

**GEMEINDE STAHSNDORF**

**ORTSTEIL GÜTERFELDE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „AM SPORTPLATZ“**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**gem. § 8 BauGB**

**1. Änderung - Satzung**

**Planverfasser:** Gemeinde Stahnsdorf  
Bauverwaltung  
Annastraße 3  
14532 Stahnsdorf

**Bearbeitung:**  
B.A.U.-Form Potsdam  
Schornsteinfegergasse 5  
14482 Potsdam

**Umweltbericht:**  
Trautmann•Goetz  
Bergmannstraße 8  
10961 Berlin

Stand: März 2007,  
**geändert aufgrund der Genehmigung mit Auflagen vom 16.10.2007, AZ: 11/07**

## Verzeichnis

<b>0</b>	<b>Einleitung / Verfahren</b>	3
<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	3
1.1	Angaben zur Gemeinde / Lage im Raum	3-4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Erfordernis der Planung	4
1.4	Gesetzliche Grundlagen	5
1.5	Planerische Grundlagen	5
1.6	Örtliche Rahmenbedingungen	5-7
1.7	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
<b>2.</b>	<b>Planinhalt</b>	7
2.1	Städtebauliche Konzeption	7
2.2	Technische Infrastruktur	8
<b>3</b>	<b>Begründungen</b>	7
3.1.	Art der baulichen Nutzung	7-8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise, Überbaubarkeit	8
3.4.	Nebenanlage, Garagen, Stellplätze und Carports	8-9
3.5	Grünflächen	9
3.6	Gestalterische Festsetzungen	9-10
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	10
4.1.	Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeitsprüfung	10-11
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	12
5.1.	Vorhaben und umweltrelevante Wirkfaktoren	12
5.2.	Untersuchungsrelevante Schutzgüter	12-20
5.3.	Zusätzliche Angaben	20
5.4.	Zusammenfassung	21
5.5	Zusammenfassende Bilanzierung	21
5.5.1	Eingriffe gem. § 10 BbgNatSchG (Eingriff in Natur und Landschaft)	21
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b>	22
	Planungsrechtliche Festsetzungen	22-23
	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	23-24

## **0 Einleitung / Verfahren**

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 21.04.2005 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf / OT Güterfelde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein 1. Änderungsverfahren einzuleiten. Die Änderung betrifft die Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs um die Flurstücke 74, 80 und 81 der Flur 6 einschließlich der erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem am 20. Juni 2004 in Kraft getretenen EAG Bau u.a. die umfassende Umweltprüfung für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt. Die Umweltprüfung nach dem BauGB dient der Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der so genannten Plan-UP-Richtlinie. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll. Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis die Abwägung nach § 1 Abs. 7 einzustellen und dort zu berücksichtigen ist.

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Gegenstand der im Anhang beigefügten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Offenlegung in der Zeit vom 14.11.2005 bis 30.11.2005 durchgeführt. Dabei wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 01.11.2005 wurden gleichzeitig die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Von 2 Beteiligten wurden Stellungnahmen abgegeben, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich waren. Im Entwurf wurden die zu berücksichtigenden Äußerungen eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 11. September bis einschließlich 13. Oktober 2006 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 1. September 2006 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von keinem Bürger Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

Mit Schreiben vom 24.07.2006 wurden gleichzeitig die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Es wurden 5 Stellungnahmen abgegeben, die zur Änderung / Korrektur der Planzeichnung geführt haben. Mit dem Entwurf (Stand Januar 2007) waren betroffene Grundstückseigentümer sowie der Landkreis Potsdam-Mittelmark beteiligt worden.

In der Stellungnahme des Landkreises vom 12.02.2007 wurden zwei Hinweise abgegeben, die zur Klarstellung/ Korrektur der Planzeichnung geführt haben.

Von den betroffenen Grundstückseigentümern wurden keine Hinweise vorgebracht.

## **1 Planungsgegenstand**

### **1.1 Angaben zur Gemeinde / Lage im Raum**

Seit 01.01.2002 ist Stahnsdorf amtsfreie Gemeinde im Landkreis Potsdam-Mittelmark mit den Ortsteilen Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf.

In Stahnsdorf leben 13327 EW (Stand September 2006) auf einer Fläche von 4.906 ha. Der Ort liegt auf dem sog. „Teltow“, einer südlich des Spreetals gelegenen Hochfläche, die im Westen von Nuthe und Havel begrenzt wird.

Der Ortsteil Güterfelde ist mit der Nähe zur Stadt Potsdam ein attraktiver Wohnstandort im

ländlichen Raum. Er umfasst eine Flächengröße von ca. 1.841 ha.

Die Übergänge werden größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Östlich und teilweise im südlichen Bereich des Ortsteils Güterfelde befinden sich die Ortsteile Sputendorf und Schenkenhorst, deren Gemarkungsgrenzen sich vorwiegend landschaftlich darstellen. Dieser Eindruck wird noch durch die Rieselfeldflächen verstärkt.

Im Südwesten liegt die Gemeinde Nudow. Der dortige Übergang wird durch die Waldbestände der Parforceheide gebildet.

Westlich schließt die Stadt Potsdam an den Ortsteil Güterfelde an. Hier finden sich ebenfalls noch Teile der Parforceheide. Zum größten Teil bildet die Autobahn A 115 die Westgrenze, die dieses Waldgebiet durchschneidet.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

- Größe und Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ liegt im Süden des Ortsteils Güterfelde in der Flur 6 und besteht aus zwei Planungsgebieten mit einer Gesamtgröße von 5.312 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt südlich der Ortslage von Güterfelde am Schwarzen Weg und wird östlich durch die Lindenallee und westlich durch den Weg Am Friedhof begrenzt. Südlich des Gebietes schließen sich Gartengrundstücke an.

- Umgrenzung des Planungsgebiets

Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 74 und 75 (westliches Planungsgebiet mit einer Größe von 3.104 m<sup>2</sup>) sowie die Flurstücke 80 und 81 (südliches Planungsgebiet mit einer Größe von 2.208 m<sup>2</sup>) der Flur 6 der Gemarkung Güterfelde.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Der Originalmaßstab ist 1:500.

## 1.3 Erfordernis der Planung

- *Westliches Planungsgebiet*

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf, OT Güterfelde, dessen Verfahren mit Beschluss der Gemeindevertretung am 21. April 2005 eingeleitet wurde, war die Notwendigkeit der Schaffung der städtebaulichen Ordnung auf den Flurstücken 74 und 75 der Flur 6, da sich ein Wohngebäude teilweise auf dem Flurstück 75 des bereits genehmigten Bebauungsplans geringfügig erstreckt hat. Die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Bereich dient dazu, die vorhandene Bebauung rechtlich abzusichern.

- *Südliches Planungsgebiet*

Ein weiterer Anlass für die Einleitung des Änderungsverfahrens ist das Ziel, bislang als Gartenland genutzte Bereiche (Flurstücke 80 und 81 der Flur 6) als Wohnbaufläche bereitzustellen. Zur Fortsetzung der für den Ortsteil Güterfelde charakteristischen Bebauung mit Einfamilienhäusern in zweigeschossiger freistehender Bauweise soll dem zukünftigen Plangebiet ein Rahmen für die Nutzung sowie für die Gestaltung von Gebäuden vorgegeben werden.

- *Ausschluss der anderen Flurstücke*

Siedlungsschwerpunkt ist für die Gemeinde Stahnsdorf nicht der Bereich am Friedhof. Trotzdem hat sich die Gemeinde für eine maßvolle Erweiterung des rechtskräftigen B-Plans entschieden. Die Flurstücke Nr. 69, 70, 71, 72, 73 und 79 sind nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil die auf diesen Grundstücken vorhandene Bebauung mit Bungalows, die nur zeitweilig genutzt werden, und die Nutzung dieser Grundstücke als Gärten nicht verändert werden soll. Über diese Grundstücke soll der ungehinderte freie Blick auf das sich anschließende Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ von der Wohnbebauung aus gewährleistet bleiben.

## 1.4 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) BauGB in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. 1/06, S. 74, 75))
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2004 (GVBl. I S. 350)
- Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9, S. 215 ff.)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58).

## 1.5 Planerische Grundlagen

- Rechtskräftiger Bebauungsplan in Kraft getreten am 01.11.2004.
- Umweltbericht - Stand Oktober 2005.

## 1.6 Örtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus vier Flurstücken der Flur 6 der Gemarkung Güterfelde. Das Flurstück 74 dient der Wohnbebauung, das Flurstück 80 wird als Garten genutzt; das Flurstück 75, bebaut mit einer Holzbaracke, stellt eine Gartenbrache mit dichtem Gehölzbestand dar und das Flurstück 81 wird als Mähwiese genutzt. Das Planungsgebiet mit seiner Umgebung ist durch Wohnnutzung sowie intensive freizeitbezogene Wohn- und Erholungsnutzung geprägt. Die Flurstücke 74 und 80 sind intensiv genutzte Grundstücke mit Haus / Laube, Terrassen, Schuppen, geschnittenen Hecken, Ziergehölzen, niedrigstämmigen Obstbäumen und Rasenflächen. Die Flurstücke 75 und 81 werden nicht genutzt (Brache mit Gehölzaufwuchs) bzw. extensiv als Wiese bewirtschaftet. Hier konnte sich ein vielfältiger Pflanzenbewuchs entwickeln, der in seiner Ausbildung und Artenzusammensetzung von den Gartennutzungen geprägt ist.

- *Topographie*

Die mittlere Geländehöhe von HN 46,49 weist das Gelände als flach und überwiegend eben aus. Die vorhandenen Bodenverhältnisse sind gekennzeichnet durch alte ungestörte Bodenlagen (Mutterboden, Geschiebelehm, Feinsand).

- *Denkmalschutz*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Einzelbaudenkmale, die in der Denkmalliste des Landkreises Potsdam - Mittelmark eingetragen sind. Nach Aussagen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine denkmalpflegerischen Bedenken.

- *Bodendenkmale*

Im Bereich des genannten Vorhabens sind nach Aussagen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird darauf hingewiesen, dass gem. BbgDSchG folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfär-

- bungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
  3. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

- *Eigentum*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke befinden sich sowohl im privaten wie auch im kommunalen Eigentum. Das Flurstück 75 gehört dem Land Brandenburg.

- *Nutzung*

Die Grundstücke werden für Wohnzwecke und Erholung genutzt. Entlang der Lindenallee entstanden vier Einfamilienhäuser, ein Neubau befindet sich auch am Schwarzen Weg. Andere Grundstücke werden mit Bungalows und diversen Lauben sowie kleinsten Nebengebäuden bebaut. Auf dem Flurstück 75 befinden sich Reste eines Bunkers, der ca. 30 cm über die Geländeoberfläche hinausragt und teilweise im öffentlichen Verkehrsraum liegt.

Die umgebende Bebauungsstruktur ist durch 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit hohem Grünteil geprägt. Die Grundstücke weisen unterschiedliche Größen auf, im Mittel ergibt sich eine Größe von 1.200 m<sup>2</sup>.

- *Altlasten*

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachamt Untere Abfallwirtschaftsbehörde, bestehen keine Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen befinden.

Sollten während der Tiefbauarbeiten Auffälligkeiten im Boden, die auf eine Bodenkontamination schließen lassen, festgestellt werden, so ist das Sachgebiet Altlasten des Amtes für Umwelt- und Naturschutz umgehend zu informieren.

- *Kampfmittelbelastung*

Nach Aussagen des Zentraldienstes der Polizei/ Kampfmittelbeseitigungsdienst ist für die Fläche des Bebauungsplans eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten jedoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht Verpflichtung diese Fundstelle gem. § 2 der gem. Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

- *Verkehrerschließung*

Das Plangebiet wird durch die Straße „Schwarzer Weg“, durch die „Lindenallee“ und den Weg „Am Friedhof“ erschlossen. Die Grundstücke selbst werden direkt über Einzelzufahrten an die oben genannten Straßen erschlossen. Der nächste Haltepunkt des ÖPNV befindet sich in ca. 500 m Entfernung auf dem Kirchplatz (Buslinie 623 Güterfelde - Berlin, Buslinie 624 Teltow – Saarmund, Buslinie 627 Güterfelde - Teltow und Buslinie 619 Potsdam - Ludwigsfelde).

- *Leitungsbestand*

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist durch alle Versorgungsleitungen abgesichert. Die Leitungen liegen im Schwarzen Weg bzw. in der Lindenallee.

- *Immissionsschutz*

Nach der Stellungnahme des LUA, Regionalabteilung West rücken durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ keine Immissionsorte gegenüber der genehmigten Planung an den Sportplatz bzw. an die bestehenden Gewerbebetriebe heran. Seitens des LUA wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass bei Beachtung der Hinweise und Anregungen gem. der Stellungnahme zum Sportplatz zu der 1. Änderung keine Bedenken bestehen.

## **1.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **1.7.1. Gebietsfunktion gemäß übergeordnete Planung**

- *Ziele der Raumordnung und Landesplanung*

**Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde ist der seit dem 01.11.2004 rechtskräftige B-Plan Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde. Anlass zur Durchführung eines 1. Änderungsverfahrens war die Notwendigkeit der Schaffung der städtebaulichen Ordnung auf den Flurstücken 74 und 75 der Flur 6, da sich ein Wohngebäude teilweise auf dem Flurstück 75 des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans geringfügig erstreckt hat. Die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Bereich dient dazu, die vorhandene Bebauung rechtlich abzusichern.**

**Mit Beschluss vom 09.03.2006 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf beschlossen. Das 1. Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der z. Z. erarbeitet wird, entwickelt.**

Im Rahmen der Planungsanzeige teilte mit Schreiben vom 06.04.2005 die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg mit, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ im gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engen Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg (LEPeV) der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet ist. Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach II 1.0.1. bis 1.0.7 und 1.1. ff LEO eV möglich und entspricht dem Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Abrundung der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird der Bereich neu geordnet, indem hier verträgliche Nutzungen in Form eines allgemeinen Wohngebiets ergänzt werden. Die geplante Bebauungsstruktur soll mit ihrer Dichte und Geschossigkeit dem Übergangsbereich zwischen der freien Landschaft und der Ortslage gerecht werden. Das Planungsgebiet wird geprägt durch die offene Bebauungsstruktur am Ortsrand. Besonderes Augenmerk ist eine qualitätsvolle Grüngestaltung zur freien Landschaft gerichtet werden. Dieses wird abgesichert durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,30 und der Bebauungstiefen von 15,0m bzw. 16,30 m, sodass bei den Grundstücksgrößen ausreichend Freiflächen zur Grüngestaltung vorhanden sind. Die Bebauung ist in zweigeschossiger Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen, wobei, abgeleitet aus der umgebenen vorhandenen Bebauung, maximal 2 Wohnungseinheiten pro Wohngebäude errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung setzt sich die Bebauungsdichte der Umgebung im Plangebiet fort.

## **2.2 Technische Infrastruktur**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die Leitungen der E.ON edis, der EMB Erdgas Mark Brandenburg und des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“.

## **3. Begründungen**

### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet WA wird aus folgenden Gründen vorgenommen: Die bis jetzt bebaute und unbebaute und sich in einer ruhigen Lage befindliche Grundstücke werden neu erschlossen und sollen mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets macht deutlich, dass das Gebiet durch den Begriff Wohnen geprägt wird.

Um die Gebietsverträglichkeit eines Wohngebiets zu gewährleisten, sind im Bebauungsplangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe sowie die Tankstellen nicht zulässig. Diese Einrichtungen verursachen zwangsläufig erheblichen Kfz-Verkehr und damit Störung der Wohnruhe. Aus diesem Grund ist Ausschluss der Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 der BauNVO begründet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt und ergibt sich vorrangig aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die hier festgesetzten Bestimmungsgrößen werden aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 11 „Am Sportplatz“ übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ einheitlich auf 0,3 gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Damit wird für die geplante Wohnbebauung die gemäß BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl reduziert, um eine offene städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“ zu gewährleisten.

Die Geschossflächenzahl wird mit einer max. GFZ 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt und somit unter Berücksichtigung der Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plans Nr. 11 „Am Sportplatz“ beibehalten. Damit wird die städtebauliche Eigenart auch künftig das Ortsbild bestimmen. Aufgrund der angestrebten Zielsetzung, eine der Ortsrandlage angemessenen Bebauungsstruktur gerecht zu werden, sind als Bebauung nur Einzelhäuser zulässig.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Höhenentwicklung durch hoch herausgezogene Kellergeschosse wird die max. Firsthöhe mit 8,50 m und die max. Traufhöhe mit 5,00 m bezogen auf die mittlere Geländehöhe von 46,49 m ü HN festgesetzt.

### **3.3 Bauweise, Überbaubarkeit**

Im Unterschied zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf OT Güterfelde (Stand April 2006) werden in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ (Stand Januar 2007) die Baufelder einzeln für jedes Grundstück festgesetzt. Hintergrund dieser Planänderung war die Feststellung des LK-PM, dass die gleichzeitige Festsetzung von Baufenstern und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unzulässig ist.

Die festgesetzten Baufelder, die durch die Baugrenzen gefasst sind, orientieren sich weitestgehend an die festgesetzten Baufelder des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“. Die Bebauungstiefe beträgt somit 15 m bis auf die Bebauungstiefe auf dem Flurstück 74. Hier wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohngebäudes eine Bebauungstiefe

von 16,30 m festgesetzt. Durch die festgesetzten Baufelder sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass die Verdichtung der Grundstücke im verträglichen Maße und im Sinne der Gemeinde erfolgt.

### 3.4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports

Im Bebauungsplan wurden als untergeordnete Nebenanlagen Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen, Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 10 m<sup>2</sup> und Einfriedungen festgesetzt. Diese Anlagen dienen in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich der primären Nutzung der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung. Garagen führen aufgrund erforderlicher Zufahrten zu einer erheblichen Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Da die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes, insbesondere des Wassers und Bodens, in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen, sind Garagen und die Anlagen für Stellplätze nur im Ausnahmefall außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.5 Grünflächen

Zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und zur Gestaltung der privaten Baugrundstücke wurden modifizierte Pflanzgebote aus dem Grünordnungsplan als Festsetzung gemäß § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Pflanzfestsetzung hat u.a. die Herstellung einer dichten, artengemischten Strauchhecke zum Inhalt. Obwohl die in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten teilweise hoch- und breitwachsend sind, wird die festgesetzte Breite der Pflanzfläche von 1 m je Grundstück sowie die engen Pflanzabstände für eine einreihige bzw. zweireihige Anpflanzung als ausreichend erachtet. Die geringen Pflanzabstände haben zum Ziel, einen geschlossenen Bestand zu erhalten.

Für die Errichtung einer Garage (max. 9 m Länge), die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. auch entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden kann, darf die Heckenbepflanzung ausnahmsweise unterbrochen werden. Der Ausgleich muss dementsprechend an einer anderen Stelle des Grundstücks erfolgen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sollen von weiterer Versiegelung freigehalten werden. Unversiegelt bleibenden Flächen sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gartengestaltung bleibt dem Eigentümer überlassen.

### 3.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Einfügung der neuen Grundstücke in das Ortsbild soll auch durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gesichert werden.

Das Ziel der Festsetzungen besteht darin, gezielte städtebauliche und baugestalterische Absichten so zu verwirklichen, dass einerseits die vorhandene Ortstypik bewahrt und andererseits aber auch eine angemessene Weiterentwicklung und Abrundung des Gebiets ermöglicht wird.

#### *Zulässige Farbtöne / Fassaden / Garagen*

**Farbe und Material der Fassade bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild des Planungsgebiets. Im Planungsgebiet sind bei Verwendung von Sichtmauerwerk nur bestimmte Farben in Rottönen festgesetzt worden. Damit soll eine gewisse Einheitlichkeit gewährleistet werden. Ausnahmsweise werden verputzte Außenwandflächen in gedeckten Farben sowie Holzverschalung von Giebelwänden zugelassen. Wird die Fassade in Sockel und Wandflächen gegliedert, ist der Sockel von der Fassadenfläche durch Farbton oder Material abzusetzen.**

#### *Dächer*

Auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Festsetzung der Dachneigung ist im Unterschied zum

rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“ die Dachneigung auf dem Flurstück 74 von 11° bis 45° zulässig. Hier ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden, die u.a. durch das 1. Änderungsverfahren rechtlich abgesichert werden soll. Das vorhandene Wohnhaus, ein ausgebauter Bungalow, hat eine Dachneigung von 11° die im 1. Änderungsverfahren zu berücksichtigen ist. Damit ist der Eigentümer in der Lage die nachträgliche Genehmigung für den ausgebauten Bungalow zu beantragen und hat auch die Option, bei Bedarf die Dachform zu ändern. Auf den Flurstücken 75, 80 und 81 wird die zulässige Dachneigung wie im rechtskräftigen B-Plan Nr. 11 „Am Sportplatz“ zwischen 38-45° festgesetzt. Da die neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Flurstücke sich im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße befinden, wird dieser Zusammenhang berücksichtigt. Durch die Freihaltung der Flurstücke 69 bis 73 und 79 wird des Weiteren der Blick zur offenen Landschaft und auf das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ gewährleistet. Außer Form bestimmen auch Farbe und Material der Dacheindeckung wesentlich das Erscheinungsbild des Planungsgebiets. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Pfannen in gedeckten Farbtönen zulässig. Die einheitliche Dacheindeckung ist für die geschlossene Wirkung der Dachfläche wesentlich. Eine möglichst geschlossen wirkende Dachfläche entspricht der örtlichen Bautradition. Als Dacheindeckung für das Wohngebäude auf dem Flurstück 74 ist eine weiche Bedachung in Form von Dachpappe zulässig. Die weiche Bedachung wird hier zugelassen, weil eine harte Bedachung bautechnisch nicht möglich ist (siehe Festsetzung 8.3, Satz 2). Die Festsetzungen der Form, Größe und Anordnung von Dachaufbauten sollen gewährleisten, dass die Dachlandschaft nur so weit verändert wird, dass die grundlegenden Gestaltungsabsichten ablesbar bleiben. Diese Grundlegenden Absichten prägen insbesondere die dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeseiten.

#### *Sonstige bauliche Anlagen*

Überdachte Stellplätze müssen sich in das Ortsbild am Rande der Ortslage einfügen. Deshalb sind sie an mindestens zwei Seiten durch Berankung einzugrünen werden. Die Überdachung von Stellplätzen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, ist in Holz in festgesetzten Farbtönen auszuführen.

#### *Einfriedungen*

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden der Ortsrandlage angepaßt und als Holzzäune mit vertikalen Gliederung und Jägerzäune festgesetzt. Als übergeordnetes Gestaltungsprinzip gilt die maximal zulässige Höhe von 1,20 m. Einfriedungen zu den benachbarten Grundstücken sollen durch geschnittene Hecken sowie transparente Zäune bis 1,50 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen ausgebildet werden.

## **4. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeitsprüfung**

#### *• Umweltbericht*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch). Beide Vorgaben werden mit dem vorliegenden Umweltbericht erfüllt.

#### *• Beurteilung des Eingriffs*

Bei der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriff der Schutzgüter) und der städtebaulichen Belange kann zusammenfassend festgestellt werden, dass ein Eingriff mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist.

- *Ausgleich*

Die Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Planung werden in Form von Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, wie im Bebauungsplan festgesetzt, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durchgeführt.

- *Bilanz*

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Maße ausgeglichen werden.

- *Umweltverträglichkeitsprüfung / Vorprüfung des Einzelfalls*

Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft, Kulturgüter und sonstige Güter siehe Pkt. 5 der Begründung - Umweltbericht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß 11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorgesehen sind.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1. Vorhaben und umweltrelevante Wirkfaktoren**

#### **5.1.1 Art und Umfang des Vorhabens**

Inhalt der vorliegenden Planung ist die räumliche Erweiterung und planerische Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ in westlicher und südöstlicher Richtung. Dabei werden die Flurstücke 74, 80 und 81 hinzugefügt und die Festsetzungen im Flurstück 75 geändert. Zielstellung ist die Sicherung der bereits festgesetzten und teilweise realisierten Wohnbebauung, deren Ergänzung um die benannten Grundstücke sowie die Anlage einer geordneten Bebauung.

Die Größe des Gebietes stellt sich wie folgt dar:

Altes Plangebiet B-Plan Nr. 11:	10.051 m <sup>2</sup>
1. Änderung Flurstücke 74, 75, 80, 81:	5.312 m <sup>2</sup>

#### **5.1.2. Angaben zum Standort**

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich der Ortslage von Güterfelde am „Schwarzen Weg“ und wird östlich durch die „Lindenallee“ und westlich durch den Weg „Am Friedhof“ begrenzt. Südlich des Gebiets schließen weitere Gartengrundstücke an.

Das Flurstück 74 dient der Wohnbebauung, das Flurstück 80 wird als Garten genutzt; das Flurstück 75, bebaut mit einer Holzbaracke, stellt eine Gartenbrache mit dichtem Gehölzbestand dar und das Flurstück 81 wird als Mähwiese genutzt.

#### **5.1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

Mit der Abrundung der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird der Bereich neu geordnet, indem hier verträgliche - und gemäß den bisherigen Planfestsetzungen bereits ausgewiesene - Nutzungen in Form vom allgemeinen Wohngebiet ergänzt werden. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Bebauungstiefe von ca. 16,30 m wird den Anforderungen des Baugesetzbuches (siehe § 1a Abs. 2 Satz 1) entsprochen:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch).

Beide Vorgaben werden mit dem vorliegenden Umweltbericht erfüllt. Der Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Güterfelde (Stand Februar 2000) weist den Bereich als geplantes Wohngebiet aus. In seiner Bewertung des Vorhabens kommt er zu dem Ergebnis, dass eine Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen kann.

Entwicklungsziele für die Wohnbauflächen sind deren harmonische Einfügung in das Ortsbild. Die Versiegelung von Hof- und Stellflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Bei der Gestaltung der Gärten sind vorwiegend standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

## **5.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter**

### **5.2.1. Schutzgut Mensch**

Die Anforderungen an das Schutzgut sind vor allem durch die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an geeignete Regenerationsmöglichkeiten erfüllt.

### *Zustand*

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind durch intensive freizeitbezogene Wohn- und Erholungsnutzung geprägt. Das Flurstück 75 wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt, das Flurstück 81 stellt eine Wiese dar.

### *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Vorbelastungen, die sich auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen auswirken (z.B. visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) sind, soweit erkennbar, nicht vorhanden. Das Untersuchungsgebiet liegt relativ abgeschieden und wird westlich, östlich und südlich von Landschafts- und Erholungsräumen begrenzt.

Gegenüber des Schwarzen Weges nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz, der überwiegend als Bolzplatz sowie für Dorffeste oder Freizeitveranstaltungen genutzt wird. Ca. 220 m westlich verläuft die Seestraße und mehr als 500 m in nordöstlicher Richtung befindet sich eine Anlage mit einem Kieswerk, einer Bauschuttrecyclinganlage, einer Transportbeton- und Transportmörtelmischanlage sowie einem Betonfertigteilwerk.

### *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Mit den Bautätigkeiten und der künftigen Nutzung, die mit einem verstärkten Fahrzeugverkehr und einer Erhöhung des generellen Lärmpegels einhergehen, ist mit einer geringfügigen Störung auf den angrenzenden Wohn- und Erholungsgrundstücken zu rechnen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognosen der zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des genehmigten Bebauungsplans ergaben Beurteilungspegel, welche die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nicht überschritten. Voraussetzung war, dass der Sport- und Bolzplatz nur ausnahmsweise während der sonn- und feiertäglichen Ruhezeit (13 bis 15 Uhr) und nachts nicht genutzt wird. Aus diesem Grunde mussten, abgesehen von der genannten Nutzungseinschränkung des Sportplatzes, keine weiteren Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet durchgeführt werden. Es ist von daher zu erwarten, dass auch für die vorliegende Planung keine schallschutzrelevanten Einwirkungen vorliegen.

### *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten sind, sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

## **5.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für das Schutzgut ist die Erhaltung und Förderung der Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und damit die Sicherung ihrer Lebensräume und Biotopstrukturen ein notwendiges Ziel.

### *Zustand*

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Gartennutzungen in unterschiedlicher Ausprägung und Intensität geprägt, die sich als mehr oder wenig intensiv genutzte Obst-, Gemüse- und Ziergärten sowie Zierrasenflächen darstellen.

Die beiden Flurstücke 74 und 80 sind intensiv genutzte Grundstücke mit Lauben, Terrassen, Schuppen, geschnittenen Hecken, Ziergehölzen, niedrigstämmigen Obstbäumen und Rasenflächen. Die anderen beiden Flurstücke werden extensiv (Wiese) bzw. nicht genutzt (Brache mit Gehölzaufwuchs). Hier konnte sich ein vielfältiger Pflanzenbewuchs entwickeln, der in seiner Ausbildung und Artenzusammensetzung von den Gartennutzungen geprägt ist.

### *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Die Flurstücke 74 und 80 weisen aufgrund der kulturintensiven Nutzung eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Der Pflanzenbestand dürfte aus einem hohen Anteil an Arten, die einen nähr- und stickstoffreichen Standort anzeigen, bestehen.

Die Flurstücke 75 und 81 (Wiese und Brache) stellen aufgrund ihrer geringeren Nut-

zungsintensität bessere Lebens- und Nahrungsräume für wirbellose Tierarten sowie Brut- und Nahrungshabitate für unterschiedliche Vogelarten dar.

Hohe Wertigkeiten für den Arten- und Biotopschutz sind westlich (Buchenwald im LSG „Parforceheide“) und östlich (Ruderalflächen ehem. Rieselfelder) des Untersuchungsgebietes vorhanden.

#### *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Die Umnutzung, Bebauung und Nutzungsintensivierung führt zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt, indem verstärkt urbane Verhältnisse geschaffen werden (Bodenversiegelung, stärkere Frequentierung, Lärm, Licht). Dies betrifft insbesondere die beiden nicht als Gartenflächen genutzten Flurstücke 75 und 81. Die gegenwärtigen Wiesen- und Gehölzstrukturen werden beseitigt und künftig Bau- und Gartenflächen darstellen. Auf dem brachliegenden Flurstück 75 wird ein Teil des Gehölzaufwuchses beseitigt werden. Es ist insgesamt mit einer Veränderung der Artenzusammensetzung von Tieren und Pflanzen und mit einer Beeinträchtigung bzw. Vertreibung lärmempfindlicher Tierarten zu rechnen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung besteht innerhalb des Geltungsbereichs kein Verdacht, dass von der Planung streng geschützte Arten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG betroffen sind. Auch der Landschaftsplan lässt keine derartigen Hinweise erkennen.

#### *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Mit den Baumaßnahmen ist der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten. Baumfällungen sind entsprechend der Brandenburgischen Baumschutzverordnung vom 29. Juni 2004 zu ersetzen. Dies muss auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Als Ausgleich für die Neuversiegelung und Nutzungsänderung werden innerhalb der Grundstücke bzw. am nördlichen Rand des Flurstücks 75 (entlang des Schwarzen Weges) Bäume und Sträucher standortgerechter, heimischer Arten neu gepflanzt, die zu einer strukturellen Aufwertung und Verbesserung des Plangebietes als Lebensraum für Tierarten beitragen und die Fläche mit fehlenden Biotopstrukturen anreichern.

### **5.2.3. Schutzgut Boden**

Der Boden bedeutet die natürliche Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus ist er mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, seinen Filter- und Abbau- und Umwandlungsprozessen sowie seiner Grundwasserschutzfunktion ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts. Art und Qualität der Bodenfunktionen sind vom jeweiligen Bodentyp und dem Grad der Nutzung abhängig.

#### *Zustand*

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines sandigen Geschiebemergels, aus dem sich Parabraunerden bzw. Rostbraunerden entwickelt haben. Unterhalb einer ca. 50 cm starken Oberbodenschicht liegen sandige Lehme und Geschiebelehm an.

Im Bereich der Gärten haben sich durch Bodenverdichtung, Bearbeitung, Bewässerung, Düngung, Beseitigen von Laub etc. anthropogen beeinflusste Böden (so genannte Hortisole) entwickelt.

#### *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Vorbelastungen für das Schutzgut sind durch vorhandene Bebauung bzw. Bodenversiegelung (Flurstücke 74, 75 und 80, Größe ca. 300 m<sup>2</sup>) sowie durch die intensive Bodenbearbeitung gegeben.

#### *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen, wobei die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung ausgeschlossen ist. Bei einer Flächengröße der

vier Flurstücke von 5.312 m<sup>2</sup> bedeutet dies eine mögliche Überbauung bzw. Bodenversiegelung von 1.594 m<sup>2</sup>. Abzüglich der vorhandenen Bebauung von 300 m<sup>2</sup> beträgt die maximale Neuversiegelung damit 1.294 m<sup>2</sup>.

#### *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Für die Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze erfolgt eine Teilversiegelung. Zum Ausgleich für die Neuversiegelung sind innerhalb des Planungsgebietes der 1. Änderung 8 Bäume und 800 Sträucher zu pflanzen.

#### **5.2.4. Schutzgut Wasser**

Sowohl Oberflächen- als auch Grundwasser stellen eine wichtige Lebensstätte für Pflanzen und Tiere dar, darüber hinaus haben sie eine wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild und den Erholungswert der Landschaft. Bewertungsrelevante Funktionen sind Empfindlichkeit, Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung.

#### *Zustand*

Im Untersuchungsgebiet finden sich Grundwasserstände von 5-10 m unter Flur, die Fließrichtung ist nach Nordwesten (Richtung Güterfelder Haussee).

#### *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Aufgrund der geringen Versiegelung und der hohen Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Sandböden ist die Grundwasserneubildung im Gebiet gut, allerdings besteht aufgrund des sandigen Bodensubstrats und der damit verbundenen lockeren Lagerungsverhältnisse eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber flächenhaft einsickernde Schadstoffe.

#### *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Die verstärkte Neuversiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers, da unbebaute und versickerungsfähige Flächen für die Retention und die Grundwasserneubildung verloren gehen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet sind nutzungsbedingt nur geringe Grundwasserbeeinträchtigungen zu erwarten.

#### *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Die Erhöhung des Oberflächenabflusses wird reduziert, indem für die Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze eine Teilversiegelung erfolgt. Das von den versiegelten Dach-, Wege- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes versickert. Die anzupflanzenden Gehölze und die Begrünung unversiegelt bleibender Flächen unterstützen die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die örtliche Versickerung.

#### **5.2.5. Schutzgut Klima / Luft**

Wesentliches Ziel ist der Schutz und die Verbesserung des Lokalklimas, was die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung bzw. Aufwertung klimatisch wirksamer Strukturen und damit der Ausgleichs- und Regenerationsfunktionen bedeutet. Übergeordnete Ziele sind weiterhin die Vermeidung von Lärm und sonstigen Emissionen, die sowohl die menschliche Gesundheit als auch das Klima gefährden können.

#### *Zustand*

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich einer siedlungsklimatischen Zone (locker bebaute Siedlung, Grünanlagen) zu einem Frischluftentstehungsgebiet (klimatisch wirksame Freiflächen). Es ist durch eine wenig bebaute und mit einem hohen Grünanteil versehene Struktur geprägt.

#### *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Das Gebiet besitzt mit den offenen Wiesen- und Rasenflächen (Kaltluftbildung) sowie den Gehölzbeständen (Frischluftproduktion) klimatisch wirksame Strukturen zur Luftreinhaltung

und -verbesserung. Es stellt einen entlasteten Bereich dar (Gegensatz: Belastungsbereich), der durch eine Versiegelung unter 20 % und einen hohen Vegetationsanteil gekennzeichnet ist.

#### *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Die neuen Baukörper und versiegelten Wegeflächen führen aufgrund der stärkeren Erwärmung und der herabgesetzten relativen Luft- und Bodenfeuchtigkeit zu einer geringfügig höheren lufthygienischen Belastung des Mikroklimas. Mit den Baumaßnahmen und der Nutzung sind temporär erhöhte Schadstoffemissionen im Plangebiet sowie eine Verlärmung der unmittelbaren Umgebung verbunden.

#### *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Mit Erhaltung des größten Teils des Gebietes als unbebaute Freiflächen (Rasen- und Gehölzflächen) können die lufthygienischen und klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens reduziert werden. Eine geringere Versiegelung der Grundstückszufahrten und Stellplätze führt ebenso zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen. Die Gehölzneupflanzungen tragen zu einer Verbesserung der lufthygienischen und klimatischen Funktionen im Gebiet bei.

### **5.2.6. Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu sichern. Dies bedeutet die Erhaltung der örtlichen Charakteristik und der historischen Kulturlandschaft, sofern sie eine besondere Eigenart aufweist, einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.

#### *Zustand*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergang der bebauten Ortslage zur freien Landschaft und ist durch eine zunehmende Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich innerhalb einer Wald- bzw. Gartensiedlung, westlich und östlich schließen Waldflächen und ehemalige Rieselfelder an.

#### *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Das Plangebiet repräsentiert mit der Wohn- und Gartennutzung die dominierenden Nutzungsarten der Umgebung. Die brachliegenden und die als Wiesenfläche genutzten Flurstücke zeigen vielfältige und naturnähere Strukturen als in die beiden anderen. Insgesamt ist den Flächen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Erholung zuzuordnen.

#### *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Mit dem Planungsvorhaben erfolgt im Gebiet eine Änderung der Nutzungsarten, eine Neubebauung einzelner Flächen, eine Verringerung von Erholungsflächen und insgesamt eine geringfügige Veränderung des Charakters.

#### *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Die Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Vegetation sowie zum Begrünen der Baugebiete dienen dem Schutzgut, indem eine gestalterische Einbindung erfolgt.

### **5.2.7. Wechselwirkungen, Bewertung der Umweltauswirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Die geplante Nutzung im Plangebiet entspricht den Inhalten des genehmigten Bebauungsplans und der dadurch bereits begonnenen Bebauung.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind in der Regel gemäß § 10 Brandenburgisches Naturschutzgesetz als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Eingriffe bedeuten dabei eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Gemäß Naturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Zum Ausgleich für die nicht ver-

meidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen durchzuführen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Planbedingte Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Beeinträchtigung der Wohnfunktionen Beeinträchtigung der Gesundheit Beeinträchtigung der Arbeitsfunktionen Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion	• – – •
Tiere und Pflanzen	Beeinträchtigung und Verlust von Biotopfunktionen Beeinträchtigung und Verlust von Biotopvernetzungsfunktionen Einschränkung der biologischen Artenvielfalt	•• • •
Boden	Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen Veränderung des Reliefs Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktionen	• – •
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserqualität Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion	• •
Klima	Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktion Veränderung der Durchlüftungsfunktion Beeinträchtigung der Luftreinigungs- und Frischluftfunktionen Lärmbelastungen	• • • •
Landschaft	Beeinträchtigung der ästhetischen Funktion Beeinträchtigung der Kulturlandschaft	• –
Kultur- und Schutzgüter	Beeinträchtigung von Funktionen der Kultur- und Sachgüter	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	•

••• sehr erheblich    •• erheblich    • wenig erheblich    – nicht erheblich

### 5.2.8. Bilanzierung

Im Folgenden sind die zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben und in ihrer Auswirkung auf die Ausgleichbarkeit des Eingriffs bilanziert. Dabei bedeuten V = Vermeidung, M = Verminderung und A = Ausgleich.

<b>Schutzgut Mensch</b>			
<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Betroffene Fläche</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen</b>	<b>Bilanz</b>
Bau- und nutzungsbedingte Verlärmung und geringfügige Störung der angrenzenden Wohn- und Erholungsnutzung.	Plangebiet und Umgebung.	Keine.	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>			
<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Betroffene Fläche</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen</b>	<b>Bilanz</b>
Bau- und anlagebedingte Beseitigung von Vegetationsflächen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen.	Insbesondere Flurstücke 75 und 81.	V/M: Schutz und Erhaltung der von den Baumaßnahmen nicht betroffenen Vegetationsflächen, weitgehende Freihaltung von Freiflächen von Bebauung. A: Ersatzpflanzungen gem.	Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden
Baubedingte Beseitigung des Gehölzbestands.	Flurstück 75.	Brandenburgischer Baumschutzverordnung. A: Anpflanzung von maximal 8	
Anlage- und nutzungsbedingte Flächenversiegelung und stärkere Frequentierung.	Plangebiet, maximale Neuversiegelung: 1.294 m <sup>2</sup> .	Bäumen und 800 Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten innerhalb der von der Neuversiegelung betroffenen Grundstücke.	
<b>Schutzgut Boden</b>			
<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Betroffene Fläche</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen</b>	<b>Bilanz</b>
Baubedingte Beseitigung und Verdichtung des Bodenkörpers	Baufelder.	M: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsarten für Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze.	Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.
Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung.	Max. Neuversiegelung 1.294 m <sup>2</sup> .	: Aufwertung des Plangebietes durch Gehölzanpflanzungen	
Nutzungsbedingter zusätzlicher Verkehr.	Plangebiet und Umgebung	(maximal 8 Bäume und 800 Sträucher) zur Bodenentwicklung.	
<b>Schutzgut Wasser</b>			
<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Betroffene Fläche</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen</b>	<b>Bilanz</b>
Baubedingte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Bodenwasser	Baufelder.	M: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsarten für Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze.	Unter Berücksichtigung des generellen Schutzes des Grundwassers können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.
Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung.	Max. Neuversiegelung 1.294 m <sup>2</sup> .	M: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes.	
Nutzungsbedingter zusätzlicher Verkehr.	Plangebiet und Umgebung.	A: Dauerhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung der Freiflächen zur Wasserrückhaltung.	

<b>Schutzgut Klima / Luft</b>			
<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Betroffene Fläche</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen</b>	<b>Bilanz</b>
Baubedingte Bautätigkeiten und Beseitigung des Gehölzbestands.	Plangebiet und Umgebung, Baufelder.	M: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsarten für Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze.	Die klimatischen Beeinträchtigungen können ausgeglichen werden.
Anlagebedingte zusätzliche Versiegelung.	Max. Neuversiegelung 1.294 m <sup>2</sup> .	V/M: Schutz und Erhaltung der von den Baumaßnahmen nicht betroffenen Vegetationsflächen, weitgehende Freihaltung von Freiflächen von Bebauung.	
Nutzungsbedingter zusätzlicher Verkehr.	Plangebiet und Umgebung.	A: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes.	
<b>Schutzgut Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>			
<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Betroffene Fläche</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen</b>	<b>Bilanz</b>
Anlagebedingte Veränderung des Gebietscharakters und Verringerung von Erholungsflächen.	Plangebiet.	A: Strukturelle Aufwertung der Baugrundstücke durch Baum- und Strauchpflanzungen	Der Eingriff kann ausgeglichen werden.
Nutzungsbedingter zusätzlicher Verkehr.	Plangebiet und Umgebung.		

Die flächenmäßige Eingriffs- / Ausgleichsbilanz stellt sich gemäß HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, 2003) wie folgt dar:

<i>Maßnahme</i>	<b>Fläche / Anzahl</b>	<b>Anrechnungsfaktor</b>	<b>Anrechenbare Fläche</b>	<b>Schutzgüter</b>
Kompensationserfordernis (unter Anrechnung der Entsiegelungsmaßnahme)	1.294 m <sup>2</sup>	1,0	- 1.294 m <sup>2</sup>	
Teilversiegelung der Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze <sup>1</sup>	400 m <sup>2</sup>	0,5	200 m <sup>2</sup>	Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima
Anpflanzung von 800 Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	0,5	300 m <sup>2</sup>	Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft und sonstige Güter
Anpflanzung von 8 Bäumen innerhalb der Grundstücke oder am Schwarzen Weg <sup>3</sup>	8 Stk.	100 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft und sonstige Güter
<b>Summe Kompensationsmaßnahmen</b>			<b>+6 m<sup>2</sup></b>	

- <sup>1</sup> Die Teilversiegelung wird mit einem Viertel der möglichen Gesamtversiegelung geschätzt.
- <sup>2</sup> Bei Pflanzabständen von 0,5 m können auf einer Länge von 400 m insgesamt 800 Sträucher als Hecken angepflanzt werden. Bei einer Heckenbreite von 1,5 m beträgt die Pflanzfläche 600 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Am nördlichen Rand des Flurstücks 75 können 4 Bäume gepflanzt werden. Sie stellen einen Teil der im genehmigten Bebauungsplan festgesetzten 17 Bäume entlang des Schwarzen Weges dar.

### **5.3. Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1. Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben**

Bei Nichtdurchführung der Planung können das Flurstück 74 zum Wohnen und das Flurstück 80 weiterhin als Gartengrundstück genutzt, das Flurstück 81 in eine entsprechende Nutzung umgewandelt werden. Auf dem Flurstück 75 besteht gemäß genehmigtem Bebauungsplan die Möglichkeit, eine Wohnnutzung zu entwickeln.

#### **5.3.2. Geprüfte Alternativlösungen**

Im Rahmen der Erweiterung des genehmigten und teilweise bereits entwickelten Bebauungsplans sind Standortalternativen nicht möglich.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die bereits genehmigte Planung ein. Die darin getroffenen Festsetzungen werden nicht überschritten.

#### **5.3.3. Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000**

Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000 sind nicht zu befürchten. Das nächstliegende FFH-Gebiet (DE 3644-303) befindet sich ca. 160 m südwestlich des Plangebietes.

#### **5.3.4. Beschreibung der Methodik**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eines Grünordnungsplans unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Dabei werden die im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung benannten Schutzgüter und ihre Zustandsbewertungen den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität gegenübergestellt und die daraus resultierenden Konflikte (Beeinträchtigungen, Eingriffe) bewertet und dargestellt. Die Art, Größe und Intensität der Umweltauswirkungen bestimmen die Art, den Umfang und die Lage der zu entwickelnden grünordnerischen Maßnahmen (Vermeidung, Verminderung, Ausgleich), um eine im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendige Kompensation zu erreichen.

Die Bewertungen erfolgen im Land Brandenburg verbal-argumentativ mit dem erforderlichen Flächenbezug und unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Naturhaushaltsfaktoren.

#### **5.3.5 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, bei deren Realisierung Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Es sind durch die Gemeinde, sofern erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, die hier nicht eingeschätzt werden können, geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen. Die Gemeinde beabsichtigt, nach Realisierung der Bauvorhaben eine Überwachung der Einhaltung der festgesetzten Bepflanzungen vorzunehmen.

## 5.4. Zusammenfassung

Das Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

- Das Flurstück 74 ist ein Wohngrundstück und das Flurstück 80 Garten mit vorhandener Bungalowbebauung;
- Das Flurstück 75 ist eine Gartenbrache mit dichtem Gehölzbestand;
- Das Flurstück 81 ist eine offene Wiesenfläche;
- Lage der Flurstücke innerhalb der Gartensiedlung mit Bungalows;
- einzelne Nachbargrundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut;

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen unterschiedlicher Intensität auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

- Schutzgut Mensch (Nutzungsänderung und -intensivierung, Lärm);
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flächen- und Lebensraumveränderung, Verlust von Biotopen, Gehölzfällungen, Lärm);
- Schutzgut Boden (Neuversiegelung, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen);
- Schutzgut Wasser (Erhöhung des Oberflächenabflusses);
- Schutzgut Klima / Luft (stärkere Erwärmung, erhöhte lufthygienische Belastung, Lärm);
- Schutzgut Landschaft und sonstige Güter (Nutzungsänderung, Veränderung des Gebietscharakters).

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Für die genannten Auswirkungen ist die Teilversiegelung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen als Verminderungsmaßnahme vorgesehen. Für verbleibende Beeinträchtigungen sind weitere grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen geplant. Diese stellen flächige Gehölz- anpflanzungen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern dar. Dadurch können bereits vorhandene Biotopflächen und -strukturen in sinnvoller Weise ergänzt werden. Ein genügender Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist damit gegeben.

## 5.5 Zusammenfassende Bilanzierung

### 5.5.1 Eingriffe gem. § 10 BbgNatSchG (Eingriff in Natur und Landschaft)

#### • *Neuversiegelung*

Für das Schutzgut Boden entstehen Beeinträchtigungen durch die geplante zusätzliche Versiegelung. Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen, wobei die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung ausgeschlossen ist. Bei einer Flächengröße der vier Flurstücke von 5.312 m<sup>2</sup> bedeutet dies eine mögliche Überbauung bzw. Bodenversiegelung von 1.594 m<sup>2</sup>. Abzüglich der vorhandenen Bebauung von 300 m<sup>2</sup> beträgt die maximale Neuversiegelung damit 1.294 m<sup>2</sup>.

#### • *Ausgleich - zusätzliche Bodenversiegelung*

Für die Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze erfolgt eine Teilversiegelung. Zum Ausgleich für die Neuversiegelung sind innerhalb des Planungsgebietes der 1. Änderung **8 Bäume** und **800 Sträucher** zu pflanzen.

#### • *Grundlage*

Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### • *Bilanz*

Durch die o.g. Anpflanzungen wird der Eingriff ausgeglichen

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Das Gebiet ist entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet zu nutzen. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Pkt. 4 und 5 BauNVO

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung.**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

- 2.1. Die GRZ wird mit 0,3 und die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.
- 2.2. Die zulässige Firsthöhe (FH max) beträgt 8,50 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 46,49 über HN.
- 2.3. Die zulässige Traufhöhe (TH max) beträgt 5,00 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 46,49 über HN.
- 2.4. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.
- 2.5. Pro Wohngebäude sind maximal 2 WE zulässig.

#### **3.0 Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO

- 3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 10 m<sup>2</sup> und Einfriedungen.

#### **4.0 Garagen, Stellplätze und Carports**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

- 4.1. Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen sind im Ausnahmefall außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor überdachten Stellplätzen und Garagen mindestens 5,0 m betragen. Die Zufahrt eines Baugrundstücks darf höchstens 3,0 m breit sein bei unversiegeltem Belag.

#### **5.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung für Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB

- 5.1. Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Vorderfronten der Hauptgebäude ist ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum (Pflanzliste 2) oder drei einheimische Sträucher (Pflanzliste 1) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten:
- 5.2. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 80 und 81 ist ein einreihiger Pflanzstreifen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzliste 1, 1 Strauch / m<sup>2</sup>). Der Anteil der einheimischen Gehölze soll mindestens 30 % betragen. Für die Errichtung einer Garage (max. 9 m Länge) kann die Heckenbepflanzung ausnahmsweise unterbrochen werden. Der Ausgleich muss an einer anderen Stelle des Grundstücks erfolgen.
- 5.3. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 74 und 75 ist ein zweireihiger Pflanzstreifen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzliste 1, 1 Strauch / 1 m<sup>2</sup>). Der Anteil einheimischer Gehölze soll mindestens 30 % betragen. Für die Errichtung einer Garage (max. 9 m Länge) kann die Heckenbepflanzung ausnahmsweise unterbrochen werden. Der Ausgleich muss an einer anderen Stelle des Grundstücks erfolgen.

- 5.4. Im Zusammenhang mit einer Straßenerweiterung („Schwarzer Weg“) ist in der Erweiterungsfläche auf dem Flurstück 75 eine Baumreihe aus 4 Stck. Linden zu pflanzen (Winterlinde – *Tilia cordata*, StU 18/20 cm).
- 5.5. Grundstückszuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (wassergebundene Decke).

### **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Rechtsgrundlage: § 8 BbgBO i.V.m. § 82 BbgBO

### **6.0. Zulässige Farbtöne**

- 6.1. Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind allein die durch die Nummern des Farbregisters RAL 840 HR bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern.

### **7.0. Fassaden**

- 7.1. Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen in DIN-Formaten zulässig:
- |      |             |        |                          |
|------|-------------|--------|--------------------------|
| von  | rotorange   | (2001) | aus der Farbreihe orange |
| über | korralenrot | (3016) | aus der Farbreihe rot    |
| bis  | tomatenrot  | (3013) | aus der Farbreihe rot    |
- 7.2. Ausnahmen sind verputzte Außenwandflächen mit gedeckten Farben ~~nach Abstimmung mit der Gemeinde~~. Gleiches gilt für die Holzverschalung von Giebeln.
- 7.3. Sichtbeton darf nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze verwendet werden.
- 7.4. Wird die Fassade in Sockel und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von der übrigen Fassadenfläche durch Farbton oder Material abzusetzen.

### **8.0. Dächer**

- 8.1. Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen eine gleiche Neigung aufweisen.
- 8.2. Es sind nur Dachnebenflächen zulässig, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als die halbe Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches und nur Dachaufbauten, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als ein Drittel der Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches. Der Abstand zwischen Nebendächern bzw. Dachaufbauten und der Giebellinie von Satteldächern bzw. der Gratlinie von gewalmten Dächern muss mindestens 1,50 m betragen. Die Dachneigung von Nebenflächen und Dachaufbauten muss mindestens 30° betragen.
- 8.3. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Pfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
- |      |             |        |                          |
|------|-------------|--------|--------------------------|
| von  | rotorange   | (2001) | aus der Farbreihe rot    |
| über | korralenrot | (3016) | aus der Farbreihe rot    |
|      | tomatenrot  | (3013) | aus der Farbreihe rot    |
|      | kupferrot   | (8004) | aus der Farbreihe braun  |
| bis  | rotbraun    | (8012) | aus der Farbreihe braun. |
- Als Material für die Dacheindeckung für das Hauptgebäude auf dem Flurstück 74 der Flur 6 ist bei einer Dachneigung von 11° bis 22° auch die Bahneindeckung in Form von Dachpappe im Farbton grau nach der Farbregister RAL in den Zwischentönen von eisengrau (RAL 7011), basaltgrau (RAL 7013) und schiefergrau RAL 7015) zulässig.
- 8.4. Als Materialien für die Dacheindeckung von Nebengebäuden, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Grundfläche bis zu 25 m<sup>2</sup>, sind außer Pfannen auch großformatige, glatte und patinierte Bleche zulässig.

**9.0. Garagen**

- 9.1. Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden, einzeln oder in Gruppen angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden (7.0) und Dächer (8.0) mit Ausnahme der Festsetzung zum Flurstück 74 der Flur 6. Als Ausnahme sind Fertigteilgaragen mit Flachdach zulässig.

**10.0. Einfriedungen**

- 10.1. Im Wohngebiet werden entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedungen Holzzäune mit vertikaler Gliederung und „Jägerzäune“ mit max. 1,20 m Höhe festgesetzt (bezogen auf die mittlere vorh. Geländehöhe von 46,49 m über HN).
- 10.2. Entlang der übrigen Grundstücksflächen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 1,50 m Höhe (bezogen auf die mittlere vorhandene Geländehöhe von 46,49 m über HN) in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

**11.0. Sonstige bauliche Anlagen**

- 11.1. Überdachte Stellplätze sind an mindestens zwei Seiten durch Berankung einzugrünen. Für alle sichtbaren Teile der Überdachung von Stellplätzen, ausgenommen ihre Dach-eindeckung und -entwässerung, ist nur Holz in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
- |      |              |        |                   |        |
|------|--------------|--------|-------------------|--------|
| von  | grünbraun    | (8000) | aus der Farbreihe | braun  |
| über | sepiabraun   | (8014) | aus der Farbreihe | braun  |
| bis  | schwarzbraun | (8022) | aus der Farbreihe | braun. |

Entsprechend der Pflanzfestsetzungen sind die Gehölzarten aus den Pflanzlisten **1** und **2** zu wählen:

<b><i>Pflanzenliste 1</i></b>	<i>Heckenpflanzungen</i>	Sträuchergröße	40-60 cm
Rosa corymbifer	Heckenrose		
Rosa c anina	Hundsrose		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Corylus averllaner	Haselnuss		
Prunus spinosa	Schlehe		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		
Rubus fruticosus	Wildbrombeere		
Sambucus nigra	Schwarzer Schneeball		
Syringa spec.	Flieder		
Buddleia Sorten	Schmetterlingsstrauch		
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere		
Forsythia intermedia	Forsythie		
<b><i>Pflanzenliste 2</i></b>	<i>Laubbäume</i>		
Acer campestre	Feldahorn		
Corylus solurna	Baumhasel		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Betula pendula	Sandbirke		
Tilia cordata	Winterlinde		

# Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf



Stahnsdorf, den 31. Januar 2008

7. Jahrgang, Nr. 01

Inhaltsverzeichnis:	Seite/n
<b>Bekanntmachungen</b>	
• Öffentliche Auslegung der Unterlagen zur Ausführungsplanung zum Bauvorhaben – OD Stahnsdorf Erneuerung Geh-/Radweg nördlicher Abschnitt von Nk 3644 018 Abschnitt 070, km 2,677 bis Nk 3645 002 Abschnitt 070, km 0,708 von Bau-km 0+000 bis Bau-km 1+966.980 (Fassung: Mai 2007)	I
• 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde	II
• Aufforderung der Wehrpflichtigen des Geburtsjahrgangs 1990	II
<b>Fortsetzung - Bekanntmachung der gefassten Beschlüsse der Sitzung Nr. 06/2007 der Gemeindevertretung Stahnsdorf (GVS) am 13.12.2007 – öffentlicher Teil –</b>	III
• Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken, welche im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ der Gemeinde Stahnsdorf in der Fassung Juli 2007 vorgebracht wurden	
<b>Allgemeines</b>	
• Immobilienangebote der Gemeinde Stahnsdorf	III
• Sitzungstermine der Gemeinde Stahnsdorf im Februar 2008	III
• Straßen- und Gehwegreinigung in Stahnsdorf mit den Ortsteilen Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf	IV
• Stellenanzeige Kämmerin/Kämmerer	IV

## Bekanntmachungen

### Öffentliche Auslegung in der Gemeinde Stahnsdorf

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Niederlassung West und die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigen die Erneuerung der Geh-/Radwege (nördlicher Abschnitt) innerhalb der OD Stahnsdorf Abschnitt von Nk 3644 018 Abschnitt 070, km 2,677 bis Nk 3645 002 Abschnitt 070, km 0,708 von Bau-km 0+000 bis Bau-km 1+966.980 (Fassung: Mai 2007) vorzunehmen. Dazu werden die Unterlagen zur Ausführungsplanung für die erforderlichen Straßenbauarbeiten in der Zeit

**vom Montag, 04. Februar 2008 bis einschließlich Freitag,  
29. Februar 2008**

im Gemeindezentrum Stahnsdorf, Abt. Bauverwaltung, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungszeit ist für jedermann die Information über den Inhalt der Planungsunterlagen möglich.

Die Dienststunden sind:

Montag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–15.30 Uhr
Dienstag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–15.30 Uhr
Donnerstag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–16.00 Uhr
Freitag	von 8.00–12.00 Uhr

Stahnsdorf, 21. Januar 2008

gez. Enser, Bürgermeister

### Bekanntmachungsanordnung

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen – BekanntmVO – vom 01.12.2000 (GVBl. II S. 435) wird die vorliegende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde – bestehend aus der Planurkunde und der Begründung – im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung wird in der Bauverwaltung der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht dauerhaft bereitgehalten.

Stahnsdorf, 21. Januar 2008  
gez. Enser, Bürgermeister

### Bekanntmachung

Die von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 05.07.2007 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, wurde mit Bescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 16.10.2007, AZ. 11/07 mit Auflagen genehmigt. Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.12.2007 beschlossen, den Auflagen 1 bis 3 aus dem Genehmigungsbescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 16.10.2007, AZ. 11/07 beizutreten. Mit Schreiben vom 18.01.2008 (AZ. 11/07) hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark die Erfüllung der Auflagen bestätigt. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

**Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde in Kraft.**

Der genehmigte Plan und seine Begründung werden in der Bauverwaltung der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

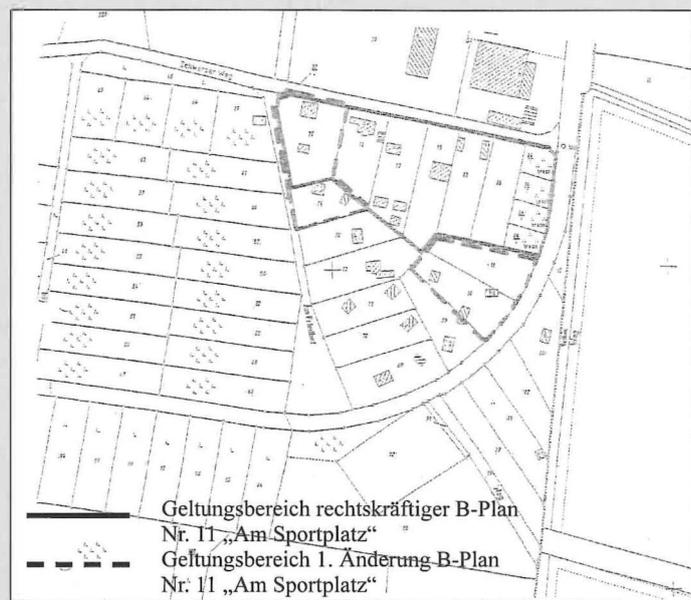
Die Dienststunden sind.

Montag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–15.30 Uhr
Dienstag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–15.30 Uhr
Donnerstag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–16.00 Uhr
Freitag	von 8.00–12.00 Uhr

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§215 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (§ 43 BauGB) im Falle der in den §§ 39–42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Stahnsdorf, 21. Januar 2008

gez. Enser, Bürgermeister



### Öffentliche Bekanntmachung

#### Aufforderung der Wehrpflichtigen des Geburtsjahrgangs 1990

Nach § 1 des Wehrpflichtgesetzes (WPfG) sind alle Männer, die Deutsche im Sinne des Grundgesetzes sind und ihren ständigen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben, vom vollendeten 18. Lebensjahr an wehrpflichtig (Wehrpflichtvoraussetzungen). Die Erfassung kann bereits ein Jahr vor Vollendung des 18. Lebensjahres durchgeführt werden (§ 15 Abs. 6 WPfG).

Alle Personen des Geburtsjahrgangs 1990, die wehrpflichtig sind und denen bislang kein Schreiben der Erfassungsbehörde über die bevorstehende Erfassung zugegangen ist, werden nach § 15 Abs. 1 WPfG aufgefordert, sich umgehend persönlich oder schriftlich bei der nachstehenden Erfassungsbehörde zur Erfassung zu melden:

Gemeinde Stahnsdorf  
Einwohnermeldeamt  
Annastraße 3  
14532 Stahnsdorf

Sprechzeiten:

Montag	09.00–12.00 Uhr
Dienstag	09.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr
Donnerstag	09.00–12.00 Uhr

Diese Aufforderung wendet sich insbesondere an Personen ohne festen Wohnsitz, die die Wehrpflichtvoraussetzungen erfüllen.

Bei der persönlichen Meldung ist der Personalausweis oder Reisepass mitzubringen.

Es empfiehlt sich, auch sonstige der Feststellung der Wehrpflicht dienende Unterlagen mitzubringen.

Arbeitnehmern, deren Arbeitgeber nicht nach § 14 Arbeitsplatzschutzgesetz zur Weiterzahlung des Arbeitsentgelts verpflichtet ist, wird der durch die Erfassung entstehende Verdienstaufschlag durch die Erfassungsbehörde auf Antrag erstattet. Dies gilt auch für die entstehenden notwendigen Auslagen, insbesondere Fahrkosten am Ort der Erfassung.

Stahnsdorf, 14. Januar 2008

gez. Enser, Bürgermeister