

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Stand: 20.12.2023

Inhalt

Textliche Festsetzungen.....	3
Verfahrensvermerke	4
Rechtsgrundlagen	5

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird gestrichen:

5. ~~Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ und der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ruderclub“ ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig. Die baulichen Einfriedungen sind nur als offene Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m an der Nordseite und maximal 2,0 m an den Süd-, West- und Ostseiten zulässig. Die baulichen Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,10 m haben. Durchgehende Sockel sind unzulässig.~~

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird wie folgt ersetzt:

5. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ und der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ruderclub“ ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig. Die baulichen Einfriedungen sind nur als offene Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m an der Nordseite und maximal 2,0 m an den Süd-, West- und Ostseiten zulässig. Die baulichen Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,10 m haben. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

Die restlichen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ bleiben bestehen.

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ wird hiermit ausgefertigt.

Stahnsdorf,

Siegel

.....
Albers (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stahnsdorf,

Siegel

.....
Albers (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

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

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

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“

Begründung

Entwurf

Stand: 20.12.2023

Inhalt

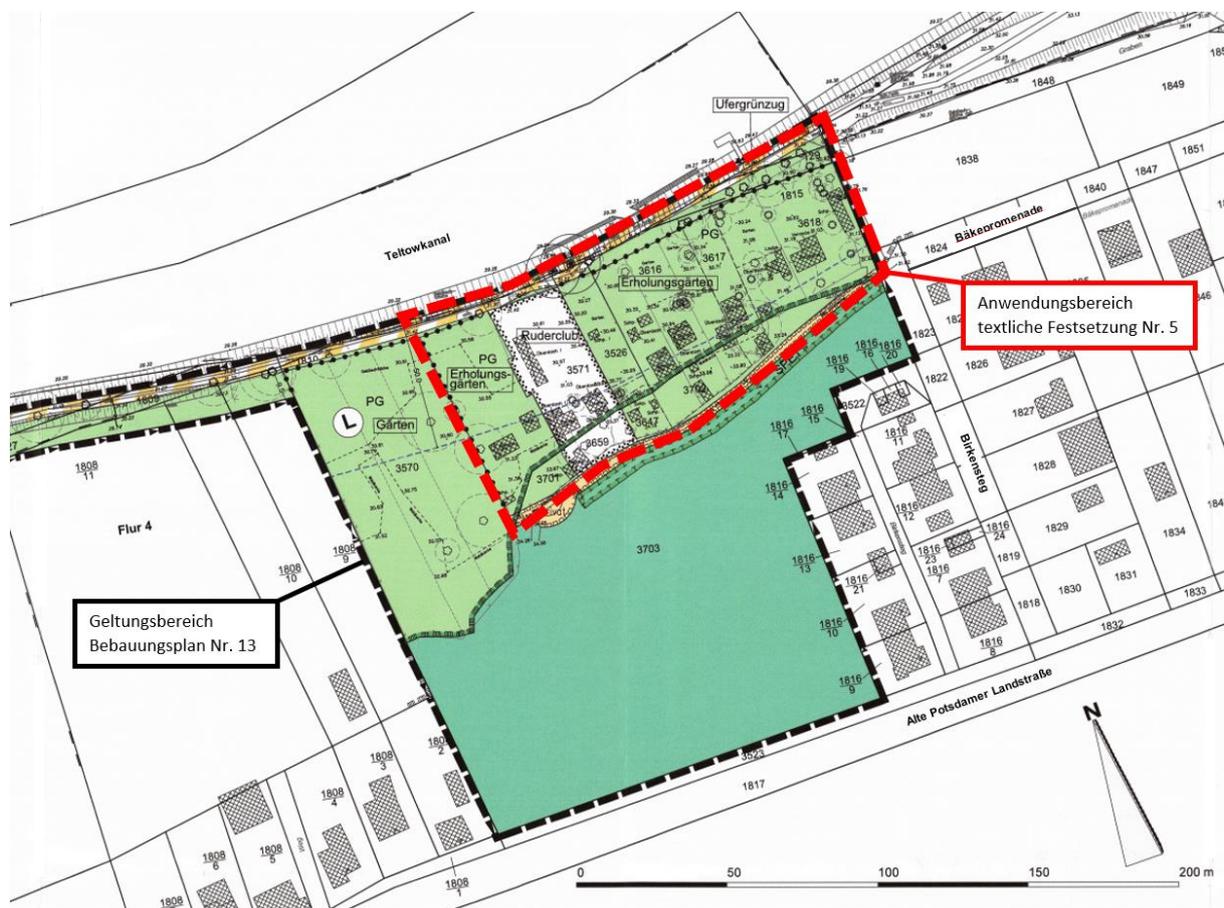
1.	Einführung.....	3
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Begründung der 1. Änderung	4
3.	Auswirkungen auf die Umwelt und andere Belange	6
4.	Verfahren	6
4.1.	Verfahrensablauf	7
4.2.	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
4.2.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) / 4(2) BauGB	7
5.	Rechtsgrundlagen	7

1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ der Gemeinde Stahnsdorf ist seit dem 17.12.2018 rechtskräftig. Überwiegendes Planungsziel ist, den südlich des Teltowkanal verlaufenden Rad- und Fußweg planungsrechtlich zu sichern. Dies soll die Umsetzung des zusammen mit den Nachbarkommunen Kleinmachnow und Teltow entwickelten Konzeptes eines durchgängigen Rad- und Fußweges entlang des Teltowkanals auf Stahnsdorfer Gemeindegebiet ermöglichen. Zudem sollen sowohl die vorhandenen Gärten als auch der Ruderclub am südlichen Ufer des Teltowkanals planungsrechtlich gesichert werden.

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ befindet sich im nördlichen Randbereich der Gemeinde Stahnsdorf und erstreckt sich entlang des südlichen Ufers des Teltowkanals.



Östlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Anwendungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 5

Die 1. Änderung erfolgt vom Grundsatz her für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 bezieht sich nur auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ und die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ruderclub“. Da sich diese Flächen jedoch nur im Osten des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, ist lediglich der östliche Teil des Bebauungsplanes von der Änderung konkret betroffen.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ wurden unter anderem vorhandene Erholungsgärten als auch der Ruderclub am südlichen Ufer des Teltowkanals planungsrechtlich gesichert. Um auch zukünftig ein Einfügen des Bereiches in die Umgebung zu sichern, wurden Vorgaben die Gestaltung betreffend festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 wurden Vorgaben hinsichtlich der Ausführung der Einfriedungen festgelegt. Dies umfasst unter anderem die Vorgabe, dass Einfriedungen auf der Nordseite der betroffenen Flächen mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig sind.

Im Rahmen des Antragsverfahrens zu einer Baugenehmigung wurde seitens des Antragstellers beantragt, die Zustimmung der Gemeinde Stahnsdorf zur Errichtung einer Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 2,00 m auf der Nordseite des Grundstückes zu erteilen.

Infolge dieses Antrages wurden seitens der Gemeindeverwaltung die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Zaunhöhen auf ihre Aktualität und zeitgemäße Erforderlichkeit geprüft.

Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass eine entsprechende Anpassung der Vorgaben zur Zaunhöhe sinnvoll wäre. Damit würde insbesondere dem Bedarf nach zeitgemäßer Sicherung der Grundstücke Rechnung getragen.

Zur Umsetzung wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Begründung der 1. Änderung

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 wurden Vorgaben hinsichtlich der Ausführung der Einfriedungen festgelegt.

Dies umfasst die Vorgabe, dass innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ und der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ruderclub“ die Errichtung von Einfriedungen zulässig ist. Die baulichen Einfriedungen sind nur als offene Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m an der Nordseite und maximal 2,0 m an den Süd-, West- und Ostseiten zulässig. Die baulichen Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,10 m haben. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

Der Bebauungsplan verfolgt mit der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Einfriedungen mit konkreten Regelungen zu Material, Höhe und Lage auf dem Grundstück das Ziel einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung.

Infolge des in Kap. 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit“ genannten Antrages wurden seitens der Gemeindeverwaltung die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Zaunhöhen geprüft.

Im Rahmen der Prüfung wurde auch eine Ortsbegehung durchgeführt. Der Bestand an Einfriedungen entlang des Rad- und Wanderweges stellt sich aktuell sehr

uneinheitlich da. Die vorhandenen Zaunhöhen liegen zwischen 1,50 m und 1,70 m. Vom Höhenniveau liegt der Rad- und Wanderweg teilweise erheblich höher als das Gelände bzw. die Zäune der Erholungs- und Freizeitgrundstücke.



Unterschiedliche Zaunhöhen im Plangebiet (Blick Richtung Südosten)



Zaunhöhe im Vergleich zum Höhenniveau des Rad-/Fußweges (Oberkante Zaunhöhe durch Pfeil markiert, Blick Richtung Süden)

Im Ergebnis der Vor-Ort-Situation ist festzuhalten, dass eine Neufestsetzung der maximal zulässigen Einfriedung an der nördlichen Grundstücksgrenze bis 1,80 m städtebaulich vertretbar ist. Insbesondere aufgrund der Höhenunterschiede zwischen Weg und Zäunen tritt auch bei einer Erhöhung um 0,3 m keine erhebliche negative städtebauliche Wirkung auf. In Verbindung mit den beibehaltenen Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen bleibt auch zukünftig eine einheitliche Zaungestaltung gewährleistet.

Gleichzeitig kann mit den möglichen höheren Einfriedungen die Sicherung der Grundstücke verbessert werden. Mit einer Höhe von 1,80m wird ein Übersteigen der Einfriedung erheblich erschwert.

Die anderen bestehenden Vorgaben in der textlichen Festsetzungen Nr. 5 sichern ein Einfügen der Einfriedungen in die Umgebung und haben sich bisher bewährt. Daher werden diese Festsetzungen unverändert übernommen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 bleiben bestehen.

3. Auswirkungen auf die Umwelt und andere Belange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ ist eine Betroffenheit von Umweltbelangen nicht zu erwarten. Die wesentlichen Festsetzungen, insbesondere die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg bzw. Fußweg“ sowie die Grünflächen und Flächen für Wald bleiben unverändert bestehen.

Mit der 1. Änderung werden lediglich teilweise die Vorgaben zur Ausführung von Einfriedungen den berechtigten Bedürfnissen der Anwohner angepasst. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutzbelange zu erwarten, zumal bereits im Ursprungsplan Einfriedungen zulässig waren.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren handelt, kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich voraussichtlich auch keine erheblichen Nachteile für die Nutzer des Plangebietes. Mit der gewählten Begrenzung der maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen wird weiterhin ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet, erhebliche Auswirkungen auf die Nutzer des Rad- und Wanderweges sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus ergeben sich positive Aspekte für die Grundstücksnutzer, da mit der 1. Änderung eine bessere Sicherung der Erholungsgrundstücke sowie des Ruderclubs ermöglicht wird.

4. Verfahren

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird lediglich die textliche Festsetzung Nr. 5 geändert. Diese regelt die Gestaltung von Einfriedungen. Die weiteren textlichen und die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 2 genannten Schutzgüter. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a) abgesehen werden.

Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

4.1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	17.10.2023
Amtliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	03.11.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (2) BauGB]	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) BauGB] mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss [§ 10 (1) BauGB]	
Amtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	

4.2. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Wird ergänzt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Wird ergänzt.

5. Rechtsgrundlagen

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rad- und Wanderweg Kanalaue“ gilt die Stellplatzsatzung vom 17.10.2023 (bekannt gegeben im Amtsblatt der

Gemeinde Stahnsdorf vom 03.11.2023) sowie die Baumschutzsatzung vom 01.10.2020 (bekannt gegeben im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 22.12.2020).