



Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam Mittelmark

Satzung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ der Gemeinde Stahnsdorf

Begründung

Stand: Dezember 2016

Inhalt

1.	Einführung.....	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	1
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung	1
1.3.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).....	2
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
3.	Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	3
3.1.	Maß der Nutzung.....	4
3.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	4
4.	Auswirkungen der Planung	6
4.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.....	6
4.2.	Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)	6
4.3.	Bodenordnende Maßnahmen.....	6
4.4.	Kosten und Finanzierung	6
5.	Verfahren.....	7
6.	Rechtsgrundlagen	7

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des am 02.09.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ der Gemeinde Stahnsdorf (Bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 02.09.2011) befindet sich im äußersten Nordosten des Gemeindegebietes Stahnsdorf südlich der Wilhelm-Külz-Straße.

Der **Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“** umfasst mit dem neu ausgebildeten **Flurstück 724** der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf eine rund **0,25 ha** große Teilfläche an der Wilhelm-Külz-Straße im Nordosten des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans. Er wird begrenzt durch

- die Wilhelm-Külz-Straße im Norden,
- die Flurstücke 127 und 126 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf im Osten,
- die neu ausgebildeten Flurstücke 725 und 727 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf im Süden sowie
- das Flurstück 389 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf im Westen

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind im Änderungsbereich entlang der Wilhelm-Külz-Straße aus Gründen des Immissionsschutzes für die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke eine Baulinie festgesetzt sowie eine Zahl von drei Vollgeschossen als zwingend. Für die Baulinie sind zwei Rücksprünge festgesetzt.

Mit Schreiben vom 13.08.2015 beantragte der Eigentümer auf der Grundlage eines vorliegenden Entwurfes für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 120 eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Länge und Lage der vorgesehenen Fassadenrücksprünge sowie der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen für Terrassen, Balkone und Tiefgaragenzufahrten. Da die beantragten Änderungen die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Zur Umsetzung der vorgelegten Planung ist somit die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Stahnsdorf hat diesen Antrag geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die 4-geschossige Bauweise in die Umgebung einfügt unter der Einschränkung, dass für das westlich gelegene Baugebiet MI 6 keine Erhöhung der Geschossigkeit erfolgen soll. Die Zulässigkeit von 4 Geschossen sollte sich nur auf das Baugebiet MI 1 beschränken. Es war nicht Wille der Gemeinde einen geschlossenen Baukörper auch in westlicher Richtung zu zulassen. Vielmehr sollte hier ein maßvoller Übergang von der 3- auf die vorhandene 2-Geschossigkeit erfolgen. Im Interesse der Gemeinde war besonders der Plan des Grundstückseigentümers, nicht nur die gemäß BbgBO geforderte Barrierefreiheit auf ein Geschoss zu beschränken.

Angesichts der mittelfristig zu erwartenden deutlichen Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung mit einem starken Wachstum der Bevölkerung im Rentenalter sollen nach Zielstellung der Gemeinde möglichst viele Wohnungen barrierefrei sein. Um dies auch wirtschaftlicher zu betrachten, wurde ein 4. Geschoss zugelassen.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf vom 10.12.2015 wurde das 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ eingeleitet.

1.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Der rechtswirksame B-Plan Nr. 10 wurde im normalen Aufstellungsverfahren („Regelverfahren“) durchgeführt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 02.09.2011 in Kraft getreten. Zu diesem Verfahren wurden gemäß § 2 (4) BauGB der erforderliche Umweltbericht sowie die entsprechenden Gutachten (Artenschutzfachlicher Beitrag und ein schalltechnisches Gutachten) erarbeitet. Das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen hat sich die Gemeinde aus folgenden Gründen entschieden:

Die östlich gelegenen Baugebiete MI 1 und MI 2 hat der Vorhabenträger käuflich erworben und im Baugebiet MI 2 bereits den Bebauungsplan umgesetzt. Für den Änderungsbereich (MI 1) erneut die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu prüfen besteht aus Sicht der Gemeinde keine Veranlassung. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden bereits ermittelt und im Umweltbericht beschrieben. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine erhöhten Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ nicht berührt. Dies hat der LK-PM/ Untere Naturschutzbehörde in seiner Stellungnahme vom 02.06.2016 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB auch bestätigt.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Es werden mit dem Änderungsverfahren keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die formalen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren liegen somit vor. Da für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans keine vielschichtige und schwierige Planungskonstellation gegeben ist, die ein normales Aufstellungsverfahren rechtfertigen würden, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dies dient der zügigen Schaffung von Baurechten für ein dringend benötigtes Vorhaben zur Schaffung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum sowie der Einsparung von Verwaltungskosten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ umfasst das festgesetzte Mischgebiet MI 1. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist hier entlang der Wilhelm-Külz-Straße eine Baulinie festgesetzt, in Verbindung mit einer abweichenden Bauweise. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf dieser Baulinie gebaut werden. Damit soll der Bau eines rund 57 m langen Gebäuderiegels zur Abschirmung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke gegen den Verkehrslärm der Wilhelm-Külz-Straße gewährleistet werden. Für die Baulinie werden zur Untergliederung der Gebäudefront zwei Rücksprünge festgesetzt mit einer Tiefe von jeweils 3 m und einer Breite von jeweils 6 m. Durch textliche Festsetzung 2.2 wird bestimmt, dass bei den festgesetzten Baulinien, Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vor- oder zurücktreten können. Nach Süden wird durch die Festsetzung von seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen ein Baufenster gebildet, zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile geringfügig überschritten werden. Durch textliche Festsetzung 2.1 wird bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig sind.

Ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes für die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke wird für das Baugebiet MI 1 eine Zahl von drei Vollgeschossen als zwingend festgesetzt.

3. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Abwägung und Begründung des Planinhalts beschränkt sich auf die vorgenommenen Änderungen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise gegeben und es ergaben sich keine Einwände oder Bedenken.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 23.05.2016 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ an die Ziele der Raumordnung angepasst. Regionalplanerische Belange werden gemäß Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 27.05.2016 nicht berührt.

Der Anregung des Landesamtes für Umwelt vom 06.06.2016 zur Beauftragung eines neuen schalltechnischen Gutachtens wurde nicht gefolgt. Die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz enthält eine „Öffnungsklausel“ für den Fall, dass durch einen Rückgang der Verkehrsmenge, im Baugenehmigungsverfahren geringere Anforderungen an die Lärmschutzmaßnahmen bestehen, als im Bebauungsplanverfahren angenommen. Es steht den Bauwilligen frei, einen entsprechenden Nachweis zu erbringen.

Im Rahmen einer beantragten vorzeitigen Baugenehmigung (§ 33 BauGB) durch den Vorhabenträger wurde durch den LK-PM als zuständige Behörde u. a. festgestellt, dass bislang die Begründung einer städtebaulichen Erforderlichkeit der Vollgeschoss-Flexibilisierung sowie die zeichnerische Baulinienänderung fehlte. Weiterhin ist eine fehlerhafte Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf erfolgt, so dass eine erneute Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4(2) BauGB durchgeführt wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bei der erneuten Beteiligung wurden keine Anregungen/ Hinweise vorgetragen, die eine Änderung der Planunterlagen zur Folge hatte.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wurde für einen Monat in der Gemeinde öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Auch zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

3.1. Maß der Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wird für das festgesetzte Baugebiet MI 1 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) durch zeichnerische Festsetzung in einer Nutzungsschablone mit **drei Vollgeschossen als Mindestmaß** und **vier Vollgeschossen als Höchstmaß** festgesetzt (**III-IV**). Damit soll als Ausgleich für die vorgesehenen umfangreichen baulichen und gestalterischen Maßnahmen zum Immissionsschutz - wie einen verglasten Eingangshof und überstehende Fassadenelemente - ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden. Die Abstandserfordernisse nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bleiben hiervon unberührt, sodass zur Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken das zulässige vierte Vollgeschoss ggf. als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Insbesondere unter Berücksichtigung der auf der gegenüberliegenden - zum Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Kleinmachnow zugehörigen - Straßenseite vorhandenen Großbauformen mit sechs bis acht Vollgeschossen, wird die vorgesehene Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf bis zu vier Vollgeschosse von Seiten der Gemeinde als ortsbildverträglich eingestuft. Das vorgesehene Gebäude ist zudem dazu geeignet, die Ortseingangssituation im Gemeindedreieck von Stahnsdorf, Kleinmachnow und der Stadt Teltow entlang der Wilhelm-Külz-Straße neu zu definieren.

3.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wird die entlang der Wilhelm-Külz-Straße festgesetzte **Baulinie** gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich hinsichtlich der Lage der vorgesehenen Fassadenrücksprünge auf der Grundlage der vorgelegten Genehmigungsplanung für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 120 vom 18.12.2015 (Entwurfsvorfasser: wiechers beck Gesellschaft von Architekten mbH) geändert.

Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der konkreten Umsetzung der Planung sowie zur Ermöglichung von Abweichungen z. B. im geplanten Tiefgaragengeschoss wird die textliche Festsetzung 2.2 zum Umfang möglicher Abweichungen von der festgesetzten Baulinie **wie folgt geändert:**

TF 2.2: Bei den festgesetzten Baulinien können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vor- oder zurücktreten, **ausgenommen im MI 1. Dort ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Die unterschiedlichen Abweichungen sind dabei in dem differenzierteren Verlauf der Baulinie im Baugebiet MI 1 zu begründen.

Auch für die im Baugebiet MI 1 seitlich und rückwärtig festgesetzten Baugrenzen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ auf der Grundlage der vorgelegten Genehmigungsplanung für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 120 vom 18.12.2015 weitere Abweichungen zugelassen. Die folgenden textlichen Festsetzungen werden hierzu **neu eingefügt:**

TF 1.7: In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 darf die festgesetzte Baugrenze für ebenerdige Terrassen und Balkone um bis zu 2 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Balkone entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

TF 1.8: In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 kann entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Überschreiten der seitlichen Baugrenze durch Balkone um bis zu 0,7 m zugelassen werden, sofern eine Breite von 4 m nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

TF 1.9: In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 darf die festgesetzte Baugrenze für Tiefgaragenzufahrten bis zur Grundstücksgrenze überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

TF 1.10: In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 darf die festgesetzte Baugrenze für Lüftungsschächte der Tiefgarage um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern eine Breite von jeweils 6 m nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Die textliche Festsetzung 2.1 zum Ausschluss vom Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten MI 1 und MI 2 wird vor dem Hintergrund der erforderlichen Umsetzung einer an der Wilhelm-Külz-Straße vorhandenen Trafostation **wie folgt geändert:**

TF 2.1: In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig. **Ausgenommen davon sind Nebenanlagen im Baugebiet MI 1, die der Versorgung mit Elektrizität und Fernmeldetechnik dienen sowie Zuwegungen und Fahrradabstellflächen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, die verkehrliche Situation im Plangebiet oder die bestehende Ver- und Entsorgung verbunden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 dient der Regelung von Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Lüftungsschächte von Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten. Durch den mit Umsetzung der Planung vorgesehenen Bau einer Tiefgarage werden ebenerdige Stellplatzflächen mit den damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden bzw. erheblich minimiert. Unter Berücksichtigung der Abstandserfordernisse nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung sind auch durch die neu geregelte Zulässigkeit eines vierten Vollgeschosses keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten.

4.2. Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine erhöhten Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ nicht berührt. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 02.06.2016 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB kommen die artenschutzrechtlichen Belange zum Zeitpunkt des konkreten Bauvorhabens zum Tragen.

4.3. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Umsetzung der Planung wird die Grundstückssituation im Plangebiet neu geordnet. Die ehemaligen Betriebsflächen des Busdepots wurden im Planvollzug bereits neu parzelliert. Für das festgesetzte Baugebiet MI 1 wurde das Flurstück 724 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf neugebildet.

4.4. Kosten und Finanzierung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind für die Gemeinde Stahnsdorf keine Kosten verbunden.

5. Verfahren

01.10.2015	Beschluss über die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
07.04.2016	Beschluss über den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“, Stand: Januar 2016
25.04.2016	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
09.05. - 10.06.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
10.10.2016	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
10.10. - 09.11.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)