

Gemeinde Stahnsdorf



Bebauungsplan Nr. 5

**„Wilhelm-Pieck-Straße 20e“
im Ortsteil Sputendorf**

Begründung

Satzungsfassung

Stand Mai 2017



PAN Planungsgesellschaft mbH
Benzstraße 7a, 14482 Potsdam
Tel.: 0331/747130, Fax 0331/ 7471320
Email: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

INHALT

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET.....	3
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2.	Nutzungen im Plangebiet und bestehende Erschließungssituation	3
3.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg.....	3
3.2	Regionalplanentwurf Havelland-Fläming	5
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf.....	6
3.4	Übersicht über das Aufstellungsverfahren.....	6
4.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG.....	6
4.1	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligungen	6
4.2	Belange von Natur und Landschaft	7
4.3	Belange des Immissionsschutzes	12
4.4	Belange des Denkmalschutzes	13
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung	13
4.6	Belange der Erschließung	15
5.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	17
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Geschossigkeit sowie Höhenfestsetzungen.	17
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	18
5.4	Private Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	18
5.5	Fläche für Stellplätze.....	18
5.6	Hinweise	18
6.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
7.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	20
8.	MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN.....	20
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	20

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wilhelm-Pieck-Straße 20e“ im Ortsteil Sputendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Der aktuelle Grundeigentümer hat am 19.04.2016 einen entsprechenden Antrag an die Gemeinde Stahnsdorf gestellt.

Für den Geltungsbereich und das Wohnhaus Wilhelm-Pieck-Straße 20d besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 2, der am 28.06.2001 in Kraft getreten ist, aber bis dato nicht umgesetzt wurde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sah zwei relativ großflächige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten vor. Auf Grund der Nichtrealisierung, des erfolgten Eigentümerwechsels und eines veränderten städtebaulichen Konzeptes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 5 „Wilhelm-Pieck-Straße 20e“ lehnt sich in aufgelockerter Form an die weiter östlich im unmittelbaren Dorfkern befindliche Bebauung der Vierseithöfe an.

Straßenseitig zur Wilhelm-Pieck-Straße sieht das Konzept ein Mehrfamilienhaus vor und im straßenabgewandten Bereich in dreiseitiger Anordnung Reihenhäuser. Die Anzahl der geplanten Reihenhäuser beträgt insgesamt 13, so dass mit dem Mehrfamilienhaus an der Wilhelm-Pieck-Straße insgesamt ebenfalls maximal 20 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen können. Die maximal zulässige Dreigeschossigkeit sowie die zulässige GRZ von 0,3 decken sich mit den bisherigen Festsetzungen des aufzuhebenden VEP. Die Erschließung von der Wilhelm-Pieck-Straße soll über eine private Verkehrsfläche in Form einer ringförmigen Erschließung erfolgen, von der die Reihenhäuser und deren Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich erschlossen werden sollen. Zur Sicherung der Erschließung des hinteren Grundstücksteils mit den Reihenhäusern erfolgt zudem die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der privaten Verkehrsfläche mit einem Abzweig zwischen die Reihenhäuser.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit sind gegeben, da zum einen das Vorhaben der Innenentwicklung dient und zum anderen gemäß § 13a (1) 1 BauGB die geplante Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Die ermittelte relevante Grundfläche bei einer Größe des allgemeinen Wohngebietes von 4.112 m² und einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt dann 1.234 m² und liegt damit unterhalb der in § 13a (1) 1 Satz 1 BauGB genannten Grenze. Darüber hinaus bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebieten. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, miteinzurechnen. Westlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ mit einer Größe von ca. 0,52 ha in Aufstellung. Die dort zulässige GRZ beträgt ebenfalls 0,3, so dass dort eine Grundfläche i. S. d. § 13a BauGB von 1.560 m² entstehen kann. Die insgesamt anzurechnende Grundfläche liegt somit mit rd. 2.800 m² sehr deutlich unter den o.a. 20.000 m².

Gemäß § 13a (2) 1 i.V. m § 13 (2) 1 BauGB macht die Gemeinde Stahnsdorf von der Möglichkeit Gebrauch, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abzusehen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der rund 4.400 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand der historischen Ortslage von Sputendorf und umfasst das Flurstück 354 der Flur 3 in der Gemarkung Sputendorf.

Eine Übersicht des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Plankopf der Planzeichnung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung.

2.2. Nutzungen im Plangebiet und bestehende Erschließungssituation

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt sich straßenseitig als Ruderalbrache dar, während der südliche Planbereich mit einzelnen Bäumen bestanden ist. Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach aus DDR-Zeiten an. Westlich daran angrenzend befindet sich ein verfallener Flachbau, der durch den unter Punkt 1 bereits erwähnten Bebauungsplan Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“ mit Wohnbauflächen überplant wird.

Nördlich der Wilhelm-Pieck-Straße befindet sich gegenüber dem Plangebiet ein größeres dreigeschossiges Mehrfamilienhaus ebenfalls aus DDR-Zeiten, östlich befinden sich in einer nicht geschlossenen Vierseitbebauung in teilweise historischen Gebäuden ebenfalls überwiegend Wohnnutzungen.

Das Plangebiet wird durch die Wilhelm-Pieck-Straße, die Kreisstraße K 6903, verkehrlich erschlossen. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches befindet sich in der Wilhelm-Pieck-Straße die Bushaltestelle „Sputendorf, Thälmann-Platz“ der Buslinie 627, die i.d.R. im Stundentakt verkehrt und Sputendorf mit Stahnsdorf verbindet.

3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Planungsabsicht sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro). Die brandenburgische Rechtsverordnung über den LEP B-B war vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 für unwirksam erklärt worden. Die Landesregierung hat daraufhin den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Im System der Zentralen Orte ist der Gemeinde Stahnsdorf keine Funktion zugewiesen. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B stellt zur Steuerung der Siedlungsentwick-

lung zeichnerisch Gestaltungsräume für Siedlungspotenziale dar, innerhalb derer die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig stattfinden soll. Hierbei handelt es sich insbesondere um vorhandene Siedlungsgebiete mit bestehender Infrastruktur, deren Entwicklungspotenziale noch nicht ausgeschöpft sind.

Die Festlegungskarte 1 – Gesamtraum des LEP B-B stellt alle in Stahnsdorf-Ort bestehenden und geplanten Siedlungsflächen sowie Teilbereiche des Ortsteiles Güterfelde als Gestaltungsräume Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 Entwurf LEP B-B Wohnsiedlungsflächen als Teil der Siedlungskulisse zulässig sein sollen.

Für die Ortslage Sputendorf enthält der LEP B-B keine Darstellungen. Damit ist eine Siedlungsentwicklung gemäß des Ziels 4.5 für den Ortsteil nur durch Innenentwicklung oder durch die zusätzliche Entwicklungsoption von 0,5 ha pro 1.000 Einwohner in einem Zeitraum von 10 Jahren zulässig. Da der Bebauungsplan Nr. 5 „Wilhelm-Pieck-Straße 20e“ den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 2001 überplant und somit weder eine flächenmäßige Siedlungserweiterung noch eine nennenswert abweichende Anzahl realisierbarer Wohneinheiten zum Inhalt hat, wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes landesplanerische Belange nicht berührt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. Artikel 12 des Landesplanungsvertrages an diesem Verfahren beteiligt.

Die Planungsabsicht lässt nach Aussage der GL vom 26.10.2016 derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Stahnsdorf kein zentraler Ort, hat jedoch Anteil am Gestaltungsräume Siedlung. Für das Plangebiet enthalten weder die Festlegungskarte 1 des LEP B-B, noch die Festlegungskarte des Regionalplans zeichnerische Festlegungen.

Für die Bewertung der Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro: Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsräume Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsräume Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1.000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser,

- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsatz 2.1.1 RegPl HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Stahnsdorf) für die Siedlungsentwicklung.

Da der gesamte Ortsteil Sputendorf nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B außerhalb des Gestaltungsraum Siedlung liegt, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B hier nur im Rahmen der Innenentwicklung sowie der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Damit gehört das Plangebiet zu den Nachverdichtungspotentialen, die im Rahmen der Innenentwicklung gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung stehen. Eine Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption ist nicht erforderlich.

Die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionalplanentwurf Havelland-Fläming

Mit Beschluss der Regionalversammlung Havelland-Fläming vom 02. September 2004 war die Aufstellung eines integrierten Regionalplans mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden und ist am 16.12.2014 durch diese abschließend beschlossen worden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 genehmigt. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist mit seiner Bekanntmachung (im Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.) am 30.10.2015 rechtswirksam geworden.

Das Plangebiet liegt nicht im „Vorzugsraum Siedlung“, in dem vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden sollen. Für die Ortslage Sputendorf und somit für den Geltungsbereich enthält die Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs keine Darstellungen. Die Ortslage Sputendorf liegt demnach nicht im Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1. Die maßvolle Ausweisung von Wohnneubauf Flächen außerhalb von Vorzugsräumen ist aber nicht allgemein ausgeschlossen, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der Inanspruchnahme des Vorzugsraums Siedlung in diesem Fall nicht gefolgt wird.

Die Entwicklung der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt vorrangig im Vorzugsraum Siedlung. Ziel der Gemeinde ist es jedoch auch, Eigenentwicklungen in den Ortsteilen, die nicht im Vorzugsraum Siedlung liegen, im Rahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan hat keine gegenüber dem bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 hinausgehende Erweiterung von Siedlungsflächen zum Inhalt. Eingerahmt von Wohnbauflächen bietet sich die schon mit dem VEP Nr. 2 angestrebte Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche an. Gemäß Regionalplan soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen vorgezogen werden. Dies trifft für die in Rede stehende Fläche zu. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Kreisstraße. Aufgrund der guten Anbindung wird das Kriterium der Versorgungslage innerhalb des Ortsteils als nachrangig betrachtet.

In Abwägung der genannten Belange sieht die Gemeinde Stahnsdorf eine, nach Hinweis der Regionalen Planungsgemeinschaft möglich Abweichung vom Grundsatz 2.1.1 als begründet an.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 21.12.2012 wirksam und stellt die Grundsätze der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde behördenverbindlich dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Termin	Verfahrensschritt	
06.10.2016	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 Abs. 1
26.10.2016	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	BauGB § 1 Abs. 4
12.10.2016	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 Abs. 2
21.11.2016 bis 23.12.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 2
09.02.2017	Anschreiben zur Beteiligung der von den Änderungen im Entwurf berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4a Abs. 3
08.02.2017 bis 24.02.2017	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 4a Abs. 3
01.06.2017	Satzungsbeschluss	BauGB § 10 Abs. 1

4. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligungen

Mit der Entwurfsfassung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Da es sich bei diesen Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, machte die Gemeinde Stahnsdorf von der Möglichkeit des § 13 (2) Nr.1 BauGB Gebrauch und verzichtete auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses darüber informiert, wo die Grundzüge der Planung einsehbar sind.

Anregungen von privater / öffentlicher Seite wurden während der Auslage der Planung nicht gemacht.

Die Beteiligung der Behörden ergab, dass zur ausreichenden Berücksichtigung bau- und immissionsrechtlicher und immissionschutzrechtlicher Belange Festsetzungen zur Hö-

henlage sowie zum Schallschutz erforderlich werden. Ergänzt wurden zudem die Bestimmung einer Firstrichtung in einem Baufeld sowie eine geringe Verschiebung des westlichen Baufeldes zur Berücksichtigung eines Baumes im Rahmen der Objektplanung.

Für diese Änderungen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine weitere Beteiligung durchgeführt, in der Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Auch hierzu ergaben sich keine Anregungen aus der beteiligten Öffentlichkeit.

Seitens der Behörden wurde darauf verwiesen, dass:

- weitere Ausführungen zur Wasserversorgung, zur Abwasserentsorgung und zur Niederschlagsentwässerung erfolgen müssen
- Darlegungen zur inneren Erschließung und Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr aufzunehmen sind.

Die Anregungen sind in diese Begründung eingearbeitet worden.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als PKW-Stellplatz und Hundeauslaufbereich genutzt. Vereinzelter Aufwuchs von Brombeeren (2 – 3 Jahre alt) deutet auf eine unregelmäßige Mahd hin. Die beiden unbefestigten Wege in nördlicher und westlicher Ausrichtung werden dagegen regelmäßig freigeschnitten. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Siedlungsstrukturen, Richtung Süden schließen sich Ackerflächen an.

Boden

Die Böden im Plangebiet bestehen vorwiegend aus podsoligen Braunerden mit feinsandigem Mittelsand als dominierenden Oberboden. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit vorherrschenden Bodenzahlen < 30 angegeben. Die Wasserdurchlässigkeit ist aufgrund des sandigen Bodensubstrates extrem hoch (>300cm/d).¹

Im Plangebiet kommen keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Kampfmittel vor.

Wasser

Im Allgemeinen wird zwischen oberirdischen und unterirdischen Gewässern unterschieden. Oberflächengewässer befinden sich jedoch weder auf dem Plangebiet noch in dessen näheren Umfeld. Die Grundwassergefährdung wird im Landschaftsrahmenplan 2006 bei einem Grundwasserflurabstands von > 5 -10 m wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens als hoch angegeben.

Klima und Luft

¹ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

Im Landschaftsrahmenplan 2006 wird das Plangebiet den sonstigen Siedlungsgebieten zugeordnet. Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, welche durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Biotope

Die Beschreibung der vorhandenen Biotope im Plangebiet erfolgte auf Basis einer Begehungen mit Fotodokumentation im August 2016, sowie anhand der Auswertung der „Flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg - CIR-Biotoptypen 2009“ und der Biotopkarten des Landschaftsrahmenplans (LRP 2006). Folgende flächigen Biotope sind im Geltungsbereich anzutreffen:

Biotop	Code¹	Fläche in m²
Baumgruppe	07153	276
Ruderaler Halbtrockenrasen	03229	2.712
Hochstaudenflur	05143	291
Unbefestigter Weg / Unversiegelter Parkplatz	12651 12641	662
Geschlossene Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen	07131	63
¹ – Nach Band 2 der Biotopkartierung Brandenburg (3. Auflage 2007)		

Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt. Diese Satzung gilt u.a. nicht für Pappeln. Folgende Einzelbäume (Code: 07152) sind im Geltungsbereich anzutreffen:

Baumart	Nr.	Stammumfang in cm	Geschützt nach Baumschutzsatzung	Ersatzpflanzungen gem. § 7 Baum- schutzsatzung
Eiche	1	210	x	4
Birke	1	190	x	3
Pappel	1	160		
	2	210		
	3	50		
Ahorn	1	40		
	2	55		
	3	50		
Robinie	1	110	x	2
	2	150	x	3
	3	150	x	3
	4	45		
	5	40		
	6	50		
	7	170	x	3

Baumart	Nr.	Stammumfang in cm	Geschützt nach Baumschutzsatzung	Ersatzpflanzungen gem. § 7 Baum- schutzsatzung
	8	160	x	3
	9	150	x	3
	10	150	x	3
	11	60	x	1
	12	50		
	13	75	x	1
	14	80	x	1
	15	40		
	16	60	x	1
	17	80	x	1
	18	40		
	19	50		
	20	75	x	
			15	32

Tab. 1: Einzelbäume im Plangebiet

Das Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG kann mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Flora

Die potentiell natürliche Vegetation ist im Geltungsbereich laut LRP 2006 der Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald. Aufgrund der Nutzungsstruktur sind Arten der potentiell natürlichen Vegetation in typischer und natürlicher Artenzusammensetzung nicht mehr vorhanden.

Die Flora erreicht im Geltungsbereich aufgrund der Vorbelastungen und anthropogenen Überprägung eine mittlere Wertigkeit. Hinweise auf Vorkommen von gemäß § 1 BArtSchV2 geschützter Flora liegen nicht vor. Spezielle Untersuchungen zur Flora (z.B. Primärdatenerhebungen) werden nicht für erforderlich gehalten.

Fauna

Bei der Begehung im August konnten in den Gehölzbeständen keine Höhlungen festgestellt werden, welche als Habitate für Vögel oder Fledermäuse in Frage kommen könnten. Zwei Ringeltauben wurden bei einem späten Nestbau am westlichen Rand des Plangebietes beobachtet. Darüber hinaus wurden mindestens vier Falterarten, drei Heuschreckenarten und mehrere Spinnenarten beobachtet, jedoch nicht näher bestimmt. In Anbetracht der Vorbelastungen (Siedlungsnähe, Hundeauslauf) sind störungstolerante Arten zu erwarten. Darüber hinaus bietet vor allem das südlich angrenzende Umfeld des Plangebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die vorkommende Fauna, wodurch artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung unwahrscheinlich sind.

Auf einzelne Tiergruppen wird im Folgenden näher eingegangen:

² Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

Säugetiere

Viele Fledermausarten nutzen menschliche Siedlungen als Quartierstandort oder Jagdhabitat. Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Bei der Begehung konnten keine Anzeichen von Sommer- oder Winterquartieren für Fledermäuse entdeckt werden. Das Plangebiet wird wahrscheinlich höchstens als Nahrungshabitat genutzt. Die ausgedehnten Acker- und Grünlandflächen im Planumfeld bieten jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten für eventuell im Umfeld vorkommende Fledermäuse.

Weitere streng geschützte Säugetierarten können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Vögel

Alle einheimischen Vogelarten sind durch das BNatSchG besonders geschützt. Bei der Begehung konnten, abgesehen von den Nistaktivitäten der Ringeltauben, keine Anzeichen für das Vorkommen von Avifauna (Nester, Baumhöhlen o.ä.) entdeckt werden. Es kann somit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass geschützte Vogelarten Bereiche des Plangebietes als Futter- oder Rasthabitat nutzen. Generell ist davon auszugehen, dass aufgrund der genannten Vorbelastungen nur störungstolerante Arten vorzufinden sein werden.

Reptilien

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, vor allem der Nutzung der Fläche als Hundenauslaufgebiet nur bedingt als Habitat für besonders geschützte Reptilienarten. Da auch bei der Begehung keinerlei Anzeichen für ein Vorkommen zu finden waren, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich von Reptilien nicht genutzt wird.

Amphibien

Die Habitatansprüche von Amphibien werden im Plangebiet und dessen Umfeld nicht erfüllt.

Wirbellose

Der Gehölzbestand bietet potenzielle Lebensräume für holzbewohnende Käferarten.

Libellen sind für ihre Fortpflanzung auf Gewässer angewiesen. Die streng geschützten Libellenarten besiedeln entweder Moorgewässer oder größere Stillgewässer und haben besondere Anforderungen an die Gewässerqualität und Vegetationsstruktur. Das Vorkommen streng geschützter Libellenarten kann somit ausgeschlossen werden.

Sonstige streng geschützte Wirbellose aus den Gruppen der Schmetterlinge, Springschrecken, Spinnentiere, Krebstiere und Weichtiere können nicht ausgeschlossen werden, da die speziellen Habitatansprüche im Plangebiet teilweise erfüllt sind. Jedoch gilt auch in diesem Zusammenhang, dass das direkte Umfeld ausreichende und höherwertige Habitate als Ausweichmöglichkeiten anbietet.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch die Ruderalfläche in einem relativ schlechten Erhaltungszustand geprägt. Der LRP 2006 beschreibt das Plangebiet als Bestandteil eines regionstypischen Dorfes mit einer sehr hohen Erlebniswirksamkeit. In den Entwicklungszielen und Maßnahmen des LRP werden als Ziel für regi-

onstypische Dörfer der Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes angegeben. Durch den geplanten Lückenschluss wird dem Ziel der Aufwertung Rechnung getragen. Die südlich anschließenden Flächen werden im LRP als strukturarmes, stark reliefiertes Offenland mit einer mittleren bis hohen Erlebniswirksamkeit beschrieben.

Mensch

Durch den Bebauungsplan wird es zu einer Aufwertung des Ortsbildes kommen, welches den Zielen des LRP 2006 für regionstypische Siedlungen mit einer hohen Erlebniswirksamkeit entspricht. Dem Verlust dieser Fläche als Hundeauslauf oder (selten bis nicht genutzte) Freizeitfläche stehen ausgedehnte Freiflächen im direkten Umfeld gegenüber.

Eine Verschlechterung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation ist bei der Bebauung und Versiegelung von Freiflächen zwar nicht zu vermeiden, jedoch ist der Einfluss der überplanten Fläche auf den klimatischen Bedingungen für die nähere Umgebung vernachlässigbar und die tatsächliche Veränderung wird voraussichtlich kaum bis gar nicht wahrnehmbar.

Die Belange des Immissionsschutzes sind unter Pkt. 4.3 der Begründung dargelegt.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bodendenkmals. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen, wie sie bei Erdarbeiten aller Art auftreten, gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Hierbei ist auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen zwei Einzeldenkmale, die Landarbeiterhäuser Ernst-Thälmann-Platz 1-4 und 9-12. Eine Bebauung im Plangebiet ist aus denkmalfachlicher Sicht möglich – allerdings sollte Rücksicht auf die Baudenkmäler im Sinne des Umgebungsschutzes genommen werden.

Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete, geschützte Biotop, Wasserschutzgebiete oder sonstige naturschutzrechtlich bedeutsame Güter oder Flächen beeinträchtigt, beschädigt oder gestört. Durch die Versiegelung von Freiflächen sind Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Bedingungen und Bodenfunktionen nicht zu vermeiden. Vorbelastungen existieren durch die umliegende Siedlungsstruktur und der derzeitigen Nutzung der Freifläche (Parkplatz, Hundeauslauf, Durchgang). Besonders geschützte Biotop oder Tier- bzw. Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Dem Habitatverlust durch das Vorhaben steht ein großes Ausweichpotential durch die umliegenden Freiflächen gegenüber.

Insgesamt können durch die Umsetzung der Planung maximal 28 Einzelbäume verloren gehen, wovon 15 nach geltender Baumschutzsatzung, wie in Tabelle 2 aufgeführt, zurzeit geschützt sind. Durch eine Ersatzpflanzung von 32 Einzelbäumen gemäß §7 der Baumschutzsatzung kann diesem Konflikt grundsätzlich begegnet werden. Entsprechende Anträge sind im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen. Die Ersatzpflanzungen können grundsätzlich im Nahbereich des Plangebietes auf dem

gemeindeeigenen Flurstück 24 der Flur 3, südwestlich des Plangebietes realisiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Bestandssituation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005-1 Beiblatt 1. Danach betragen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege und 40dB(A) nachts für die übrigen Lärmquellen, z.B. Gewerbe.

Verkehrslärm:

Nach bisheriger Einschätzung der Gemeinde haben die möglichen Schallbelastungen bei einer Verkehrsbelastung werktags von 1.300 Fahrzeugen /24 h, in der Prognose 2020 von 1.600 Fahrzeugen/24 h (Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Stand: November 2009) keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Aufgrund der geringen Verkehrsbelegung von weniger als 3.000 Fahrzeugen und in Verbindung mit den üblichen Dämmmaßnahmen zur Wärmedämmung an Gebäuden ist die Gemeinde davon ausgegangen, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen ist. Auswirkungen im Sinne zusätzlicher Verkehrs- und damit Lärmbelastungen, die sich bei Umsetzung der Planungen ergeben, sollten aufgrund der Größe und Lage des vorgesehenen Wohngebietes ebenfalls nicht zu erwarten sein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zu dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 4 hat das Landesamt für Umwelt in seiner Stellungnahme vom 14.12.2016 festgestellt, dass es für die seitens der Gemeinde angenommene Verkehrsbelegung der Straße der Einheit (Kreisstraße K 6903) an den zur Straße ausgerichteten Baugrenzen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) kommt. Wegen der sehr ähnlichen Fallkonstruktion in Bezug auf die nächstgelegene Bebauung an der Wilhelm-Pieck-Straße werden die Anforderungen an den Schallschutz in dieses Bebauungsplanverfahren übertragen.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden im Lärmpegelbereich III ein erforderliches resultierendes Luftschalldämm- Maß (gemäß der DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen. Abweichungen zu dieser Regelung können durch die (Eigen-) Abschirmung der Gebäude erfolgen.

Gewerbelärm/Freizeitlärm:

Nach der 4 BImSchV genehmigungsbedürftige Anlagen sind der Gemeinde als auch dem Landesamt für Umwelt nicht bekannt. In einem Abstand von ca. 200 m befinden sich nord- und südöstlich des Geltungsbereiches Pferdehaltungen und Reiterhöfe. Gelegentliche Geruchswahrnehmungen durch die Pferdehaltung sind bei ungünstigen Witterungsbedingungen nicht auszuschließen.

Auf Grund der Umgebungsnutzungen ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Umweltwirkungen das Planungsgebiet belasten. Dem Belang des Immissionsschutzes durch Verkehrslärm wird im Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen.

In der textlichen Festsetzung I.4.1 - Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - ist geregelt, dass passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume erforderlich werden. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile ein erforderliches resultierendes Luftschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 von mindestens 35 d(B) aufweisen. Abweichungen zu dieser Regelung können bei nachgewiesenem Schallschutz durch die (Eigen-) Abschirmung der Gebäude zugelassen werden.

In der erneuten Behördenbeteiligung äußerte sich das Landesamt für Umwelt, dass nunmehr von Seiten des Immissionsschutzes gegenüber dem geänderten Plan keine Bedenken mehr bestehen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen zwei Einzeldenkmale, Ernst-Thälmann-Platz 1-4 und 9-12. Die beiden nahezu baugleich errichteten Landarbeiterhäuser sind zweigeschossige Sichtziegelbauten mit Drempel und flachgeneigtem Satteldach.

Eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale ist nicht möglich, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Eine Bebauung im Plangebiet ist aus denkmalfachlicher Sicht möglich – allerdings sollte Rücksicht auf die Baudenkmäler im Sinne des Umgebungsschutzes genommen werden. Im Rahmen eines Gesprächstermins mit der Unteren Denkmalbehörde wurden Höhenbegrenzungen vereinbart, die ihren Niederschlag in Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben. Die Höhen der Bestandsgebäude sowie der geplanten Gebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Ergänzend zu den Höhenfestlegungen erfolgt für das geplante Gebäude im WA 1 eine Regelung zur Firstrichtung, sodass dort ein traufständiges Gebäude zu errichten ist, welches zusammen mit den südlichen Baufeldern eine typische Hofsituation erzeugt.

Dem Belang des Denkmalschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen. Dieses wurde auch zu der geänderten Planung seitens der unteren Denkmalbehörde bestätigt.

Die Farbabstimmung des Fassadenmaterials (Verblender oder Putz) hat mit der unteren Denkmalbehörde im späteren Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Trink- und Abwasserversorgung

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Der WAZV ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Gemeinde Stahnsdorf. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH.

Im geplanten Bereich ist die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung über die in der Wilhelm-Pieck-Straße vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen möglich. In der Stellungnahme vom 03.11.2016 wird ausgeführt, dass je nach künftigen Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall geprüft werden muss, ob die vorhandenen Leitungen ausreichend sind.

Der mittelmärkische Wasser- und Abwasserverband äußerte sich in einer ergänzenden Stellungnahme vom 21.3.2017 dann aber dahingehend, dass für die geplante Wohnbebauung die erforderlichen Kapazitäten in den öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasseranlagen vorhanden sind.

Die weitere trink- und schmutzwassertechnische Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 5 ist über Erschließungsverträge mit dem WAZV entsprechend seiner gültigen Satzungen und Vertragsbestimmungen zu regeln. Hierzu sind die entsprechenden Planungsunterlagen dem WAZV im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und Bestätigung vorzulegen. Der WAZV muss die Ausführungsplanung frei zeichnen.

Niederschlagswasser

In Stahnsdorf/ OT Sputendorf wird eine Trennkanalisation betrieben. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist ab der Unterkante des zukünftigen Mutterbodens möglich. Das kann z.B. in Versickerungsschächten oder in Versickerungsmulden erfolgen. Zu diesem Ergebnis kommt der geotechnische Bericht des Geo-Ingenieurbüros Dr. Kossow GmbH aus Fredersdorf (08.12.2016).

Danach wurde in keiner Sondierung Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Die hydrologische Karte weist für das Untersuchungsgebiet einen durchschnittlich jährlichen Grundwasser(druck)spiegel von > 8 m auf unter dem Gelände (Flurabstand) aus. Grundwasserabstände können jahreszeitlich bedingten Schwankungen von mehr als 1 m unterliegen. Damit liegt der Höchstgrundwasserstand (HGW) bei etwa 8 m unter Geländeoberkante.

Die Durchlässigkeit der angetroffenen Bodenarten (oberflächennahe Sande) wird als durchlässig bis stark durchlässig bewertet.

Damit steht einer Versickerung sowohl aus Sicht des Flurabstandes als auch hinsichtlich der oberflächennahen Böden nichts im Wege.

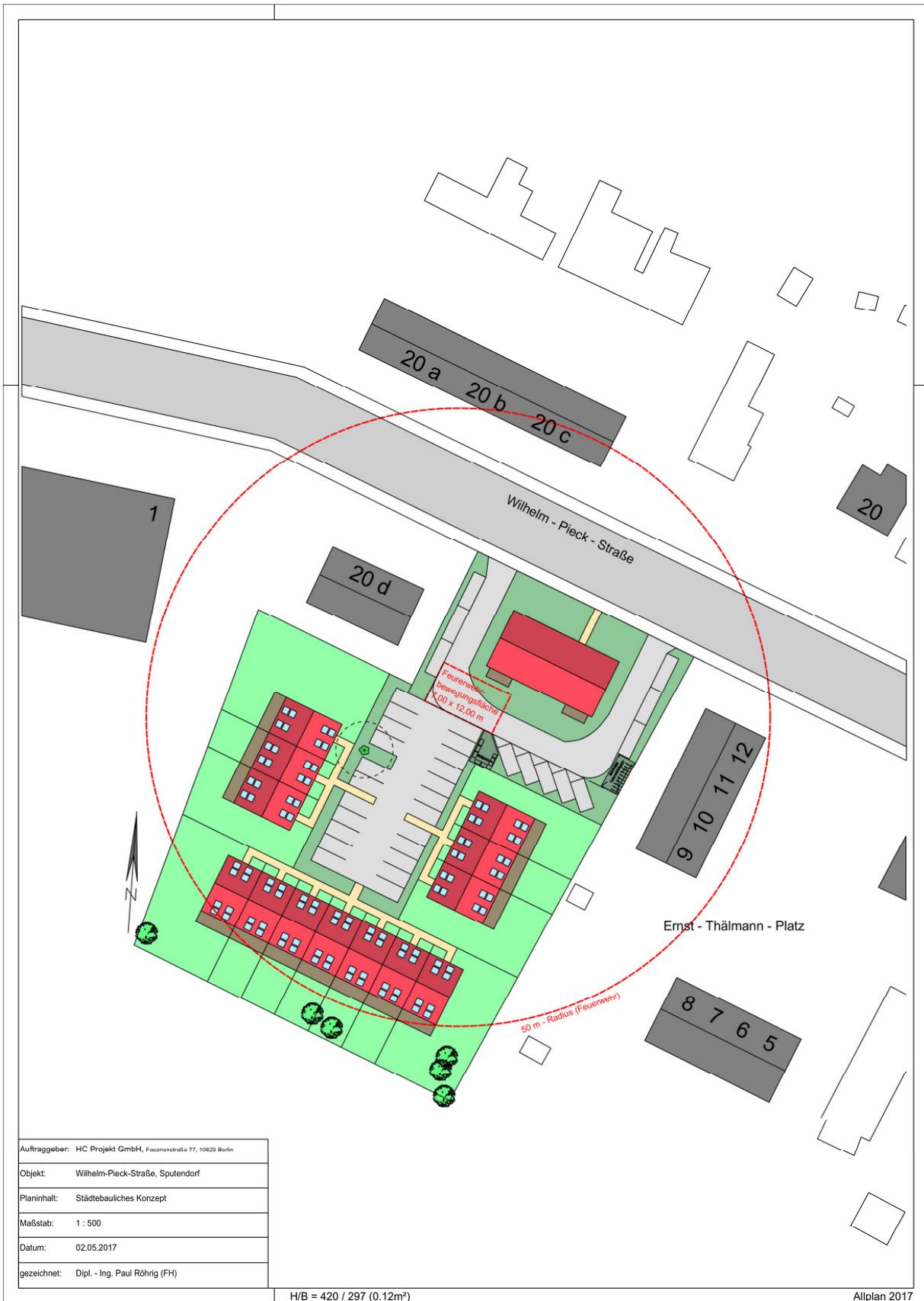
Anschlussmöglichkeiten an die Netze der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation sind vorhanden. Der Ausbau der Netze erfolgt im Zuge der Realisierung des Vorhabens in enger Abstimmung mit den Trägern der Ver- und Entsorgung.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist damit gesichert.

4.6 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss einer ringförmigen Privatstraße an die Wilhelm-Pieck-Straße (Kreisstraße 6903) gesichert. Die Anlage einer Wendeanlage zur Sicherung der Feuerweherschließung ist nicht erforderlich, da die Errichtung einer Bewegungsfläche mit den Maßen 7x12 m für die geplanten Gebäude unter Einhaltung eines 50-m-Radius ausreichend ist.

Das vorgesehene Brandschutzkonzept wurde im Rahmen eines Gesprächs mit der Brandschutzdienststelle der technischen Bauaufsicht des Landkreises Potsdam-Mittelmark erörtert und abgestimmt (Abb. S. 16).



5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 4 BauNVO die Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplan nicht zulässig.

Die Gliederung in die Baugebiete WA 1 und WA 2 erfolgt durch die unterschiedlich festgesetzten Bauweisen (offene Bauweise und Hausgruppen). Die Gliederung ist durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/Bauweisen“ der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Baugebietes WA 1 entspricht auch dem Flurstücksteilungswunsch des Vorhabenträgers, um zu ermöglichen, dass die geplante Bebauung anhand der baulichen Ausnutzungsziffern auch realisierbar ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Geschossigkeit sowie Höhenfestsetzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine maximal zulässigen Grundflächenzahl = GRZ von 0,3 festgesetzt, die der baulichen Dichte des Plangebietsumfeldes entspricht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 3 Geschossen festgesetzt. Als Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO gelten gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Sowohl die festgesetzte GRZ als auch die maximal zulässige Geschossigkeit entsprechen den bisherigen Festsetzungen des in Aufhebung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 von 2001.

Das geplante Gebäude im Baugebiet WA 1 wird eine maximale Höhe von 11,70 m über dem bestehende Gelände haben. Das Gebäude östlich des Baugebiet WA 1 (Baudenkmal) hat eine Höhe von 10,30 m über bestehendem Gelände. Das bestehende Gebäude westlich des Baugebiet WA 1 hat eine Höhe von 13 m über dem Gelände und das bestehende Gebäude nördlich der Wilhelm-Pieck-Straße von ca. 14 m. Das neu geplante Gebäude wird sich zwischen dem Baudenkmal und den weiteren genannten bestehenden Gebäude höhenmäßig einfügen.

Aus Gründen der rechtlichen Bestimmtheit werden die Höhen im Bebauungsplan in NHN (Normalhöhennull) festgelegt sowie ein Höhenbezugspunkt in der Wilhelm-Pieck-Straße gekennzeichnet.

Für Abgaseinrichtungen (Schornsteine, Kamine) wird festgesetzt, dass diese maximal um einen Meter über die festgesetzten Gebäudehöhen hinausragen dürfen.

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes angegebenen Gebäudehöhen haben nur einen informellen Charakter. Sie sind mit aufgeführt, um die Einbindung des Bauvorhabens im Baugebiet WA1 in die Bauhöhenstruktur der Nachbarschaft aufzuzeigen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, die relativ nah dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept folgen und so im Bebauungsplan die beabsichtigte städtebauliche Figur verdeutlichen.

Um eine bestehende Eiche in das Bebauungs- und Gestaltungskonzept integrieren zu können, wurde das westliche Baufeld im Baugebiet WA 2 geringfügig nach Westen verschoben.

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sind.

5.4 Private Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Haupterschließung des Plangebietes wird als private Verkehrsfläche in Form einer Ringerschließung mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Die Kurvenradien sind für die Entsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Von dieser Ringerschließung aus ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes in südlicher Richtung die Erschließung einer zusammenhängenden Stellplatzanlage für die Reihenhäuser im WA 2 vorgesehen.

Die private Verkehrsfläche im WA 1 und ein Abzweig ins WA 2 sind zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umgrenzt. Durch die Belastung dieser Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Medienträger ist die Erschließung des WA 2 auch bei einer möglichen Teilung des Plangebietes gesichert.

Eine Mülltonnensammelstelle ist an der Ringstraße im Bereich der geplanten Stellplätze vorgesehen, an der durch das Müllfahrzeug die Entsorgung des Hausmülls sichergestellt wird. Über die private Erschließungsstraße und die Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage kann die Feuerwehraufstellfläche in der erforderlichen Dimensionierung hergestellt werden (Abb. S. 15).

5.5 Fläche für Stellplätze

Von der Ringerschließung aus ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes in südlicher Richtung die Erschließung einer zusammenhängenden Stellplatzanlage für die Reihenhäuser im WA 2 vorgesehen. Diese wird als Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Der Nachweis von Stellplätzen im Plangebiet entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt aber im dafür erforderlichen Baugenehmigungsverfahren.

5.6 Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf zu berücksichtigen
2. Sollte für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserbauliche Anlage (z.B. Mulden, Rigolen) zusätzlich geplant werden, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark mitzuteilen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf es einer wasserrechtlichen Entscheidung. Hierfür sind alle relevanten Unterlagen der unteren Wasserbehörde

vorzulegen. Die Unschädlichkeit für die Niederschlagsversickerung ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

3. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 30397 (Historischer Ortskern Sputendorf), welches gemäß §§ 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes Land Brandenburg (BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004, GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) geschützt ist. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

Bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen entstehen Auswirkungen auf das Bodendenkmal, die dieses verändern. Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 87 (1-9) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, [Nr.14], S.1) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

1. Als Fassadenmaterial sind Verblender und Putz zugelassen sowie Holz als untergeordnetes Fassadenelement.
2. Als Dachformen für die Hauptgebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24 ° und 48°zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder in anthrazitfarbenen bis schwarzen Ziegeln, Betondachsteinen oder Schiefer auszuführen.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 24 ° und 48°zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder in anthrazitfarbenen bis schwarzen Ziegeln, Betondachsteinen oder Schiefer auszuführen.

Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind abweichend von diesen gestalterischen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

3. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis maximal 1,20 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis maximal 0,80 Meter zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vorhandene natürliche geländehöhe.

Hintergrund dieser Bestimmungen sind zu berücksichtigende Gestaltungsmerkmale, die sich aus der Nachbarschaft ableiten lassen.

7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Geltungsbereich		4.424 m²
Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2		4.112 m ²
Private Verkehrsfläche		312 m ²

8. MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch den Grundeigentümer der Bauflächen im Geltungsbereich übernommen. Hierzu besteht eine vertragliche Regelung. Der Gemeinde Stahnsdorf entstehen durch die Realisierung der Planinhalte keine Kosten.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25 S.1057 ff.),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
4. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03),
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
6. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, [Nr. 14], S. 1)
7. Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01.01.2012
8. Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 29.04.2006