiesen, die aber einer Umsiedlung in dem zu erwartenden Umfang nicht entgegensteht.

Im Ergebnis wurde festgelegt, dass während der im Baufeld GE 4 bereits anlaufenden Baumaßnahmen die Baufelder weiterhin durch Zäune, die von Zauneidechsen und Blindschleichen nicht überwunden werden können, vom angrenzenden Waldbestand abzugrenzen sind. So wird eine erneute Besiedlung der Baufelder und damit eine, im

Zuge der Bautätigkeit, mögliche Tötung von Einzelindividuen vermieden. Daneben sind besiedelte Flächen, die nicht bebaut werden, aus der Nutzung während der Bauphase auszuschließen, d.h. z.B. keine Lagerung von Bauschutt oder Material.

Hierfür wurde eine „Konzept zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse auf dem Stolper Berg“ mit Datum vom 14.12.2016, ergänzt 21.01.2016 erstellt (Natur + Text GmbH, 15834 Rangsdorf i.Z.m. Landschaft planen + bauen GmbH, 12435 Berlin).

Im Rahmen des erforderlichen Antrages auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG vom 03.03.2016 wurde eine entsprechende Absammlung und Umsetzung auf den benachbarten „Stolper Berg“ mit Nebenbestimmungen genehmigt (Bescheid vom 29.03.2016). Die Abfangmaßnahme erstreckt sich demnach witterungsabhängig von April 2016 bis einschließlich Oktober 2016. Abschließend ist bis zum 31.12.2016 ein Gesamtbericht über die Ergebnisse der Maßnahme der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Ersatzfläche ist mindestens 20 Jahre zu erhalten und zu pflegen und es ist für den gleichen Zeitraum ein Monitoring über die Entwicklung der Population durchzuführen.

Der Stolper Berg wurde Anfang 2016 entsprechend den fachlichen Maßgaben im Sinne der Habitatansprüche der Zauneidechse gestalterisch durch Einbringung von Gehölzpflanzungen, Benjes-Hecken, Steinwällen aufgewertet und es wurde eine entsprechend angepasste extensive Pflege in den neu gestalteten Teilbereichen eingeführt.

Die Umsiedlungsmaßnahmen sind derzeit (Stand August 2016) im Gange.

3.1.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planaufstellung ggfs. betroffen.

Die Platanenallee am Stahnsdorfer Damm stellt eine nach § 17 BbgNatSchAG i.V. mit § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Allee dar. Sie ist potenziell dahingehend betroffen, dass vermutlich für die Anbindung einzelner Grundstücke des GE 1 einzelne Bäume der Allee ggfs. beseitigt werden müssten. Damit wäre der Gesamtcharakter der Allee jedoch nicht gefährdet. Diese wäre im Zuge des Antragsverfahrens einzelfallweise zu prüfen.

3.1.4 Schutzgut Biotope

Der zentrale und südliche Teil des Geltungsbereichs, indem die umfangreichsten Veränderungen erfolgen werden, wird aktuell im Westen von Kiefernforst- und Mischwald, im östlichen Teil von Robinienvorwald und ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren eingenommen. Hier wird ein weitgehender Vegetationsverlust schon durch die flächenhafte Altlastenbeseitigung und Nivellierung des Geländes eintreten.

Lediglich in den mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bereichen, die im Bebauungsplan mit den Buchstaben A, B, E und G gekennzeichneten sind, bleibt die Vegetation sicher erhalten:

- Erhaltungsbindung A: Diese Fläche umfasst 3.820 m² am südlichen Rand des Plangebietes und umfasst den ältesten Baumbestand im Geltungsbereich. Es handelt sich um einen Kiefernforst, mit Birken und Eichen als Nebenbaumarten. Der Baumbestand bleibt dauerhaft erhalten und kann als öffentliche Grünfläche

auch mit einer Durchwegung an die weiter nördlich liegende Fläche B angebunden werden.

- Erhaltungsbindung B: Diese Fläche weist eine Größe von 4.450 m² auf und umfasst eine sehr heterogene Baum- und Gehölzstruktur. Neben einzelnen Altbäumen (v.a. Kiefern, Eichen, Pappeln) ist ein teils dichter Vorwald aus überwiegend Robinien vorhanden. Auch hier kann eine weitere Durchwegung mit Anbindung an den weiter nördlich liegenden Grünzug erfolgen.
- Erhaltungsbindung E: Diese Fläche umfasst 3.500 m² oberhalb der östlichen Böschung zum Dreilindener Weg. Er umfasst ähnlich der Fläche A den ältesten Baumbestand im Geltungsbereich. Es handelt sich um einen Kiefernforst, mit Birken und Eichen als Nebenbaumarten. Der Baumbestand bleibt hier dauerhaft erhalten, die Fläche kann als öffentliche Grünfläche auch mit einer Durchwegung zum geplanten Fußweg entlang des Dreilindener Weges angebunden werden.
- Erhaltungsbindung G: In der Erhaltungsbindung G (3.530 m²) befindet sich entlang des Stahnsdorfer Damms eine Baumreihe mit ca. 40 Einzelbäumen, davon viele Alteichen. Im Bereich des GE 2 umfasst sie einen Mischwald mit einzelnen alten Kiefern, Birken und Eichen.
- Erhaltungsbindung westlich des Dreilindener Weges: Westlich des Dreilindener Weges bleibt der Vegetationsbestand vollständig erhalten, sowohl der im Bebauungsplan dargestellte Wald als auch der Bereich der „Waldgeprägten Grünfläche“ (3.920 m²). Letztere wurde nur aufgrund formaler Regelungen (Mindestbreite der Fläche) nicht als Wald im Sinne des LWaldG dargestellt. Eine planerisch abweichende Zielsetzung ist damit nicht verbunden.
- Pflanzbindung H: Die Fläche H (2.440 m²) umfasst die ehemalige Trasse des Dreilindener Weges. In diesem rückgebauten Bereich soll eine dichte, mehrschichtige Gehölzstruktur durch Anpflanzung entwickelt werden, wobei der partiell vorhandene Gehölzbestand aus jungen Birken und Kiefern integriert werden soll.
- Pflanzbindung C: Der Bereich (1.090 m²) wird aktuell von einer überwiegend offenen ruderalen Pionierflur eingenommen, die zur Fläche A hin bereits erheblich von Robinienaufwuchs durchsetzt ist. Hier wird ein artenreicher, standortgerechter Eichen-Mischwald entwickelt.
- Pflanzbindung F: Die Fläche (3.150 m²) wird aktuell von einem dichten, artenreichen Baum- und Gehölzbestand eingenommen. Leider wird dieser aber aufgrund der notwendigen Altlastenbeseitigung und der anschließenden Geländeneivellierung vollständig gerodet werden, so dass er nach Herstellung des endgültigen Geländeprofiles neu mit dichtem Strauchgehölz bepflanzt werden wird.

Zusätzlich wird eine Fläche mit einer Größe von insgesamt 1.795 m² (Fläche B1) als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die im Zusammenhang mit den Flächen A, B, C, D, E und H das Gewerbegebiet als Grünzug durchzieht und die Flächen mit Erhaltungsbindung für eine Erholungsnutzung wie auch für den Biotopverbund verknüpft.

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes (GE 1 und GE 1a) entlang des Stahnsdorfer Damms ist hinsichtlich der Möglichkeiten der Vegetationserhaltung abweichend zu beurteilen, da diese Fläche aus dem Bestand weiterentwickelt wird (da keine umfassende