

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Grundstücke Stolper Weg/Reiherweg“ OT Güterfelde

Begründung

Stand: 11.02.2022

§ 10 BauGB

Inhalt

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

1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Grundstücke Stolper Weg/Reiherweg“ im OT Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf ist seit dem 17.12.2018 rechtskräftig. Planungsziel ist die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten im südlichen Siedlungsbereich von Kienwerder.

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die 1. Änderung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Grundstücke Stolper Weg/Reiherweg“ OT Güterfelde.



Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Grundstücke Stolper Weg/Reiherweg“ befindet sich im Ortsteil Güterfelde der Gemeinde Stahnsdorf und erstreckt sich entlang des Stolper Weges im Siedlungsgebiet von Kienwerder.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 „Grundstücke Stolper Weg/Reiherweg“ wurde die Schaffung insbesondere von Wohngrundstücken ermöglicht.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass seitens der neuen Bewohner der Wunsch nach größeren Auswahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Zaungestaltung besteht. Durch die bestehende Regelung im Bebauungsplan Nr. 5

ist nur eine verhältnismäßig geringe Bandbreite von Material und Ausführung der Einfriedungen möglich.

Um den Grundstückseigentümern größere Auswahlmöglichkeiten bei der Einfriedung ihrer Grundstücke zu verschaffen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Begründung der 1. Änderung

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 sind derzeit in den allgemeinen Wohngebieten die Grundstücke wilddicht einzufrieden. Die Einfriedungen sind als Drahtgeflechtzaun mit einer Maschenbreite von 25 mm und einer Höhe von 1,5 m über dem Geländeniveau auszuführen. Die Einfriedungen sind zusätzlich 0,2 m unter Geländeniveau in die Erde einzugraben und dort fest zu verankern.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass seitens der neuen Bewohner der Wunsch nach größeren Auswahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Zaungestaltung besteht.

Bisher würde bei Anwendung der bestehenden Vorgaben die Auswahl des Zaunmaterials auf lediglich eine Ausführung (sogenannter „Kaninchenzaun“) beschränkt sein, da es keine anderen marktüblichen Ausführungen gibt. Damit könnte nur ein optisch wenig ansprechendes Zaunmaterial verwendet werden. Zudem gelten die bisherigen Vorgaben zu den Einfriedungen auch für die von öffentlichen Flächen nicht einsehbaren Bereiche.

Um eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Einfriedungen zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung Nr. 7 geändert. Die Einfriedungen an Verkehrsflächen sind als sichtdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem Geländeniveau auszuführen.

Damit wird zum einen sichergestellt, dass keine den Verkehrsraum optisch einschränkende Einfriedungen errichtet werden können. Zum anderen bleiben den Bewohnern ausreichend Möglichkeiten, ihre gestalterischen Wünsche umsetzen zu können.

Für die Bereiche, die nicht an Verkehrsbereiche angrenzen, besteht aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf. Daher werden dafür keine Vorgaben gemacht.

In der Gemeinde Stahnsdorf besteht eine Wildtierproblematik, dies insbesondere durch Schwarzwild, welches regelmäßig in den Siedlungsraum vordringt und auf den Grundstücken nach Nahrung sucht. Um dies zu verhindern, wird an der Festsetzung, dass die Grundstücke wilddicht einzufrieden sind, festgehalten.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 bleiben bestehen.

3. Auswirkungen auf die Umwelt und andere Belange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Grundstücke Stolper Weg/Reiherweg“ ist eine Betroffenheit von Umweltbelangen nicht zu erwarten. Die wesentlichen Festsetzungen, insbesondere die Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“, die zulässige Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse, bleiben unverändert bestehen. Auch die Straßenverkehrsflächen werden nicht verändert.

Mit der 1. Änderung werden lediglich 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 innerhalb des Plangebietes lebenden Menschen. Vielmehr sind positive Aspekte zu erwarten, da mit der 1. Änderung die Gestaltungsmöglichkeiten für Einfriedungen erweitert wurden. Damit wird den Bewohnern eine größere Entfaltungsmöglichkeit gegeben.

4. Verfahren

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird lediglich die textliche Festsetzung Nr. 7 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. 5 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]	07.09.2021
Amtliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	05.10.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (2) BauGB]	03.01. – 04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) BauGB] mit Schreiben vom	20.12.2021
Satzungsbeschluss [§ 10 (1) BauGB]	03.05.2022
Amtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	20.05.2022

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Stand 27.10.2021, fand in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 statt. Dazu lagen die Entwürfe der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in den Räumen der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf aus. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf. Gleichzeitig waren die Bekanntmachung sowie die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2021 um Abgabe einer Stellungnahme zu der Planung bis zum 04.02.2022 gebeten.

Insgesamt wurden 6 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden beteiligt.

Abschließend wurden 3 Stellungnahmen eingereicht. Davon enthielt 1 Stellungnahme Anregungen und Hinweise. Mit den übrigen 2 Stellungnahmen wurde ausschließlich die Anmerkung vorgebracht, dass die Beteiligten keine Anregungen oder Bedenken haben. Von 3 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die abgegebene relevante Stellungnahme wurde als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung der vorliegenden Endfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einbezogen. Im Folgenden werden die Aussagen der wesentlichen Stellungnahme sowie die Auswirkungen auf die Planung zusammengefasst:

Durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung GL (Gemeinsame Landesplanung) wird mitgeteilt, dass von der vorliegenden Planung Belange der Raumordnung nicht betroffen werden.

Die Stellungnahme vom 01.02.2022 wurde zur Kenntnis genommen.

5. Rechtsgrundlagen

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Grundstücke Stolper Weg/Reiherweg“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Grundstücke Stolper Weg/Reiherweg“ gilt die Stellplatzsatzung vom 09.03.2006 (bekannt gegeben im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 28.04.2006) sowie die Baumschutzsatzung vom 01.12.2011 (bekannt gegeben im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 31.01.2012).