

Begründung
zur 5. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 16
„Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“
der Gemeinde Stahnsdorf

Satzungsexemplar Juli 05
mit redaktionellen Ergänzungen im Oktober 05

Inhaltsverzeichnis

1	GEGENSTAND DER PLANUNG	1
1.1	PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	1
1.2	HINWEISE ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DES PLANVERFAHRENS.....	2
2	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	3
2.1	LAGE, GRÖÖE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG	3
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	3
2.3	BESTAND.....	4
2.3.1	<i>Derzeitige Nutzung, bestehende bauliche Anlagen</i>	<i>4</i>
2.3.2	<i>Verkehrliche Erschließung, Bestand und geplante Erschliessungsanlagen.....</i>	<i>4</i>
2.3.3	<i>Natur- und Landschaftsschutz, Schutzgebiete nach BbgNatSchG, FFH/SPA RL, ..</i>	<i>5</i>
2.3.4	<i>Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall</i>	<i>5</i>
2.3.5	<i>Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	<i>5</i>
2.3.6	<i>Altlasten 6</i>	
2.3.7	<i>Kampfmittel.....</i>	<i>6</i>
3	PLANINHALT	7
3.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN,	7
3.2	WESENTLICHER PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG	7
3.2.1	<i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	<i>7</i>
3.2.2	<i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....</i>	<i>8</i>
3.2.3	<i>Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....</i>	<i>9</i>
3.2.4	<i>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB)</i>	<i>9</i>
3.2.5	<i>Erschließung, Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 22 BauGB).....</i>	<i>9</i>
3.2.6	<i>Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i>	<i>11</i>
3.2.7	<i>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</i>	<i>11</i>
3.2.8	<i>Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)</i>	<i>12</i>
3.2.9	<i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i>	<i>13</i>
3.2.10	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>	<i>14</i>
3.3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	14
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
4.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN UND DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR, GRUNDSTÜCKSSITUATION UND PERSÖNLICHE LEBENSUMSTÄNDE	16
4.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERKEHRLICHE SITUATION.....	16
4.3	AUSWIRKUNGEN DER EMISSIONEN.....	17
4.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT, EINGRIFFSREGELUNG	17
4.5	BODENORDNUNG	18
4.6	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT	18
5	FLÄCHENBILANZ.....	19
6	PLANUNTERLAGE.....	19
7	VERFAHREN.....	19
8	ANHANG	21

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der im November 1995 als Satzung beschlossene und im Januar 1996 in Kraft gesetzte Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ soll in einem Teilbereich im Rahmen einer 5. Änderung geändert werden.

Anlass für die Änderung sind neuere städtebauliche Überlegungen, die auf die sich seit 1995 veränderte Marktsituation reagieren. Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“, die ursprünglich als Wohngebiete für Geschosswohnungsbau vorgesehen waren, sollen in Wohngebiete umgewandelt werden, in denen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser möglich ist. Dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf lag das Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens zugrunde. Die Umsetzung dieser Konzeption in die Bauleitplanung wurde, den Wünschen der Gemeinde und den landesplanerischen Anforderungen entsprechend äußerst eng und nur mit wenigen Spielräumen versehen. Zur Realisierung der nun geplanten neuen marktangepassten Konzeption wird daher für den in Rede stehenden Teilbereich eine Planänderung erforderlich.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der neuen Planungsüberlegungen Änderungen zur baulichen Dichte, Veränderungen der internen verkehrlichen Erschließungen sowie aufgrund geänderter Flächenzuschneitte Änderungen in der Festsetzung von Grünflächen und Baumstandorten. Diese Planänderungen lassen sich nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan herleiten, daher ist die bestehende Satzung entsprechend den geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde für den Geltungsbereich der 5. Änderung zu ändern.

Mit der 5. Änderung des Planes sollen die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Stahnsdorf in diesem Teilabschnitt baurechtlich gesichert und einer geregelten städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt im Entwurf (Stand Dezember 2000) vor. Dieser sieht eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbereiche sowie eine Umnutzung landwirtschaftlich bzw. militärisch genutzter Flächen in Wohnnutzungen vor.

Die Planungen zur Änderung des rechtskräftigen B-Planes widersprechen nicht dem Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Die geänderten Planungen zum o.g. Bebauungsplan entwickeln sich wie der rechtskräftige Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der Darstellung von Wohnbauflächen im Entwurf Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf.

Zur Planänderung für den Teilbereich wurde am 19.02.04 durch die Gemeinde Stahnsdorf ein Einleitungsbeschluss gefasst. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB zum Entwurf der 5. Änderung in der Fassung vom Februar 2005 im März/April beteiligt. Der Plan wurde zeitgleich in der Gemeinde Stahnsdorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.2 Hinweise zu Änderungen während des Planverfahrens

Durch Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange ergaben sich für den Planentwurf vom Februar 2005 Änderungen. Es erfolgte eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Mindestgröße der Baugrundstücke. Darüber hinaus wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemachten Festsetzungen zum Immissionsschutz, (Lärmschutzwahl, textliche Festsetzungen) die sich auf den Geltungsbereich der 5. Änderung beziehen, übernommen. Das Landesumweltamt wurde hierzu mit einem Planentwurf zur 5. Änderung (Stand April 2005) nochmals beteiligt.

Nach einem Wechsel des Vorhabenträgers für Teilbereiche innerhalb der 5. Änderung und aufgrund der erneuten Hinweise aus dem Landesumweltamt Regionalabteilung West ergaben sich erneut geringfügige Änderungen des B-Plans Nr. 16, 5. Änderung.

Dies sind:

- Anpassung der Einfahrtssituation in das Wohngebiet mit Anpassung der Einbindung der Karolinenstraße
- Veränderungen in den Zuschnitten der einzelnen Baufelder im Südosten des Änderungsbereiches
- Veränderung zu den Grünflächenfestsetzungen im Bereich der Einfahrt Güterfelder Damm
- Veränderungen zu den Grünflächenfestsetzungen im nördlich des Haupterschließungsringes (Planstraße) gelegenen Baufeld, sowie in den südöstlich und im Zentrum gelegenen Baugebieten
- Veränderungen in der Zahl der in den Grünflächen zu pflanzenden Bäume sowie der Standortbestimmung der Baumpflanzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan
- Veränderungen in den Festsetzungen der Lage und Zahl der öffentlichen Stellplätze
- Übernahme der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in Anpassung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung von 1998.

Der überarbeitete Entwurf (Stand Juli 2005) wurde daher erneut öffentlich ausgelegt. Die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger wurden erneut in der Zeit vom 12.09.05 bis 14.10.05 beteiligt.

2 Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage, Größe und verkehrliche Anbindung

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt fast unmittelbar südlich der Bundeshauptstadt Berlin im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Das Zentrum der unmittelbar westlich an die Gemeinde Stahnsdorf angrenzenden brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam liegt in einer Entfernung von ca. 10 km. Die Kreisstadt Belzig liegt ca. 60 km südlich der Gemeinde Stahnsdorf.

Mit dieser Lage ergeben sich kurze Wege zwischen „Wohnen im Grünen“ und Arbeiten. Dies unterstützt neben der grünen Einbindung der Gemeinde und ihren Ortsteilen die Attraktivität Stahnsdorfs als hochwertiger Wohnstandort. Dies spiegelt sich auch wieder in den steigenden Einwohnerzahlen (12.845 EW Stand 2004) der Gemeinde.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage von Stahnsdorf zwischen Sputendorfer Straße, Güterfelder Damm und Annastraße. Die Teilfläche der 5. Änderung des B-Planes Nr. 16 liegt südlich der S-Bahn-Freihaltetrasse, östlich des Güterfelder Damms.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst mit den Flurstücken 979 teilw., 642 teilw. und 643 teilw. sowie 2852 teilw., 2853 teilw. und 2878 teilw. eine Fläche von 4,51 ha.

Das Plangebiet (5. Änderung) wird begrenzt

- im Norden durch die Freihaltetrasse der S-Bahn mit den Flurstücken 2851, 606/6, 606/5 602/5 und 2862,
- im Osten durch den das gesamte bestehende bzw. geplante Wohngebiet durchziehenden Grünzug
- im Westen, durch den Güterfelder Damm, der in Teilen im Einmündungsbereich der internen Erschließungsstraße in den Geltungsbereich miteinbezogen wird sowie südöstlich durch die Flurstücke 2853 teilw. und 2865 sowie die übrigen Flächen des Flurstücks 2852.
- im Süden durch die übrigen Flächen des Flurstücks 2878.

Die Grundstücke Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstücksnummern 979 und 642/643 befinden sich als Teile von Straßenverkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde bzw. des Landes Brandenburg. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Bestand

2.3.1 Derzeitige Nutzung, bestehende bauliche Anlagen

Das Plangebiet ist überwiegend als innerörtliche ehemalige Konversionsfläche und heutige Brachefläche einzustufen. Die militärischen Anlagen und Gebäude sind entfernt. Teile des Gesamtbebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurden bereits realisiert und sind als Wohnbauflächen vorhanden. Der das Gesamtgebiet durchziehende Grünzug ist ebenfalls bereits vorhanden.

Die Flächen der 5. Änderung des B-Planes liegen derzeit überwiegend brach.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einzelner Zufahrten überwiegend unversiegelt. Entlang des Güterfelder Dammes plant die Gemeinde den Bau eines kombinierten Fuß- und Radweges von Güterfelde nach Stahnsdorf. Die hierzu vorliegende Trasse wird berücksichtigt.

2.3.2 Verkehrliche Erschließung, Bestand und geplante Erschließungsanlagen

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist über den unmittelbar angrenzenden Güterfelder Damm gesichert. Gegen eine Anbindung der vorgesehenen internen Erschließung an den Güterfelder Damm bestehen seitens des Landesbetriebes für Straßenwesen keine Bedenken, die konkreten Parameter zum Anschluss der Erschließungsstraße an die Landesstraße 77 (Güterfelder Damm) wurden in einem Vorgespräch festgelegt und werden beachtet.

Vom Güterfelder Damm aus führt eine 8 m breite Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche) in einem Ring durch das Plangebiet der 5. Änderung und bindet die nördlich gelegenen Wohnbauflächen an. Von diesem abzweigende untergeordnete Straßenverkehrsflächen werden in Breiten von 6.50 m bzw. für einzelne Gebäudeanbindungen vor allem im Randbereich zum Grünzug in geringeren Breiten ausgebildet. Diese Verkehrsflächen dienen auch der Anbindung an den öffentlichen Grünzug.

Die für ein öffentliches Personennahverkehrsmittel in Aussicht genommene Freihaltetrasse im nördlichen Bereich des B-Plans Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 5. Änderung.

Technische Infrastruktur

Die erforderlichen technischen Planungen für Strom, Wasser und Abwasser sowie für Beheizung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert. Die aus den Bauflächen resultierenden Bedarfe sind bei der medientechnischen Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Die Erschließung ist vollständig gesichert.

2.3.3 Natur- und Landschaftsschutz, Schutzgebiete nach BbgNatSchG, FFH/SPA RL,

Ausführungen zu Natur und Landschaft sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. dem zu diesem Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan zu entnehmen. Der Grünordnungsplan wurde hinsichtlich seiner Ausgleichsbilanzierung für den Teilbereich der 5. Änderung angepasst.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz. Zu schützende Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie liegen nicht im Geltungsbereich der Planungen. Mit Auswirkungen auf solche Gebiete ist nach Auskunft des Landesumweltamtes nicht zu rechnen.

2.3.4 Immissionsschutz, Vorbelastungen durch Schall

Das Plangebiet befindet sich im lufthygienischen Entlastungsraum. In beachtenswerter Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen zu verzeichnen. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

Vorbelastungen durch Schall sind insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der unmittelbar angrenzenden Landesstraße Nr. 77 (Güterfelder Damm) gegeben.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von FIRU mbH 1994 mit Nachträgen 1995 stellt die Lärmauswirkungen des Straßenverkehrs dar. Die Berechnungsgrundlagen sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan hierzu werden für die betreffenden Abschnitte der 5. Änderung übernommen.

2.3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ (5. Änderung) befinden sich keine Bodendenkmale. Die Untere Denkmalbehörde gibt die folgenden Hinweise zu geplanten Baumaßnahmen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum anzuzeigen.

Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise zu schützen.

Die entdeckten Fundstücke sind ablieferungspflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu informieren.

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

2.3.6 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich der 5. Änderung des des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

2.3.7 Kampfmittel

Kampfmittel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3 Planinhalt

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen,

Gemäß den Zielen der Landesplanung kommt der Wohnungsversorgung eine große Bedeutung für die gesamträumliche Entwicklung der Länder Berlin und Brandenburg zu (§ 17 Abs. 3 LEPro). Die Entwicklung eines Wohngebietes in der innerörtlichen zentrumsnahen Lage von Stahnsdorf entspricht den Entwicklungsintentionen sowohl der Gemeinde als auch der Regional- und Landesplanung.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ war für den in Rede stehenden Teilbereich der 5. Änderung die Realisierung von Geschosswohnungsbau zwischen dem Güterfelder Damm und dem das gesamte Gebiet durchlaufenden Grünzugs geplant. Im Zuge neuerer städtebaulicher Überlegungen und Anpassungen an die aktuelle Marktsituation sind die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes in Teilbereichen zu überprüfen.

Im Bereich der 5. Änderung sollen vor allem Wohnbauflächen mit der Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel und Doppelhäuser geschaffen werden. Die zu entwickelnden Grundstücke sollen dabei, zur Einfügung in die Siedlungsstrukturen von Stahnsdorf, mindestens Flächengrößen von 350 m² aufweisen.

Im Rahmen der weiteren Realisierungen im Bereich der 5. Änderung soll die südlich gelegene Karolinenstraße vom Güterfelder Damm abgehängt werden. Die an der Karolinenstraße gelegenen Grundstücke sollen über die neuen Verkehrsflächen im Teilbereich der 5. Änderung miterschlossen werden. Im Norden soll das Gebiet an das bestehende Wohngebiet mit Anbindungen an die Straße „Am Weiher“ angebunden werden. Die entstehenden Siedlungsbereiche sollen auch an den östlich angrenzenden Grünzug angebunden werden.

3.2 Wesentlicher Planinhalt und Begründung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Weg“ der Gemeinde Stahnsdorf wurde für den Teilbereich der 5. Änderung des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei waren die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Behrbergungsgewerbes) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

Den Planungszielen entsprechend und zur Entwicklung einer weitgehend ungestörten Wohnsiedlung, soll im Geltungsbereich der 5. Änderung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes beibehalten werden.

Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden in der 5. Änderung zur Sicherung

einer überwiegenden Wohnnutzung in ruhiger Lage zusätzlich zu den o.g. Ausschlüssen ausgeschlossen.

Zur Schaffung eines ruhigen, überwiegend dem Wohnen dienenden Wohnbaugebietes sollen auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 16 nicht zugelassen werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Maßfestsetzungen im Plangebiet werden bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 1 BauNVO).

Im rechtskräftigen B-Plan von 1995 sind die Flächen im Bereich der 5. Änderung mit Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahlen liegen zwischen 0,8 und 1,2. Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend mit III bestimmt. Diese Festsetzungen werden im Rahmen der 5. Änderung verändert.

- **Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl GFZ**

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 16 wird die Grundflächenzahl durchgängig mit 0,4 festgesetzt, um eine möglichst ortsbildverträgliche Bebauungsdichte zu gewährleisten und die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % sind zulässig. Damit soll die Errichtung der notwendigen Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden.

Insofern wird dem Vorschlag der überarbeiteten Eingriffsregelung zur Reduzierung dieser Überschreitungsmöglichkeiten auf 20 % nicht gefolgt. Hierdurch ergeben sich keine Auswirkungen auf den erforderlichen Ausgleich.

Eine Festsetzung für die Zulässigkeit der Überschreitung wird nicht erforderlich.

Die Geschossflächenzahl wird im Bereich der 5. Änderung mit 0,8 festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient der Anpassung an das örtliche Siedlungsbild.

Eine Differenzierung der baulichen Dichte im Plangebiet der 5. Änderung ist nicht vorgesehen.

- **Zahl der zulässigen Geschosse**

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auch in Anpassung an die vorhandene Bebauung nördlich und südlich des Änderungsbereiches.

3.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Einpassung der Wohnbebauung in die städtebauliche Siedlungsstruktur und zur Anpassung der Bebauung an den Charakter der Gemeinde Stahnsdorf als höherwertiger Wohnstandort wird darüber hinaus von der Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Gebrauch gemacht, eine Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 16 festzusetzen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 350 m² betragen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Mindestgröße der Baugrundstücke wird die Baudichte im Gebiet im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt vermindert. Dies trägt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermindert Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

3.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB)

In Ergänzung der Festlegung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Beschränkung zur Zahl der Wohnungen im Wohngebiet nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung sollen je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sein.

Durch diese Beschränkung soll – ergänzend zum Maß der baulichen Dichte und zur Bestimmung zu den Baugrundstücksgößen – eine schonende und bedarfsgerechte Verdichtung des Plangebietes auch unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Boden gewährleistet werden. Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit eröffnet werden, in einem Wohngebäude zwei Wohnungen einzurichten, und so z. B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach zu fördern.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung sollen vorrangig Einfamilienhäuser als sogenannte Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Auf eine weitere Festsetzung zur Bauweise wird zur Gewährleistung einer größeren Flexibilität für die Bauherren verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet festgesetzt durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO.

Zur Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone wird ein Abstand der straßenseitigen Baugrenzen zu den Verkehrsflächen von 3,0 m festgelegt. Die mögliche Bebauungstiefe wird durch eine rückwärtige Baugrenze in einer Tiefe von 15 m bestimmt und ist damit für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser einschließlich der Terrassen ausreichend dimensioniert. Die durch diese Baugrenzen entstehenden durchgängigen Baufenster entlang der Erschließungsstraßen ermöglichen eine dem Bedarf angepasste Parzellierung von Baugrundstücken.

3.2.5 Erschließung, Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)

Die äußere Erschließung des WA-Gebietes ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der L 77 (Güterfelder Damm) gesichert.

Durch die Anlage einer 8 m breiten nahezu ringförmig geführten Planstraße erfolgt die innerer Erschließung. Die Planstraße mündet im Westen auf den Güterfelder Damm und führt im Norden über das Plangebiet der 5. Änderung und die Freihaltetrasse hinaus in das angrenzende Siedlungsgebiet (Anbindung an die Straße „Am Weiher“).

Von der Planstraße zweigen zur weiteren internen Erschließung Planstraßen in Breiten von 6,50 m ab. Nach Süden erfolgt eine Anbindung an das angrenzende geplante Wohngebiet mit einem Geh- und Radweg in einer Breite von 3,50 m. Drei von der Hauptplanstraße abzweigende Stichstraßen in Breiten von 3,50 bzw. 4 m erschließen die am Grünzug gelegenen östlichen Grundstücke. Die beiden nördlicheren Stichstraßen bilden darüber hinaus fußläufige Anbindungen aus dem Siedlungsgebiet an den öffentlichen Grünzug. Die südliche Stichstraße dient ausschließlich der Erschließung von möglichen Baugrundstücken.

Die Erschließungsstraßen werden mit Ausnahme von ausschließlich der Grundstücksererschließung dienenden Stichstraßen im Zentrum des Geltungsbereiches sowie der südlichen Straße zum Grünzug als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die lediglich der Grundstücksererschließung dienenden Verkehrsflächen werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zum WA-Gebiet erfolgt durch Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ruhender Verkehr und Stellplätze

Die privaten Stellplätze werden auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet. Dabei sind die Stellplätze wie folgt nachzuweisen:

- Einfamilien und Mehrfamilienhäuser: 2 Stellplätze je Wohnung
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen: 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche
- Gaststätten: 1 Stellplatz je 10 m² Gastraumfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe: 1 Stellplatz je 60 m² Nutzfläche

Mit dieser Festsetzung lehnt sich die Gemeinde an die bis 31.12.04 geltenden Regelungen der Anlage 2 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO vom 01.09.03) „Richtlinie über die notwendigen Stellplätze an, weicht jedoch bei der Festsetzung für Stellplätze bei Wohngebäuden von der o.g. Regelung ab.

Hiermit soll erreicht werden, dass die zu einer Wohnung gehörenden Personen ihre PKW auf dem jeweiligen Baugrundstück abstellen. Für Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe sollen entsprechend der Gastraum- bzw. Nutzfläche Stellplätze nachgewiesen werden. Dies gewährleistet, dass die zu den Baugrundstücken gehörenden PKW nicht die öffentlichen Stellplätze bzw. den Straßenraum nutzen. Schädliche Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und der Verkehrssicherheit werden vermieden.

Ermächtigungsgrundlage für diese Regelungen bildet der § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 4 BbgBO, vgl. auch Kap. bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zusätzlich zu den privaten Stellplatzflächen werden im Gebiet noch öffentliche Stellplatzflächen angelegt. Diese werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Neben Stellplätzen sollen auf diesen Flächen auch Baumpflanzungen vorgenommen werden (vgl. textl. Festsetzung 4.3). Insgesamt entstehen im Plangebiet der 5. Änderung 29 öffentliche Stellplätze.

Der an das südliche geplante Wohngebiet anbindende Geh- und Radweg wird ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3.2.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Festsetzung eines Wohngebietes möglichen Emissionsquellen zu widmen. In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz ergeben sich aus dem Schalltechnischen Gutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Diese werden nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen (vgl. nachrichtliche Übernahmen).

3.2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Plangebiet der 5. Änderung liegt am Rande eines das gesamte B-Plangebiet durchziehenden Grünzugs, der im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß dem zum rechtskräftigen B-Plan erstellten Grünordnungsplan bereits teilweise realisiert wurde.

Weitere als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen befinden sich im Einfahrtsbereich am Güterfelder Damm und der Planstraße (öffentliche Grünfläche Nr. 3) sowie im Bereich der Planstraße im Zentrum des Gebietes (öffentliche Grünflächen Nr. 1 und 2). Aufgrund ihrer Größe und der ausschließlichen Funktion als begrünte Flächen werden die genannten Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünfläche Nr. 3 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Maßgabe zur Anlage einer Streuobstwiese bestimmt. Im Geltungsbereich der 5. Änderung hat sich diese Fläche durch veränderte Baufeldzuschnitte verkleinert. Die Anlage einer Streuobstwiese – wie sie im GOP und in der landschaftsplanerischen Überarbeitung gefordert werden, scheint hier im Randbereich des Güterfelder Dammes und auf der verbleibenden Flächengröße nicht sinnvoll. Es erfolgt daher ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen der Artenliste 1 (vgl. Pflanzgebote).

Die öffentliche Grünflächen Nr. 1 und 2 sind im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie entstehen im Rahmen der 5. Änderung neu. Auch für diese Fläche wird ein Pflanzgebot festgesetzt (vgl. Pflanzgebote, Pflanzbindungen).

Neben der Funktion als Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen soll der Lärmschutzwall auch mit einer Ansaatmischung aus Wiesenarten sowie locker mit Sträuchern der Artenliste 2 begrünt werden. Die Fläche wird daher ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Dies dient einerseits der Einbindung der Bebauung ins Ortsbild.

Mit dieser Festsetzung wird andererseits ein sachgerechter Teilausgleich für ggf. noch zu gewärtigende Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert.

Im nördlichen Geltungsbereich zur Freihaltetrasse hin wird eine öffentliche Grünflächen Nr. 4 festgesetzt. Die Fläche hat neben Schutzfunktionen für die angrenzende Wohnbebauung auch Funktionen zur Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu erfüllen.

3.2.8 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und zur Berechnung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde eine landschaftsplanerische Beurteilung mit Eingriffsermittlung durchgeführt.

Die Eingriffsermittlung erfolgte auf der Grundlage des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf 1994 erstellten Grünordnungsplans. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung wurde eine Bilanzierung der Eingriffe lediglich für die vorgenommenen Änderungen durchgeführt und der ursprünglichen Bilanz gegenübergestellt.

Bei den zu überbauenden Flächen handelt es sich gemäß dem rechtskräftigem Bebauungsplan um Wohnbauflächen bzw. Straßenverkehrsflächen. Der zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt besteht somit in der Differenz möglicher höherer Baudichten im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Gemäß dem Grünordnungsplan erfolgt durch die 5. Änderung kein zusätzlicher Eingriff. Damit sind die für die Teilfläche genannten Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach Anpassung durch die Überarbeitung zu realisieren.

Da im Bereich der 5. Änderung auf die Festsetzung von Baumstandorten verzichtet wird, werden sowohl im Wohngebiet als auch im Bereich der Grünflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Pflanzgebote erlassen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Standorte zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Bäumen sind aufgrund der Veränderungen in den Baugebietszuschnitten und der Lage der Verkehrsflächen nicht zu realisieren. Insgesamt weist der rechtskräftige Bebauungsplan 24 Bäume aus, die erhalten werden sollen sowie 68 Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen. Im Bereich der 5. Änderung können insgesamt voraussichtlich 39 Bäume erhalten werden. Darüber hinaus sollen durch die Pflanzgebote mindestens 76 Bäume neu gepflanzt werden. Dies bedeutet eine geringfügige Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB – und hier insbesondere zur Minimierung der durch die Realisierung der Bebauung zu erwartenden Baum- und Vegetationsverluste sowie zur Durchgrünung des Baugebietes werden analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Pflanzgebote und Pflanzbindungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

Die Baugrundstücke sollen im allgemeinen Wohngebiet mit Bäumen bepflanzt werden. Dabei sind je Baugrundstück

- bis zu einer Größe von 500 m² Baugrundstücksfläche 1 Baum der Artenliste 1
- größer 500 bis 1.000 m² Baugrundstücksfläche 2 Bäume der Artenliste 1
- größer 1.000 m² Baugrundstücksfläche 3 Bäume der Artenliste 1

zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

In den öffentlichen Grünflächen Nr. 1-3 sind zur Durchgrünung des Gebietes sowie zur Gewährleistung des ausreichenden Ausgleichs Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Dabei sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Nummer 1 mindestens 10 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen, in der öffentlichen Grünfläche mit den Nummern 2 und 3 sind je 5 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

Zur weiteren Durchgrünung des Wohngebietes sind auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) je 4 Stellplätze mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind dabei anzurechnen.

In der öffentlichen Grünfläche Nr.4 ist als Sichtschutzabgrenzung zur Freihaltetrasse sowie ebenfalls zur Realisierung eines sachgerechten Ausgleichs eine mindestens 5 m breite Ge-

hölztpflanzung als Hecke aus einheimischen und standortgerechten Arten der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

Zur Gewährleistung des sachgerechten Ausgleichs ist dabei die folgende Pflanzdichte zu beachten: je 100 m² Fläche soll 1 Baum mit Stammumfang 12-14 cm, sowie 35 Sträucher in Pflanzgrößen zwischen 60/80cm bis 100/150cm verwendet werden.

Eine weitere Pflanzbindung befindet sich im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes an der Grenze zur Freihaltetrasse. Hier soll im rückwärtigen nicht überbaubaren Bereich ebenfalls zum Sichtschutz sowie zur Realisierung der Ausgleichskonzeption eine 5 m breite Hecke aus Arten der Artenliste 1 und 2 gepflanzt werden. Wie im Bereich der benachbarten öffentlichen Grünfläche Nr. 4 soll dabei die folgende Pflanzdichte beachtet werden: je 100 m² Fläche soll 1 Baum mit Stammumfang 12-14 cm, sowie 35 Sträucher in Pflanzgrößen zwischen 60/80cm bis 100/150cm verwendet werden.

Auch die Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) ist zu begrünen. Auf dem Wall soll eine Krautschicht aus einer Wiesenansaatmischung entwickelt werden. Darüber hinaus sollen auf dem Wall Sträucher in lockerer Anordnung gepflanzt werden. Zur Gewährung eines sachgerechten Ausgleichs im Plangebiet sollen dabei je 100 m² Fläche 25 Sträucher in Pflanzgrößen zwischen 60/80cm bis 100/150cm gepflanzt werden.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgeschrieben. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege ist für Pflanzungen gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten bindend.

Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenraum wird zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität der Straßenraumgestaltung verzichtet. Der Vorschlag aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird daher nicht aufgegriffen. Aufgrund der übrigen Pflanzgebote ist der notwendige Ausgleich für die im Geltungsbereich der 5. Änderung nicht festgesetzten Baumstandorte dennoch erfüllt. Um das Bild einer straßenbegleitenden Allee zu erreichen, können die für das Wohngebiet geforderten Baumpflanzungen in den Vorgärten erfolgen. Auf eine Festsetzung hierzu wird aus Gründen der ausreichenden Flexibilität der Freiflächengestaltung verzichtet.

3.2.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dem Schutz des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB dienen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und ihren Zufahrten. Festsetzungen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers werden nicht getroffen. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.04.

3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Plan werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht erlassen, um das städtebauliche Erscheinungsbild durch die neue Bebauung nicht zu verändern. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung werden daher Dachneigungen und Dachfarben festgesetzt, wie sie in den angrenzenden Siedlungsgebieten auch anzutreffen sind.

Zu Vorschriften über die Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze im Wohngebiet vgl. Kap. Verkehrsflächen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Durch den Verkehrslärm auf der westlich des Plangebietes verlaufenden L 77 (Lindenstraße/Güterfelder Damm) werden in Teilen des Wohngebietes die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte für ein Wohngebiet (Tagwerte 55 dB(A)/Nachtwerte 45 dB(A)) überschritten. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden daher für den Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans 16 immisionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Errichtung eines Lärmschutzwalls wird beibehalten. Hinsichtlich der Ausbildung des Walls werden die folgenden Bestimmungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

Zum Güterfelder Damm hin werden Flächen für den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall mit einer Wallbreite am Böschungsfuß von 7 m und an der Wallkrone von mindestens 1 m festgesetzt. Der Wall soll eine Höhe von mindestens 2 m über Geländehöhe haben. Im Bereich der Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird daher die Wallhöhe mit 45,40 m über DHHN 92 festgesetzt.

Gemäß dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung reicht die Errichtung des Lärmschutzwalls zur Lärminderung für Teilflächen im Plangebiet noch nicht aus. In den innerhalb der nördlich der Einmündung der Planstraße auf den Güterfelder Damm gelegenen Baufelder werden an den zum Güterfelder Damm gelegenen Grenzen der Baufelder die oben genannten Orientierungswerte noch überschritten. In den im Plan markierten Bereichen L 25 – L 28 liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 64,3 und 65,9 d(B)A und nachts zwischen 53,3 und 54,9 d(B)A..

In den im Plan markierten Bereichen L 23-L28 liegen die maximalen Außenlärmpegel an den Nord-Westseiten der möglichen Bebauung im Erdgeschoss im Lärmpegelbereich II-III und im 1. OG im Lärmpegelbereich III. Eine Ausnahme bildet der Bereich L 24-L 25, in dem im 1. OG ein Lärmpegelbereich von IV ermittelt wurde.

Entgegen den Planungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am schwarzen Pfuhl“ entstehen im Bereich der 5. Änderung lediglich noch Gebäude mit 2 Geschossen, die Bestimmungen zum 2. OG im rechtskräftigen Bebauungsplan entfallen somit für den Teilbereich der 5. Änderung.

Im Bereich entlang der durch Markierungen geplanten Flächen sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Die durchzuführenden Maßnahme ergeben sich aus dem maßgeblichen Lärmpegelbereich (DIN 4109).

Dieser wird wie folgt bestimmt:

Frontabschnitt	Lärmpegelbereich	
	EG	1.OG
L23-L24	II	III
L24-L25	III	IV
L26-L27	III	III
L27-L28	II	III

Nach außen abschließende Bauteile und Fenster sind im Schallpegelbereich III und IV so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen (DIN 4190):

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schallmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
II	30
III	35
IV	40

Darüber hinaus sind für Gebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ruhebedürftige Aufenthaltsräume wie Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der von der Straße abgewandten Seite anzuordnen oder müssen zumindest Lüftungsmöglichkeiten dorthin besitzen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und die Siedlungsstruktur, Grundstückssituation und persönliche Lebensumstände

Die im Bereich Güterfelder Dammes bereits vorhandene Wohnbebauung wird durch die Verwirklichung des Planungsvorhabens gestärkt. Das Siedlungsgebiet wird abgerundet. Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Lösung in den für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen Dimensionen. Der zu erwartende Einwohnerzuwachs beträgt zwischen 150 und 200 Einwohner und liegt damit unter den nach bisherigen Festsetzungen möglichen Zahlen.

Da durch die Planänderungen keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass durch die Realisierung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am schwarzen Pfuhl“ keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen ergeben.

4.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Mit der Umsetzung der Planung werden sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr ergeben. Die Anzahl der maximal errichtbaren Gebäude und die dadurch entstehenden vermehrten Verkehrsbewegungen werden sich in einem quantitativ kaum relevanten Rahmen bewegen. Gleichwohl wird mit der Umsetzung des Planes Verkehr auf einer Fläche erzeugt werden, die bisher nicht verkehrlich genutzt wurde.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gemäß § 43 i.V.m. örtlichen Bauvorschriften sind notwendige Stellplätze / Garagen auf den Baugrundstücken oder auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen. Mit einer relevanten Belastung des sonstigen Gemeindegebietes durch den ruhenden Verkehr ist daher nicht zu rechnen.

Die verkehrliche Erschließung wird durch die neu festgesetzten Planstraßen gewährleistet. Diese sichern auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Im Rahmen der Realisierung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 16 „Wohnsiedlung am schwarzen Pfuhl“ soll die derzeit auf den Güterfelder Damm mündende Karolinenstraße von diesem abgehängt und auf die Planstraße geführt werden.

Die aus den Bauflächen resultierenden Bedarfe für die Medientechnische Erschließung sind im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Die Erschließung ist damit vollständig gesichert.

4.3 Auswirkungen der Emissionen

Durch die Planung und ihre Realisierung wird nicht mit erheblich verstärkten Emissionen gerechnet. Lediglich in Zeiten, in denen ein Gebäude neu errichtet wird, ist von erhöhter Lärmbelastung und Luftverunreinigung auszugehen. Aber auch diese werden sich im für Ein- oder Zweifamilienhäuser üblichen Rahmen bewegen.

4.4 Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsregelung

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind mit den dafür beachtlichen Belangen in die Planung eingestellt worden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die verminderte Bau-dichte im Geltungsbereich der 5. Änderung minimiert werden. Mit den entsprechenden Festsetzungen, die unter Abwägung aus der Anpassung des zum rechtskräftigen Bebauungsplan erstellten GOP übernommen werden, können Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitestgehend ausgeglichen werden.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des WA-Gebietes ist nicht erforderlich, da der Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen ist. Die Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen werden insgesamt von dem Vorhabensträger vorgenommen.

Umweltprüfung/Umweltverträglichkeit

Das Städtebauprojekt der Gemeinde Stahnsdorf, Geltungsbereich 5. Änderung bleibt mit einer zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 17.500 m² unterhalb des vorgesehenen Prüfwertes für eine Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplanverfahren. Die mit dem Städtebauprojekt verbundenen Umweltauswirkungen werden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes von der Gemeinde als nicht erheblich i. S. d. vorgesehenen *Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz* eingeschätzt.

Die mit der Änderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Da der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ am 19.02.2004 erfolgte und die Änderung des Bebauungsplanes vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein soll, können nach § 244 Abs. 2 und § 233 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet werden. Eine Umweltprüfung im Sinne des BauGB i.d.F. vom 20. Juli 2004 wird daher nicht erforderlich.

Natura 2000 Gebiete

Zu den Natura 2000 Gebieten gehören Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) sowie Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete).

Im Plangebiet befinden sich keine Natura 2000 Gebiete (FFH/Vogelschutzgebiete).

Auch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind keine Natura 2000-Gebiete anzutreffen.

4.5 Bodenordnung

Die Flächen sämtlicher Baugrundstücke des Geltungsbereiches der 5. Änderung befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

4.6 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Umnutzung der Flächen gem. der Planänderung entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen und die Herstellung der festgesetzten Grünflächen. Die Kosten für die Erschließung des WA-Gebietes werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabensträger übernommen. Auf den kommunalen Haushalt werden hierzu keine Kosten zukommen

5 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe (ha)
Allgemeines Wohngebiet	3,46
Verkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,9
Grünfläche/Fläche für Pflanzbindungen ohne Lärmschutzwall	0,9
Lärmschutzwall	0,06
Plangebiet gesamt	4,51

6 Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Bernhard Schmidt, (ÖbVI) in Potsdam, Stand 04.07.05

7 Verfahren

19.02.2004	Einleitungsbeschluss zum BP Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am schwarzen Pfuhl“, 5. Änderung
09.12.2004	Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches
24.02.2005	Entwurfsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am schwarzen Pfuhl“
09.03.2005 – 15.04.2005	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)
09.03.2005 – 15.04.2005	Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4BauGB (mit Anschreiben vom 07.03.2005)
25.08.2005	Abwägungsbeschluss
25.08.2005	Entwurfsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am schwarzen Pfuhl“, in der Fassung von Juli 2005
12.09.2005 – 14.10.2005	Erneute Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)
12.09.2005 – 14.10.2005	Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4BauGB (mit Anschreiben vom 05.09.2005)
15.12.2005	Abwägungsbeschluss

15.12.2005

Satzungsbeschluss

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde

Bekanntmachung/ Inkraftsetzung

8 Anhang

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“, 5. Änderung.
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“, 5. Änderung.
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Mindestmaß der Größe der Baugrundstücke

- 2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 350 m².
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Zwischen den Punkten A und B; C und D; E und F sowie G und H ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück
- bis zu 500 m² Baugrundstücksfläche 1 Baum der Artenliste 1
 - größer 500 bis 1.000 m² Baugrundstücksfläche 2 Bäume der Artenliste 1
 - größer 1.000 m² Baugrundstücksfläche 3 Bäume der Artenliste 1
- zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.
- 4.2 In den öffentlichen Grünflächen 1/2/3 sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen auf Dauer zu erhalten. Dabei sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Nummer 1 mindestens 10 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen, in den öffentlichen Grünflächen mit den Nummern 2 und 3 sind je 5 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.
- 4.3 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) ist je 4 Stellplätze mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Artenliste 1 zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

- 4.4 In der öffentlichen Grünfläche 4 ist eine mindestens 5 m breite Gehölzpflanzung als Hecke aus einheimischen und standortgerechten Arten der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei ist die folgende Pflanzdichte vorzusehen: je 100 m² Fläche sind 1 Baum mit Stammumfang 12-14 cm, sowie 35 Sträucher in Pflanzgrößen zwischen 60/80cm bis 100/150cm zu pflanzen.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist im Bereich der durch Planzeichen markierten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 5 m breite Gehölzpflanzung als Hecke aus einheimischen und standortgerechten Arten der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei ist die folgende Pflanzdichte vorzusehen: je 100 m² Fläche sind 1 Baum mit Stammumfang 12-14 cm sowie 35 Sträucher in Pflanzgrößen zwischen 60/80cm bis 100/150cm zu pflanzen.
- 4.6 Die Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärmschutzwall, öffentliche Grünfläche Nr. 5 ist mit einer Wiesenansaatmischung zu begrünen und mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Dabei ist die folgende Pflanzdichte vorzusehen: je 100 m² Fläche sind 25 Sträucher in Pflanzgrößen zwischen 60/80 cm bis 100/150 cm zu pflanzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Stellplätze, Wege und Terrassenflächen wasserdurchlässig herzustellen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

II/1. Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind für die Hauptgebäude rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen betragen mindestens 15°, maximal 50°. Für untergeordnete Dachflächen sind Dachneigungen bis 70° zulässig. Für Gebäudevorsprünge, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

II/2. Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind private Stellplätze wie folgt nachzuweisen:
Einfamilien und Mehrfamilienhäuser: 2 Stellplätze je Wohnung
Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen: 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche
Gaststätten: 1 Stellplatz je 10 m² Gastraumfläche
nicht störende Handwerksbetriebe: 1 Stellplatz je 60 m² Nutzfläche

III Sonstige Festsetzungen

III/1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV Nachrichtliche Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf, 3. Änderung Stand 06.01.1996

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (hier Verkehrslärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IV/1. Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche entlang der Lindenstraße/ Güterfelder Damm sind zum Schutz gegen Verkehrslärm Aufschüttungen als Lärmschutzwälle wie folgt zu errichten:

- Wallbreite am Böschungsfuß mindestens 7 Meter,
- Wallhöhe: festgesetzt durch Planzeichen in Höhe der Wallkrone über HN (jetzt in m NHN im DHHN 92) (Wallhöhe mindestens 2 m)
- Wallbreite an der Wallkrone mindestens 1 m
- Neigungsverhältnis der der Lindenstraße/ Güterfelder Damm zugewandten Wallseite 1 : 1,5

IV/2. An den Gebäudefronten entlang der durch Planzeichen gekennzeichneten Baugrenzen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für Frontabschnitt und Geschoss maßgeblichen Lärmpegelbereich.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schallmaß R' w, res des Außenbauteils in dB
II	30
III	35
IV	40

Der maßgebliche Lärmpegelbereich wird wie folgt festgelegt (im Bereich der 5. Änderung mit einer geplanten Bebauung von maximal II Geschossen):

Frontabschnitt	Lärmpegelbereich	
	EG	1.OG
L23-L24	II	III
L24-L25	III	IV
L26-L27	III	III
L27-L28	II	III

IV/3. Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Bereich der Frontabschnitte gemäß IV/2. im Rauminnen nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen durch den Einbau von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

- Schlafräume nachts (22.00 – 6.00 Uhr): 30 d(B)A
- Wohnräume tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 35 d(B)A
- Büroräume tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 40 d(B)A
- Läden tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr): 45 d(B)A

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

IV/4. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Festsetzungen nach IV/2 und IV/3 hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

IV/5. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen IV/2 bis IV/4 zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass gleichwertige bauliche oder gleichwertige sonstige technische Maßnahmen ausreichen.

IV/6. entfällt für den Bereich der 5. Änderung

Artenliste 1 Baumarten

Bäume 1. Ordnung

Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Bhirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Artenliste 2 Großstrauch- und Straucharten

Großsträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Coryllus avellana
Weißdorn, in Arten	Crataegus spec.
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra

Sträucher

Paffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Berg-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus ideaus

Artenliste 3 Nichtheimische Großstrauch- und Straucharten

Nichtheimische Ziergehölze mit ökologischer Wertigkeit (Vogelnist- und nährgehölz, Bienenweide)

Schmetterlingsstrauch	Buddleia, Arten/Sorten
Erbsenstrauch	Caragana arborescens
Barblume	Caryopsis, Arten/Sorten
Sternchenstrauch	Deutzia, Arten/Sorten
Hibiskus	Hibiscus, Sorten
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Gemeinder Goldregen	Laburnum anagyroides
Tatrische Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Zierapfel-Sorten	Malus, Sorten
Pfeifenstrauch	Philadelphus, Arten/Sorten
Zierpflaume, -kirsche	Prunus, Arten/Sorten
Rosen, Arten/Sorten	Rosa, Arten/Sorten
Spierstrauch	Spirea, Arten/Sorten
Flieder	Syringa, Arten/Sorten
Kleines Immergrün	Vinca minor
Glockenstrauch	Weigelia, Arten/Sorten