

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf Wohnsiedlung "Am schwarzen Pfuhl"

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Stahnsdorf hat im Jahr 1994 ein erstes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Wohnsiedlung „Am schwarzen Pfuhl“ durchgeführt. Der erste Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, erarbeitet von Prof. Volkamer, Düsseldorf, entwickelt.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 12.12.1994 bis 13.01.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Im Zuge der Offenlegung des Planes wurden u. a. vorwiegend Hinweise, Anregungen und Bedenken betreffend

- die Umbauung des „Schwarzen Pfuholes“,
- den von der Bebauung freizuhaltenen klimatisch wirksamen Freiraum in west-östlicher Richtung,
- die ursprünglich vorgesehene Lärmschutzwand entlang des Güterfelder Dammes/Lindenstraße,
- die Biotopvernetzung zwischen Upstallwiesen, „Schwarzer Pfuhl“ und geplante Grünzug zum Wald am Sonnenblumenweg,
- die ergänzende rückwärtige Erschließung bebauter Grundstücke an der Sputendorfer Straße,
- die Nutzung der Vorbehaltsfläche für eine mögliche spätere schienengebundene ÖPNV-Verbindung,
- die Schaffung von Baurecht auf bislang unerschlossenen Grundstücken zugunsten der Eigentümer

geäußert.

Am 02.03.1995 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf den geäußerten Bedenken und Anregungen durch eine Änderung der Planung weitgehend Rechnung zu tragen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde erneut öffentlich ausgelegt. Grundlegende Bedenken und Anregungen zu diesem 2. Bebauungsplanentwurf, welche in der Planung zu berücksichtigen

wären, wurden im Zuge der erneuten Offenlage des Planentwurfs nicht mehr geäußert.

Hinsichtlich der vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR) erneut vorgebrachten Bedenken gegen die als zu hoch erachtete Zahl der zu realisierenden Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entschloß sich die Gemeinde letztlich dazu, diesem Aspekt über die bereits vorgenommenen Planänderungen hinaus Rechnung zu tragen. Durch eine Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in zwei Teilbereichen des Plangebietes wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von ursprünglich 1100 WE auf 980 Wohneinheiten gesenkt.

Der Bebauungsplan wurde sodann als Satzung beschlossen.

Im Zuge des an den Satzungsbeschluß anschließenden Genehmigungsverfahrens wurden von seiten der höheren Verwaltungsbehörde Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit des Planes in der vorliegenden Form geäußert.

Die Bedenken bezogen sich neben formalen Dingen auch auf

- die mangelnde Einbeziehung der Belange des Immissionsschutzes (Lärmschutz entlang des Güterfelder Dammes) in die Abwägung,
- die fehlende Rechtsgrundlage zur Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen in dem vorgenommenen Umfang.

Im einzelnen wurden in dem Bebauungsplan nach Abstimmung mit der oberen Verwaltungsbehörde, dem Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Außenstelle Potsdam, folgende Änderungen vorgenommen:

- a) In den Bebauungsplan wurden alle gesetzlich erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz der vorhandenen und künftigen Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm bindend übernommen.
- b) Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dahingehend neu gefaßt, daß nur diejenigen Maßnahmen und Empfehlungen des Grünordnungsplanes rechtsverbindlich in den Bebauungsplan übernommen und dort festgesetzt wurden, für die § 9 Abs. 1 BauGB die Rechtsgrundlage bildet und die gemäß des Subsidiaritätsgrundsatzes des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht nach anderen rechtlichen Vorschriften (z. B. Grünordnungsplan) getroffen werden können. Insbesondere

wurden landschaftsgärtnerische und landschaftsgestalterische Maßnahmen für öffentliche Flächen nicht mehr als Festsetzung vorgesehen, da diese von der Gemeinde im Zuge der Selbstbindung eigenständig durchgeführt werden können.

- c) Die bisherige textliche Festsetzung 1.2 hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgeschossen als Vollgeschosse ist wegen fehlender Rechtsgrundlage entfallen. Somit sind in der geänderten Fassung des Bebauungsplanes Dachgeschosse, soweit sie als Vollgeschosse ausgebildet werden, nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Geschosshöhe zulässig. Insoweit Dachgeschosse keine Vollgeschosse sein werden, soll eine Anrechnung ihrer Geschossflächen auf die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht erfolgen.
- d) Die bislang im Bebauungsplan vorgesehenen unverbindlichen Plandarstellungen
- der geplanten Wegeführung innerhalb öffentlicher Grünflächen,
 - für die Anteile der Baugrundstücke außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“,
 - für die geplante Geländemodellierung entlang des Güterfelder Dammes,

die auch bislang keine Bindungswirkungen hatten, wurden aus der Planzeichnung herausgenommen.

Die geänderte Fassung des Bebauungsplanes sieht hinsichtlich der Plangrafik für alle Flächen innerhalb des Baulandes, soweit nicht andere Festsetzungen, wie diejenigen öffentlicher Grünflächen, Verkehrsflächen oder Gemeinbedarfsflächen entgegenstehen, gemäß PlanzV'90 das Planzeichen Nr. 1.1.3 für allgemeine Wohngebiet (WA), also die mittelrote Färbung, vor.

In gleicher grafischer Form hatte der erste Bebauungsplanentwurf seinerzeit bereits öffentlich ausgelegen.

- e) Die durch Planzeichen festgesetzten Wasserflächen entfielen dort, wo sie innerhalb öffentlicher Grünflächen als Teichanlagen ohnehin allgemein zulässig sind und daher keiner gesonderten Festsetzung bedürfen.

2.

Plangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Stahnsdorf, Kreis Potsdam-Mittelmark. Stahnsdorf ist eine Gemeinde mit z. Zt. rund 6.000 Einwohnern, unweit der südwestlichen Stadtgrenze Berlins gelegen. Infolge dieser außerordentlich günstigen Lage zu Berlin (die Entfernung zum Bezirk Zehlendorf beträgt 3 km, zum Stadtzentrum Berlin etwa 25 km) sowie zur Landeshauptstadt Potsdam (die Entfernung zum Zentrum Potsdams beträgt ca. 12 km) und aufgrund von Gewerbeansiedlungen, welche die Gemeinde Stahnsdorf innerhalb ihres Gemeindegebietes vorzunehmen beabsichtigt, wird für die nächsten Jahre eine Verdreifachung der Einwohnerzahl auf ca. 18.000 bis 20.000 erwartet, so daß die Entwicklung eines angemessenen Wohnraumangebotes notwendig erscheint.

Im Entwurf des "Konzeptes für Wohnbauschwerpunkte im Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin" der empirica Gesellschaft für Struktur- und Stadtforschung mbH, Bonn (Stand: Dezember 1992), heißt es dementsprechend:

"Ein weiteres Wachstumsgebiet ergibt sich in Stahnsdorf/Teltow. Hier befinden sich hohe Arbeitsplatzkonzentrationen. Die Ansiedlungschancen für neue Arbeitsplätze sind günstig. Außerdem handelt es sich de facto um ein Stadterweiterungsgebiet unmittelbar angrenzend an Berlin. Im Wachstumsgebiet Stahnsdorf/Teltow halten wir eine Bautätigkeit von ca. 10.000 bis 12.000 WE für realisierbar, wobei in Teltow stärkerer Geschosßwohnungsbau gefordert werden könnte."

Die verkehrliche Anbindung an die Ballungsräume der Bundeshauptstadt Berlin und der Landeshauptstadt Potsdam kann als gut bezeichnet werden. Von der Bundeshauptstadt aus ist das Plangebiet über die Bundesautobahn A 115, Abfahrt Potsdam-Babelsberg, und die gut ausgebaute, zum Teil vierspurig geführte Landesstraße I. Ordnung 144 nach Stahnsdorf unmittelbar erreichbar. Die vorgenannte Landesstraße verbindet die Landeshauptstadt Potsdam mit den südöstlichen Bereichen Berlins, insbesondere mit dem

Flughafen Berlin-Schönefeld. Vom nahegelegenen Teltow aus besteht eine Einbindung in das Berliner Eisenbahn-Regionalverkehrsnetz in Fahrtrichtung Ludwigsfelde, welches einen weiteren Entwicklungsschwerpunkt im Umland Berlins darstellt. Im weiteren wird der öffentliche Personennahverkehr in Stahnsdorf durch Omnibusverbindungen nach Berlin-Zehlendorf, zum Flughafen Schönefeld sowie nach Potsdam und in die Gemeinde Saarmund bedient.

Die günstige Lage der Gemeinde Stahnsdorf bietet damit eine ideale Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedeckt eine Fläche von ca. 35,4 ha.

Er umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf:

Nr. 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594/1, 594/2, 595, 596, 597, 598/2, 598/3, 598/4, 598/5, 599, 601/3, 601/4, 601/5, 601/6, 601/7, 602/4, 602/5, 602/6, 602/7, 606/3, 606/4, 606/5, 606/6, 607/7, 607/8, 607/9, 607/10, 608, 640, 641, 644, 650/2 sowie kleine Anteile der Lindenstraße/Güterfelder Damm.

Das Plangebiet wird dabei im Osten durch die Flurstücksgrenzen zur Sputendorfer Straße begrenzt, die Sputendorfer Straße nicht in das Plangebiet mit einschließend;

im Westen durch die Flurstücksgrenze zur Lindenstraße/Güterfelder Damm, die Lindenstraße/Güterfelder Damm dabei mit Ausnahme eines Einmündungsbereiches mit geplanter Linksabbiegespur nicht in das Plangebiet mit einschließend;

im Südwesten durch die Flurstücksgrenzen zwischen den Parzellen Nr. 644 und 645 sowie 650/2 und 646;

im Süden durch den Verlauf des Sonnenblumenweges (Parzelle Nr. 608 und innerhalb Parzelle Nr. 640), den Sonnenblumenweg in das Gebiet mit einschließend.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren südlichen Anschluß an die Ortsmitte Stahnsdorfs und grenzt direkt an die Lindenstraße/Güterfelder Damm an, welche von der

Landesstraße I. Ordnung (Wilhelm-Külz-Straße) kommend in südwestlicher Richtung nach Güterfelde führt.

Östlich an das Plangebiet schließt sich jenseits der Sputendorfer Straße Wohnbebauung an. Im Süden grenzt Wald an das Plangebiet. Hier schließt auch der Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stahnsdorf unmittelbar an das Plangebiet an. Südwestlich liegt eine diffus bebaute Fläche, in der sporadisch und beziehungslos einzelne Wohngebäude in Gehölzbeständen errichtet wurden.

Jenseits der Lindenstraße/Güterfelder Damm wechseln sich Gehölzbestände und bebaute Bereiche ab.

Die Abgrenzung des vom Plan erfaßten Gebietes ist parzellenscharf. Die Plangrundlage im Maßstab 1 : 1000 wurde von einem im Land Brandenburg vermessungsbefugten Vermessungsingenieur erstellt. Der Stand der Planunterlagen ist Oktober 1993.

2.2 Bodenbeschaffenheit und -belastungen, Geländebeziehungen

Das Gebiet liegt geologisch betrachtet auf der Teltower Grundmoränenplatte, 40 - 45 m über NN am Rande des Berliner Urstromtales. Von seiner Entstehungszeit vor ca. 40.000 Jahren her betrachtet gehört es zur Weichseleiszeit und ist als Teil der brandenburgischen Jungmoränenlandschaft anzusehen.

Die Ortslage Stahnsdorf ist geprägt durch ein abwechslungsreiches Relief der End- und Grundmoräne. Hochpunkte stellen der Weinberg mit 48,7 m über NN und der Rubenberg mit 45,8 m über NN dar. Das Gemeindegebiet fällt nach Norden in Richtung zum Teltowkanal ab. Es weist einen Höhenunterschied von 13 m auf, der sich auf eine Länge von 2 km erstreckt.

Nach der geomorphologischen Karte von Berlin-Potsdam besteht der gewachsene Boden in der Umgebung des Projektgebietes aus Geschiebelehm bzw. -mergel und Geschiebesanden. Auf dem Gelände liegt eine Auffüllung von ca. 45 cm Tiefe, die aus Sand und Lehm besteht. Unter dieser Auffüllung steht im allgemeinen Sand und Geschiebelehm bzw. -mergel in unterschiedlichen Schichtungen an. Die Güte der stark sandhaltigen Böden ist

mäßig bis gering. Auf dem gewachsenen Untergrund können jedoch Gebäude unterhalb der Auffüllung gegründet werden. Der Aufbau des Untergrundes (Wechsel von stark- (Sand) und schwachdurchlässigen Böden (Geschiebelehm)) begünstigt das Auftreten von Schichtwassern; daher müssen ggf. bei der Errichtung von unter dem Gelände liegenden Bauwerken entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Zur Untersuchung der Baugrundverhältnisse auf dem Gelände wurde ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros für Grundbau und Bodenmechanik, Dr. Ing. R. Elmiger, Dr. Ing. J. Karstedt GmbH, Berlin, eingeholt. Das Gutachten ergab bezüglich durchgeführter Nährstoffuntersuchungen der Mischproben einen stark erhöhten Wert an dem Gesamtstickstoffgehalt des Bodens im Bereich der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Gehalte an anderen Nährstoffen wie Kalium, Magnesium und Phosphat wurden als gering beurteilt. Für die Flächen innerhalb der im südlichen Teil des Plangebietes liegenden, jedoch verlassenen Kaserne wurde ein eigenständiges Altlastengutachten eingeholt. Die Ergebnisse und Empfehlungen sind unter der Überschrift "5.9 Kennzeichnungen" dieser Begründung dargestellt.

2.3 Eigentumsverhältnisse und Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich über mehrere Rechtsgrundstücke.

Von den insgesamt rund 35,4 ha des Planungsgebietes stehen insgesamt 9,8 ha im Eigentum des Bundes bzw. der Gemeinde. Die übrigen Grundstücke sind Privateigentum.

Folgende bauliche Anlagen bestehen im Plangebiet:

Im Norden liegen im Einmündungsbereich der Sputendorfer Straße in die Lindenstraße/Güterfelder Damm sowie entlang der Sputendorfer Straße einige Grundstücke mit Wohnbebauung. Diese genießen Bestandsschutz. Im weiteren Verlauf der Sputendorfer Straße grenzen Wochenendhausgrundstücke an. Der Bebauungsplan strebt hier eine städtebauliche Neuordnung an.

Im Südwesten des Gebietes liegt das Gelände einer ehemaligen Kaserne der GUS-Streitkräfte, welches durch eine Mauer umschlossen ist. Neben mehrgeschossigen

Wohngebäuden befinden sich zahlreiche Garagen bzw. Hallen auf dem Gelände. Zu den wichtigsten Struktureinheiten der ehemaligen Liegenschaft zählen darüber hinaus ein Sportplatz, ein Schießplatz, ein "Schrottplatz", eine Tankstelle, ein Tanklager, ein Schweinestall, ein Gewächshaus, ein Kohlelagerplatz und zahlreiche Kfz-Wasch- bzw. -Reparaturrampen. Die Gebäude stehen alle leer. Im Gegensatz zum "Schrottplatz" ist der Kohlelagerplatz weitgehend geräumt.

Es ist beabsichtigt, die vorgenannten Anlagen des Kasernengeländes im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes vollständig zu beseitigen und das Gelände einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Lediglich die beiden größeren Kasernengebäude an der Toreinfahrt der Anna-Straße sowie ein Wohngebäude an der Lindenstraße/Güterfelder Damm sollen erhalten bleiben und werden wieder instandgesetzt.

Die aktuelle Geländenutzung stellt sich wie folgt dar:

Das Areal ist flachwellig und befindet sich auf einer Höhe zwischen 47 m über NN (Annastraße) und 42 m über NN (Sputendorfer Straße). Im südwestlichen Abschnitt ist das Gelände für die Nutzung (WGT-Liegenschaft) geplant und z. T. versiegelt worden, in nordöstlichen Teil dagegen existieren größere unversiegelte Freiflächen. Die Freiflächen sind mit Gras- und Krautpflanzen bis zu einer Höhe von ca. 1 m bewachsen.

Nördlich liegt ein kleiner See, der namensgebende "Schwarze Pfuhr", mit einer mittleren Wasserlinie bei ca. 37 m über NN und einer Fläche von ca. 1.200 m².

Der "Schwarze Pfuhr" ist von einem dichten Gehölzsaum umschlossen. Neben einem dichten Bestand von Feldgehölzen und einem als Vorwald zu kennzeichnenden Bereich südlich des „Schwarzen Pfuhrs“ befinden sich verstreut einige Einzelbäume im Gelände, welche vermehrt im Kasernenbereich als alleearartige Bepflanzungen auftreten. Wald begrenzt im Süden das Plangebiet. Es handelt sich dabei um einen potentiellen natürlichen Kiefernwald, durchsetzt mit Spitzahorn, Stieleichen und Birken.

Bemerkenswerte Gehölzbestände finden sich schließlich noch im südlichen Verlauf der Lindenstraße/Güterfelder Damm innerhalb des Mauerberings der Kaserne.

Die Freiflächen des Gebietes sind landwirtschaftlich genutzt, die landwirtschaftliche Tätigkeit ist jedoch stark rückläufig.

3. Höherrangige und überörtliche Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthält § 4 des Landesplanungsgesetzes und Vorschaltgesetzes zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG).

Unter dem 18.03.1993 wurde an das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR) die Anfrage gemäß § 246 a Absatz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gerichtet, welche konkreten Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen, um zu gewährleisten, daß raumordnerische Bedenken nicht erhoben werden. Mit Schreiben vom 14. Mai 1993 hat das MUNR den Eingang der landesplanerischen Anfrage bestätigt, hatte jedoch bis zum Beginn des Verfahrens nach § 5 Abs. 2 BauGB zu den Planungsabsichten der Gemeinde keine raumordnerische Beurteilung mitgeteilt. Das zum damaligen Zeitpunkt zuständige Landratsamt Potsdam hatte jedoch mit Schreiben vom 28.04.1993 das Vorhaben der Gemeinde Stahnsdorf unterstützt und die Einleitung und rasche Fortführung des Bebauungsplanverfahrens befürwortet.

Inzwischen liegt die beim MUNR angefragte Stellungnahme bezüglich der für den Planbereich bestehenden Ziele von Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben der zuständigen Abteilung Raumordnung und Braunkohleplanung des MUNR vom 16. Januar 1995 vor. Hierin heißt es unter Bezugnahme auf ein am 14. Dezember 1994 geführtes Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde Stahnsdorf u. a. wie folgt:

„Entsprechend dem Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm ist Stahnsdorf nicht als zentraler Ort eingestuft.“

Wegen der dispersen Siedlungsstruktur und dem Vorhandensein großer, industrieller und militärischer Konversionsobjekte und seiner Lage im engeren Verflechtungsraum betrachtet die Landesplanung Stahnsdorf im Zusammenhang mit der Nachbargemeinde Teltow als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf. Diesem Erfordernis muß mit einer entsprechenden Innenentwicklung bei gleichzeitiger Strukturierung des Siedlungsgefüges Rechnung getragen werden. Die Bepflanzung der Konversionsfläche am „Schwarzen Pfuhl“ entspricht generell dieser Zielsetzung und fand bereits in unserer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes die landesplanerische Zustimmung.

Im Gegensatz zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes wird im vorgelegten B-Plan außer der Konversionsfläche auch eine als Grünraum vorgesehene Fläche einschließlich eines geschützten Biotopes beplant. Damit wird eine wichtige, die Siedlung von Norden nach Süden durchziehende Grünzäsur zu einem schmalen Band verkleinert (stellenweise 15 m Breite) und die Pufferzone um das Biotop eingeschränkt.

Auf diese Tatsache wurde auch in der Beratung am 14.12.1994 hingewiesen. Die Notwendigkeit zur Erweiterung der Grünflächen am „Schwarzen Pfuhl“ wurde besonders betont.

Vor dem Hintergrund der uns bekannten bzw. im Verfahren befindlichen Bauleitpläne für Stahnsdorf bedarf auch die Zahl der WE einer kritischen Betrachtung. So würden allein die ca. 1.100 WE „Am schwarzen Pfuhl“ und ca. 400 WE „An der alten Potsdamer Landstraße“ eine Erhöhung der Einwohnerzahl des Jahres 1990 um mehr als 50 % ermöglichen.

Mit Rücksicht auf die Vergrößerung des Grünflächenanteils schlage ich vor, die Bebauungsdichte zu verringern und den Grünzug und die Grünflächen am „Schwarzen Pfuhl“ zu erweitern. Die Einordnungsmöglichkeit von Einfamilienwohnhäusern sollte geprüft werden.

Hinsichtlich der zu erwartenden Einwohnerkonzentration ist auch zu überprüfen, ob Flächen für Dienstleistung und Versorgung ausreichend bemessen wurden.“

Hierzu stellte die Gemeinde zunächst fest, daß die Versorgung der in dem Plangebiet künftig lebenden Menschen mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes gemäß der Gemeindefunktion Stahnsdorfs durch die vorhandenen Einrichtungen im Ortskern, an welchen das Plangebiet unmittelbar angrenzt, sowie über eine vorgesehene zusätzliche örtliche Einrichtung im eigentlichen Plangebiet ausreichend gewährleistet ist. Im übrigen hat die Gemeinde versucht, bei der Bearbeitung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes die Hinweise und Empfehlungen des MUNR weitgehend zu berücksichtigen (siehe hierzu u. a. 5.3“ Von der Bebauung freizuhaltende Flächen“).

Bei der Offenlegung dieses 2. Entwurfes wurde die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle des MUNR in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange erneut gehört.

Mit Schreiben vom 28. April 1995 teilte die Abteilung Raumordnung und Braunkohleplanung des MUNR unter Verweis auf ihr vorstehend zitiertes Schreiben vom 16. Januar 1995 u. a. folgendes mit:

„Meine Hinweise zur stärkeren Berücksichtigung eines Grünflächenanteils um den Schwarzen Pfuhl wurden aufgenommen und die Abstände der Bebauung zum Schwarzen Pfuhl vergrößert. Die damit gleichzeitig verbundene Forderung zur Verringerung der genannten WE-Zahl für das gesamte Baugebiet wurde jedoch nicht berücksichtigt. Es werden weiterhin 1100 WE vorgesehen und besonders im Südteil die Bebauungsdichten erhöht und ein Nutzungsmaß bis zu GFZ 1,6 angesetzt.“

Die erneut vorgebrachte Forderung des MUNR, die Bebauungsdichte zu reduzieren, wurde letztlich von der Gemeinde mittels einer weiteren Planänderung aufgegriffen.

Die Bereiche im 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen Geschößzahl: IV, GFZ: 1,6 wurden dahingehend geändert, daß in diesen Bereichen nur noch die Festsetzung einer Geschößzahl III und einer GFZ von 1,2 erfolgte.

Zugleich wurde im südöstlichen Teil des Plangebietes (südlicher Bereich der Sputendorfer Straße) die Bebauungsdichte ebenfalls in erheblichem Umfang zurückgenommen, indem die festgesetzte Geschößzahl weitgehend von drei auf zwei Geschosse reduziert wurde. Hiermit wurde den Bedenken des MUNR gegen die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten Rechnung getragen, welche durch die abschließende Planänderung von zuletzt ca. 1100 Wohneinheiten auf nunmehr ca. 980 Wohneinheiten reduziert werden konnte.

3.2 Fachplanung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Gebiete mit Lagerstätten wirtschaftlicher Relevanz werden ebenfalls durch das Plangebiet nicht berührt. Fachplanungen liegen zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

3.3 Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Stahnsdorf besteht derzeit noch nicht. Die Aufstellung eines solchen Planes ist jedoch von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf schon 1990 beschlossen worden. Der Planentwurf befindet sich im Aufstellungsverfahren. Im vorliegenden 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand September 1992, sind für Teile des Plangebietes Grünlandnutzungen dargestellt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt jedoch in der vorliegenden Fassung nicht mehr den Planungswillen der Gemeinde für den in Rede stehenden Planbereich dar.

So wurde das Gelände um den "Schwarzen Pfuhl" im gleichen Jahr 1992 bereits durch das Landschaftsplanungsbüro Bos, Berlin, als möglicher

Wohnstandort hinsichtlich ökologischer Wertigkeit, wertvoller Biotopstrukturen, Lage im Naturraum und Einbindung in das Landschaftsbild untersucht. Dabei wurden unbedingt erhaltenswerte Vegetationsstrukturen ausgewiesen, die bei einer etwaigen Bebauung zu berücksichtigen wären.

Mit dem Aufstellungsbeschluß zum vorliegenden Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung Stahnsdorf am 25.02.1993 wurde gleichzeitig der Beschluß gefaßt, einen städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption für den Bebauungsplan durchzuführen. Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbes sollten die Ergebnisse der ökologischen Studie des Landschaftsplanungsbüros Bos sein. Ziel des Wettbewerbes war die Planung einer Wohnbebauung mit integrierten infrastrukturellen Einrichtungen und notwendigen öffentlichen Grünflächen und der Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen auf der Fläche am "Schwarzen Pfuhl". Der Entwurf, der letztlich in der Entscheidung als Sieger hervorging - Entwurfsverfasser Prof. Volkamer, Düsseldorf - hatte die ökologischen Vorgaben weitgehend berücksichtigt. Einzelne Modifizierungen dieser Planung führten schließlich zu der dem ersten Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Plankonzeption, die dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum ersten Mal öffentlich ausgelegt wurde.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Entwurf des Flächennutzungsplanes u. a. hinsichtlich seiner Darstellungen zum vorliegenden Plangebiet zu ändern und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß den städtebaurechtlichen Bestimmungen als Baugebiet darzustellen.

Der Bebauungsplan entspricht den unter „Allgemeine Ziele“ formulierten Planungsgrundsätzen des Flächennutzungsplanentwurfs. Es sind dies u. a.:

- Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnraumangebotes,
- Schließung von Baulücken und Zusammenlegung von Siedlungsgebieten,

- Ausbau der infrastrukturellen Einrichtungen,
- Erhaltung/Verbesserung der charakteristischen Ortsstrukturen,
- Erhaltung schützenswerter Vegetationsstrukturen.

Die Gemeinde strebt an, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes möglichst kurzfristig zu schaffen. Daher macht sie von der gesetzlichen Möglichkeit der §§ 8 Abs. 3 i. V. m. 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch. Diese sieht vor, daß ein Bebauungsplan parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt sowie vor diesem genehmigt und bekanntgemacht werden kann. Die Gemeinde wählt diesen Verfahrensweg, weil die Verwirklichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung und zur Realisierung erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen, welche insbesondere der Ausstattung des Gemeindegebietes mit notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen dienen sollen, dringend geboten ist. Diese Gründe sind in dem nachfolgenden Abschnitt 4 näher erläutert. Der Bebauungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4. / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4.1 Planungsanlaß und -erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeinde beabsichtigt, ihre strukturelle Entwicklung zu verbessern sowie besonders für die im Gebiet Stahnsdorf/Teltow/Kleinmachnow ansässigen Bürger und die Bevölkerung aus dem Berliner und Potsdamer Ballungsgebiet, aber auch für Bedienstete des Bundes, die mit dem Umzug der Regierung von Bonn nach Berlin einen großen Anteil der Wohnungssuchenden im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin stellen werden, Wohnraum zu schaffen. Mit dem Vorhaben soll allgemein auch dem bekannten Mangel an angemessenen Wohnungen in den neuen Bundesländern entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 16 sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bau von Einfamilienhäusern vornehmlich in Form von Reihenhäusern sowie für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern vor. Ferner soll auf einer größeren Fläche ein Bereich für Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen werden, welche den Bedarf an gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindertagesstätte, als auch Verwaltungseinrichtungen abdecken soll.

Im Gebiet ist eine Versorgungseinrichtung für die im Gebiet lebenden Menschen und dessen Umgebung geplant, die einen außerhalb des Plangebietes entstehenden, südlich der Annastraße gelegenen Standort für einen Einzelhandelsbetrieb ergänzt. Darüberhinaus ist die vollständige Neustrukturierung des Kasernengeländes dringend geboten. Mit Realisierung des Planungsvorhabens besteht die Möglichkeit, die vorgenannte Fläche von den zum Teil in unterschiedlichen Stadien des Verfalls befindlichen Einrichtungen zu räumen. Schließlich soll durch eine detaillierte Grünordnungsplanung eine als ökologisch hochwertig einzustufende Vernetzung von Grünstrukturen zur Verbindung der unterschiedlichen Landschaftsräume im südlichen Ortsbereich Stahnsdorfs erfolgen.

Das Vorhaben ist für die Gemeinde Stahnsdorf auch deshalb von Bedeutung, da von ihm auch wirtschaftliche Impulse zu erwarten sind.

Insgesamt wird das Vorhaben zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Stahnsdorf als Wohnort in Verbindung mit intakten gemeindlichen Infrastrukturen und Versorgungsfunktionen beitragen.

Aus den dargelegten Gründen ergibt sich das Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Ein derartiges Vorhaben kann nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert werden. Dieser ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Sinne der genannten Ziele herbeizuführen und nachhaltig zu sichern.

4.2 Planungsgrundsätze und -alternativen

Verbunden mit dem einstigen Aufstellungsbeschuß zu diesem Bebauungsplan hatte die Gemeinde gleichzeitig das Ziel formuliert, einen städtebaulichen Wettbewerb für das Plangebiet durchzuführen. Grundlegende Vorgabe für den städtebaulichen Wettbewerb war das gemeindliche Planungsziel, im Gebiet eine Wohnbebauung mit insgesamt rund 1.500 Wohneinheiten (davon 1/3 auf dem ehemaligen Kasernengelände) mit integrierten infrastrukturellen Einrichtungen und in Verbindung mit öffentlichen Grünflächen und der Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen zu realisieren.

Fünf verschiedene Planungsbüros wurden an dem Wettbewerb beteiligt.

Die eingegangenen Arbeiten wiesen deutlich unterschiedliche Planungsansätze auf.

Eine Arbeit sah vor, ein grünes Band zu schaffen, welches den "Schwarzen Pfuhl" mit dem Wald am Sonnenblumenweg verbinden sollte. Dadurch entstanden zwei voneinander getrennte Siedlungsbereiche, die einem streng geometrischen Raster unterworfen wurden. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung lag im Gegensatz zu den anderen Arbeiten vornehmlich im zur Zeit nicht bebauten Nord- und Ostteil des Areals, während die Kasernenanlage zu großen Teilen unberücksichtigt blieb. Die Dichte der Bebauung war, bezogen auf das Gesamtbauland des Plangebietes, mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sehr niedrig angesetzt.

Eine weitere Arbeit sah eine Begrenzung des Areals nach Süden und Norden durch umfangreiche Grünpuffer in Form von Parkanlagen vor. Im Wohngebiet selbst wurden kleine Grüninseln berücksichtigt. Im Gegensatz zu allen übrigen Arbeiten waren Teile der geplanten gemeindlichen Einrichtungen unmittelbar am "Schwarzen Pfuhl" vorgesehen. Die übrigen Gemeinbedarfseinrichtungen wurden bedarfsbezogen auf das Gebiet verteilt. Die bauliche Dichte wies eine GRZ von 0,25 auf.

In einer dritten Arbeit durchzog eine "ländliche Wiese" das Plangebiet von Norden nach Süden. Für die Bebauung waren sehr lineare Systeme vorgesehen. Dadurch entstand ein Kontrast zwischen ländlichem Anger und städtischem Raum. Der "Schwarze Pfuhl" sollte in seiner bestehenden Form in den neuzuschaffenden Grünraum integriert werden, ohne daß auf die topographischen Gegebenheiten Bezug genommen wurde. Mit einer GRZ von 0,49, bezogen auf das Gesamtbauland, wurde die höchste Dichte aller Arbeiten angestrebt.

In einer weiteren Konzeption waren zwei vollständig voneinander getrennte Siedlungsteile mit unterschiedlicher Rasterführung und unterschiedlicher Erschließungsstruktur entwickelt worden. Der erste Siedlungsbereich schloß das vorhandene Kasernengelände ein und erweiterte dieses in Richtung Norden, während der andere Siedlungsteil unmittelbar an die Sputendorfer Straße im Osten anschloß. Der Bereich des "Schwarzen Pfuhles" wurde großflächig von einer Bebauung freigehalten und durch einen schmalen Grünzug mit dem Waldgebiet am Sonnenblumenweg in Verbindung gesetzt. Die städtebaulichen Dichteziffern beliefen sich auf eine GRZ von 0,24, bezogen auf das Gesamtbauland.

Sieger des städtebaulichen Wettbewerbes wurde die Arbeit von Prof. Volkamer, Düsseldorf. Das Preisgericht würdigte an dieser Arbeit besonders, daß es ihr gelungen sei, im Umfeld einer diffusen Streubebauung einen Ort von besonderer Gestalt und damit Wiedererkennbarkeit und Identifikationsmöglichkeit zu schaffen. Die vorhandenen Ansätze von Vegetation und Bodenformationen seien respektiert worden. Anlage und Dimensionierung des vorgesehenen Grünzuges versprächen eine gute Entwicklungsmöglichkeit von Flora und Fauna. Die

Endpunkte am Pfuhl sowie der Übergangsbereich zum Wald bedürften allerdings einer zusätzlichen Ausweitung.

Das Preisgericht empfahl der Gemeinde, diese Arbeit unter Berücksichtigung kleinerer Modifizierungen dem Bebauungsplan Nr. 16 als städtebauliches Konzept zugrundezulegen.

Die Gemeinde folgte den Empfehlungen des Preisgerichtes durch Aufstellung des 1. Bebauungsplanentwurfes in der vorgelegten Form. Die mittlerweile vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ist in ihrem, diesem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept gegenüber der Wettbewerbssiegerkonzeption vornehmlich nur dahingehend verändert worden, daß die landschaftlichen Freiräume und öffentlichen Grünflächen zusätzlich erheblich ausgeweitet wurden.

Weitere Alternativen, die bedarfsbezogen den Planungsabsichten entsprechen, wurden von der Gemeinde hiernach nicht mehr in Betracht gezogen.

4.3 Zum Vorhaben

Das Vorhaben sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern als Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie von Mehrfamilienwohnhäusern in Form von Geschoßwohnungsbauten vor. Darüber hinaus wird mit der vorliegenden Planung auch die Schaffung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Globalschulstandort, Kindertagesstätte, Gebäude und Einrichtungen der Gemeindeverwaltung) und die Bereitstellung einer Fläche für Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (Verbrauchermarkt o. ä.) beabsichtigt. Insgesamt werden nach der Durchführung mehrerer Veränderungen nunmehr noch 980 Wohneinheiten entstehen können.

Entgegen der ersten Planung, deren Entwurf zuerst offengelegen hatte, wurde die bislang vorgesehene Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes umfassend reduziert, so daß die dort liegenden Wiesen und unverbauten Landschaftsteile auf einer Fläche von mehr als 22.000 m² um den „Schwarzen Pfuhl“ erhalten werden konnten.

Zusätzlich wurde der das Plangebiet ost-westlich durchquerende, klimatisch wirksame Freiraum auf eine durchgängige Mindestbreite von 40 m aufgeweitet.

In Verbindung mit dem in nord-südlicher Richtung das Plangebiet durchquerenden öffentlichen Grünzug kommt dem Biotopverbund zwischen dem Landschaftsraum der Upstallwiesen nördlich des Plangebietes und dem kleinen Wald im Süden des Plangebietes, dem bereits im 1. Bebauungsplanentwurf eine starke Gewichtung beigegeben wurde, in der vorliegenden endgültigen Planfassung des Bebauungsplanes eine noch stärkere zentrale Bedeutung zu. Durch die getroffenen Maßnahmen wurde den Anregungen, welche insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht zu der ursprünglichen Planung im Zuge der Offenlegung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes geäußert wurden, entsprochen.

Gleichzeitig wurde den Anregungen von Bürgern entsprochen, die die „enge“ Umbauung des „Schwarzen Pfuhls“ bemängelten.

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes ist der „Schwarze Pfuhl“ weiträumig von einer Bebauung freigestellt worden und wird von einer großzügig bemessenen Grünfläche umgeben sein.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes zeigt nur an wenigen Stellen charakteristische, raumbildende Elemente, die Grundlage für eine Fortführung im Plangebiet sein könnten. Lediglich der alte Ortskern zeigt nördlich an das Plangebiet angrenzend klare räumliche Fassungen, darüber hinaus jedoch löst sich der Bebauungszusammenhang in viele, willkürlich zueinander stehende Einzelbauten auf. Daher ist es Ziel der Planung, spürbare und sichtbare Ordnungselemente der Umgebung aufzunehmen und eine städtebauliche Ordnung im Gebiet zu schaffen, die sich an der Ausrichtung der vorhandenen Parzellenstruktur der Umgebung und dem Verlauf der in der Umgebung vorhandenen Straßen orientiert.

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Lindenstraße/Güterfelder Damm im Westen, der Sputendorfer Straße im Osten als auch der Annastraße im Süden. Eine durchgehende Fahrverbindung zwischen diesen Straßen wurde vermieden, um jeglichen Abkürzungsverkehr durch die Siedlung auszuschließen. Vorhandene Straßen und die Einmündungen der

umgebenden Straßen wurden nach Möglichkeit für die Anlage des neuen Erschließungssystems in Anspruch genommen oder daran angebunden.

Die Straßen werden nur in der unbedingt erforderlichen Größe hergestellt werden.

Stellplätze sind im Bereich der Einfamilienhäuser in Form von Carports anstelle von Garagen direkt am Haus oder als Gemeinschaftsanlagen mit Carports in unmittelbarer Nähe vorgesehen. Im Bereich des Geschosßwohnungsbaus sind überwiegend Unterflurgaragen zulässig und geplant, um versiegelte Flächen zu vermeiden. Sonstige Parkplätze sind im öffentlichen Raum im mindesterforderlichen Umfang berücksichtigt worden. Sie werden durch Hochstammbaumpflanzungen gegliedert und weitestgehend versiegelungsarm ausgestaltet.

Trotz der recht wenig dichten Bebauung (es liegt eine Grundflächenzahl von max. 0,2 bezogen auf das Gesamtplangebiet vor) ist im vorliegenden Bebauungsplan angestrebt, räumlich klare Bezugspunkte zu bilden. Die Gebäude wurden so angeordnet, daß sich immer wieder neue Blickbeziehungen entlang der Straßenverläufe ergeben. Die Straßen laufen nicht einfach aus, sondern sind jeweils an ihrem Beginn und Ende gefaßt. Die Fußwege sind so geführt, daß "Tore" zwischen öffentlichen Grünflächen und den bebauten Bereichen durchschritten werden.

Das die umgebenden Landschaftsräume vernetzende und der inneren Gliederung des Baugebietes dienende Grünsystem ist so angelegt, daß ein großflächiges, zusammenhängendes System entsteht, welches Wanderungskorridore für Amphibien (insbesondere die des Pfuhs) sichert, die Erhaltung der vorhandenen Flächen mit für den Naturhaushalt wirksamen Biotopstrukturen gewährleistet und letztlich die wichtigsten Luftaustauschbahnen des Gemeindegebietes erhält und aufwertet.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, welche zum Vorentwurf des Bebauungsplanes durchgeführt wurde, wurden Anregungen bezüglich der Erhaltung und Wiederherstellung klimatisch bedeutsamer Freiräume in dem vorhandenen Grünzug zwischen Upstallwiesen und dem Wald am Sonnenblumenweg geäußert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, welcher zuerst offengelegen hatte (1.

Entwurf), griff diese Anregungen bereits auf und sah einen gegenüber der städtebaulichen Konzeption und dem Bebauungsplanvorentwurf verstärkten Grünflächenanteil um den „Schwarzen Pfuhl“ vor, sowie eine Verbreiterung des von ihm ausgehenden Grünzuges in Richtung Wald.

Bei der Entwicklung des Konzeptes bot die in der Umgebung vorhandene Erschließungs- und Parzellierungsstruktur Anknüpfungspunkte für eine Weiterführung.

Aus den topographischen Gegebenheiten entstehen im Bereich des "Schwarzen Pfuhs" Zwangspunkte. In den übrigen Bereichen ist das Gelände eher flachwellig und in seinem südlichen Drittel durch die vorhandene Nutzung als Kaserne anthropogen überformt.

Einschneidende Veränderungen des natürlich vorhandenen zum Teil abwechslungsreichen Reliefs werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Der Bebauungsplan sieht vielmehr vor, daß sich die Bebauung den bestehenden Geländeverhältnissen anpassen wird. Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wurden Geländeschnitte angefertigt, welche im Zuge der zweiten Offenlegung des Bebauungsplanes eingesehen werden konnten. Im übrigen wurde zu dem Bebauungsplangebiet ein architektonisches Modell im Maßstab 1:1000 erarbeitet, welches bereits der Öffentlichkeit im Zuge der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan vorgestellt wurde.

Die Zahl der Geschosse wurde so festgesetzt, daß sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen die Bebauung dominieren werden. Es sind im Gebiet zweigeschossige Bauten mit eingeschossigen Anbauten sowie maximal dreigeschossige Gebäude zuzüglich des Daches vorgesehen. Die Materialien der Gebäude folgen der ortsüblichen Bauweise, also Putzbauten oder Bauten mit Backsteinen sowie solche in Kombination dieser Materialien. Die Hauptgebäude werden durchwegs geneigte Dächer aufweisen, wobei lediglich für die Zweckbauten der schulischen und Verwaltungseinrichtungen in Trägerschaft der Gemeinde Alternativen zugelassen sind.

Im Bereich des bestehenden Kasernengeländes werden umfangreiche Maßnahmen zur Räumung, zur Beseitigung

von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser durch Verschmutzung sowie zur Entsiegelung großflächiger, brachliegender Bereiche durchgeführt.

5. Zu den Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Erläuterungen zum Planungserfordernis und zum Planungsanlaß (Kapitel 4.1 der Begründung) ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Wohngebiet ausgewiesen worden. Entsprechend den gemeindlichen Planungsabsichten und unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung ist es geboten, zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Das allgemeine Wohngebiet dient nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO sollen ohne Einschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Hierzu zählen neben den Wohngebäuden insbesondere auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie ggf. Schank- und Speisewirtschaften oder sonstige Betriebe, die Versorgungsfunktionen für das Gebiet ausüben können. Bei den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sollen jedoch solche Betriebe, die dem Beherbergungsgewerbe dienen, ausgeschlossen werden, da diese die intakten Funktionsstrukturen des nördlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Ortskernes beeinträchtigen könnten. Störungen der Wohnruhe können durch Tankstellen verursacht werden, welche in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind. Sie werden daher im Plangebiet ebenso ausgeschlossen. Dagegen sollen die Anlagen für Verwaltungen (öffentliche Verwaltungen), die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - und nur dort - allgemein zugelassen werden. Für derartige Einrichtungen wurde eine ausreichend groß bemessene Fläche ausgewiesen, die

aufgrund ihrer Lage und Zuordnung zum Plangebiet auf die Wohnfunktion keine störenden Einflüsse ausüben wird. Die Zweckbestimmung der hier ausgewiesenen "Fläche für den Gemeinbedarf" wurde so festgesetzt, daß die von der Gemeinde mittelfristig geplanten schulischen Einrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte, sonstige Schule) dort errichtet werden können. Ferner wird über den Bebauungsplan innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf langfristig der Standort für eine möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene höhere Schule planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan ist die Zweckbestimmung der Flächen entsprechend definiert. Bezüglich der Einrichtungen der örtlichen Verwaltung besteht Bedarf für ein Gebäude zur Verlegung der bislang in äußerst beengten Verhältnissen tätigen Gemeindeverwaltung, welche bislang unweit des Plangebietes angesiedelt ist. Zu diesem Zweck soll eines der bestehenden Kasernengebäude umgenutzt werden können. Der Bebauungsplan bietet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung dieses Standortes für die vorgesehene Nutzung.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg empfahl in seiner landesplanerischen Stellungnahme zum Plangebiet die ausreichende Bereitstellung von Flächen für Dienstleistung und Versorgung zu prüfen.

Zur Gewährleistung einer Grundversorgung der im Gebiet künftig lebenden Menschen mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wurde im südlichen Gebietsbereich in Nähe der Einmündung der Annastraße in die Lindenstraße/Güterfelder Damm durch die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche von rund 1.000 m² Größe in Verbindung mit einer angemessenen Zahl von Stellplätzen ein geeigneter Standort für einen kleinen Verbrauchermarkt in nicht raumordnungsrelevanter Größenordnung (unter 700 m² Verkaufsfläche) berücksichtigt. Da die Gemeinde beabsichtigt, auf der gegenüberliegenden Seite der Annastraße eine ähnliche Verkaufseinrichtung zuzulassen, kann der im Plangebiet vorgesehene Standort Ergänzungsfunktionen zu diesem ausüben. Im Bebauungsplan ist eine für diese Zwecke ausreichende Fläche gekennzeichnet.

Im übrigen erachtet die Gemeinde die Flächen für Dienstleistungen und Versorgung als ausreichend. Diesbezüglich verweist sie auf die Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen zum Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur (siehe vorangehende Seite) und die vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des unmittelbar an das Plangebiet nördlich angrenzenden Ortskernes Stahnsdorfs.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes regelmäßig bestimmt durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt nicht die Errichtung von Dachgeschossen. Solche sind gemäß der Wettbewerbskonzeption von Prof. Volkamer nicht als Vollgeschosse vorgesehen. Sollten dennoch Aufenthaltsräume aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb der Dachgeschosse vorgesehen werden, so sind deren Grundflächen unter Anwendung von § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der Treppenträume etc. ausnahmsweise nicht auf die zulässige Geschosshöhe anzurechnen.

Abweichend von der Festsetzung einer GRZ sind für die in der Planzeichnung festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf" sowie für den vorgesehenen Verbrauchermarkt im Einmündungsbereich Annastraße/Lindenstraße/Güterfelder Damm absolute Werte der zulässigen Grundfläche (GR) unabhängig von den unterschiedlichen Grundstücksgrößen für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen festgelegt worden. Die jeweils in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche gilt zusammengenommen für alle baulichen Anlagen innerhalb der der Festlegung jeweils zugrundegelegten Fläche. Diese Festsetzung entspricht den Anforderungen einer Vorsorgeplanung zur Erzielung einer guten Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und verhindert, daß zu große Baukörper, die nicht in das Ortsbild passen würden, errichtet werden. Dieses ist durch die Festsetzung einer Verhältniszahl (GRZ) bezogen auf ein erst noch festzulegendes Baugrundstück nicht sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet bewegt sich ohne Einschränkungen innerhalb der nach § 17 BauNVO vorgesehenen und zulässigen Werte für allgemeine

Wohngebiete. Die tatsächliche Bebauungsdichte ist jedoch - bemessen auf das Gesamtgrundstück mit seinem bemerkenswerten Anteil öffentlicher Grünflächen und privater - deutlich geringer. Die Wettbewerbsarbeit von Prof. Volkamer legte als Bezugsgröße für die Bebauungsdichte das Gesamtplangebiet zugrunde. Nach den Bestimmungen der BauNVO ist jedoch die zulässige Grundfläche bezogen auf die im Bauland liegende und von Straßenbegrenzungslinien umschlossene Fläche, also abzüglich öffentlicher Grünflächen, Wald, Wasserflächen und ökologisch bedeutsamer Bereiche, zu ermitteln. Darin liegt die Festsetzung der höheren Dichtewerte gegenüber der städtebaulichen Konzeption begründet.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgelegt worden. Gemäß den in Kapitel 4.1 der Begründung erläuterten Planungserfordernissen wurden die überbaubaren Bereiche eng an das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept angelehnt. Mit der Änderung des ersten Bebauungsplanentwurfes wurde versucht, den bei der ersten Offenlegung des Planentwurfes geäußerten Bedenken und Anregungen weitgehend Rechnung zu tragen, ohne von den Grundzügen der Planung erheblich abzuweichen. Es ergeben sich sogenannte "Baufenster" mit Tiefen von 15 m für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung und Bebauungstiefen von rund 25 m für den Geschosswohnungsbau. Auf den bereits bebauten Grundstücken im nördlichen Teilbereich des Plangebietes an der Sputendorfer Straße sah der erste Bebauungsplanentwurf eine großzügig bemessene überbaubare Grundstücksfläche in Form einer Bebauungstiefe bis an die hintere Grenze der jeweiligen Grundstücke vor, um den Eigentümern einen weitestmöglichen Spielraum für eine baulichen Entwicklung auf den Grundstücken zu gewähren. Zu diesem Zweck wurde auch eine rückwärtige Erschließung der angrenzenden Grünlandparzellen durch den Bebauungsplan angeboten.

Mittels dieser Maßnahme beabsichtigte die Gemeinde auch auf Grundstücken, welche nicht in ihrem Besitz oder im

Eigentum des im Gebiet auftretenden Investors stehen, anhand des Bebauungsplanes Baurecht (z. B. für Kinder im familienbildenden Alter) zu schaffen, ohne daß dadurch eine Bauverpflichtung erwachsen wäre.

Dennoch wurden die in diesem Sinne getroffenen Festsetzungen von den Betroffenen abgelehnt und Bestandsschutz der bestehenden Situation gefordert.

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde diesen Wünschen entsprochen und die neu ausgewiesenen Siedlungsbereiche in einem Mindestabstand von 50 m zu der vorhandenen Bebauung festgelegt.

Gleichzeitig bietet die Gemeinde im Sinne einer Vorsorgeplanung eine hintere Anschlußmöglichkeit der im Bestand geschützten Privatgrundstücke an einen öffentlichen Weg an.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch die Festlegung der jeweils zulässigen Firstrichtung bestimmt. Auch diese Festsetzung ist an den städtebaulichen Vorgaben des Ideenwettbewerbes ausgerichtet. Dadurch, daß im Gebiet nahezu ausschließlich geneigte Dachformen zulässig sind, ist durch die Festlegung der Firstrichtung sichergestellt, daß die beabsichtigte städtebauliche Ordnung auch tatsächlich herbeigeführt wird und die Gebäude in der beabsichtigten Art und Weise entstehen werden.

5.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

In dem ersten Bebauungsplankonzept wurde bereits durch den geplanten übergeordneten Grünzug in Nord-Süd-Richtung die Möglichkeit eines Biotopverbundes geschaffen. Verbindliche Aussagen über die notwendige Breite von ökologisch wirksamen Freiflächen bzw. von Biotop-Verbund-System sind der Fachliteratur jedoch nicht zu entnehmen. Die Gemeinde hatte die in diesem ersten Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, welche vorwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren, für ausreichend erachtet, um den rahmengebenden Vorgaben übergeordneter Fachplanungen hinreichend zu entsprechen.

Von der Abteilung Naturschutz des Landesumweltamtes Brandenburg wurde jedoch in deren Stellungnahme zu dem

ausgelegten Planentwurf zu bedenken gegeben, daß der aus naturschutzfachlicher und landespflegerischer Sicht anzustrebende Biotopverbund durch die Planung nicht in ausreichendem Maße gewährleistet sei. Insbesondere sei der projektierte Grünstreifen an einigen Stellen zu eng. Das Landesumweltamt gab desweiteren noch zu bedenken, daß durch die geplante Bebauung in Bereichen klimatisch wirksamer Freiflächen und durch den relativ schmalen geplanten Grünstreifen die Durchlüftung des Gebietes nicht ausreichend gewährleistet sei. Auch sei die Pufferzone um den „Schwarzen Pfuhl“ als zu schmal einzuschätzen.

Die ÖPNV-Vorbehaltsfläche, welche in der Planzeichnung vorsorglich als solche festgesetzt wurde, sollte in ihrer ganzen Breite bis zu einer möglichen Umnutzung als S-Bahn- oder Straßenbahnstrecke erhalten bleiben, da diese Fläche eine wichtige Funktion im Naturhaushalt und Biotop-Verbund-System innehatte.

Vornehmlich um den Bedenken des Landesumweltamtes Rechnung zu tragen, wurde eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Die Änderung des Entwurfes sah im einzelnen hinsichtlich der von der Abteilung Naturschutz zu vertretenden Belange folgendes vor:

1. Die bislang vorgesehene Umbauung des „Schwarzen Pfuholes“ wurde einschneidend zurückgenommen. Dieses erfolgte durch eine grundlegende Reduzierung der durch Baugrenzen umfaßten überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bereich nördlich der angedachten Bahntrasse. Die im bisherigen Bebauungsplanentwurf festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde um diese nunmehr nicht mehr für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erweitert. Es ergibt sich in der nun vorliegenden Planfassung ein Grünlandareal, welches rund um den „Schwarzen Pfuhl“ eine Fläche von mehr als 22.000 m² umfaßt. Der in dieser Form erweiterte Grünzug schließt in einer Breite von 135 m an das weitere Umfeld der Upstallwiesen und in einer Breite von ca. 70 m (unter Einbeziehung der Gärten) an dem im weiteren Verlauf festgesetzten Grünzug südlich der Bahntrasse zum Wald am Sonnenblumenweg an. Die Änderung diene vorrangig dem Schutz des Biotopes „Schwarzer Pfuhl“ und fördert den Biotop-

Verbund zu den Upstallwiesen, der aufgrund der Barrierewirkung des Güterfelder Dammes derzeit bereits beeinträchtigt ist. Die Maßnahme verbessert gleichzeitig die Funktion des Grünzuges im Biotop-Verbund. Sie sichert Wanderungskorridore für die Amphibien des Pfuhls zu ihren Winterquartieren im Bereich der Vegetationsstrukturen der möglicherweise einmal entstehenden ÖPNV-Trasse. Sie stellt weiterhin eine Verbesserung der Erholungsfunktion und der klimatischen Austauschprozesse in Nord-Süd-Richtung dar.

2. In ost-westlicher Richtung wurde der bislang klimatisch wirksame Freiraum, welcher die im bisherigen Bebauungsplan ursprünglich als mögliche Straßenbahntrasse gekennzeichnete Fläche einbezog, gemäß den Anregungen des Landesumweltamtes auf eine durchgängige Breite von mindestens 40 m erweitert.

Die Gemeinde geht berechtigt davon aus, durch diese damaligen Änderungen des Plankonzeptes die Erhaltung der für das belastete Gemeindegebiet wichtigsten Luftaustauschbahn ausreichend Rechnung getragen zu haben. So werden z. B. im Landschafts- und Artenschutzprogramm Berlin (Stand: 1993) für funktionierende Luftaustauschbahnen Breiten zwischen 40 und 200 m vorgesehen.

Mittels der getroffenen Maßnahmen können desweiteren wichtige Winterquartiere der Amphibien des Pfuhles gesichert werden.

Insoweit das Landesumweltamt seinerzeit weiterhin anregte, zur Vermeidung der Flächenversiegelung vorgesehene Tiefgaragen vornehmlich unter den Gebäuden anzulegen, ist dieses ebenfalls berücksichtigt worden. Die Bereiche, in denen Unterbauungen des Geländes außerhalb von festgesetzten Baugrenzen erforderlich sind, wurden im Bebauungsplan durch Planzeichen örtlich genau festgesetzt und begrenzt. Sie wurden gemäß der Richtlinien und Vorschriften zur Aufstellung von Grünordnungsplänen auch nicht als unversiegelte Flächen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung betrachtet.

5.4 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Flächen umfassen diejenigen Straßen, Wege, Plätze und Parkplätze, welche zwingend öffentlich gewidmet sein müssen, um eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Öffentliche Wege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind im Bebauungsplan dagegen regelmäßig nicht festzusetzen. Im Rahmen der Zweckbestimmung der Grünflächen sind sie dort allgemein zulässig.

Das Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH, Beratende Ingenieure für das Bau- und Vermessungswesen, Würzburg, wurde mit der technischen Planung der Verkehrswege im Gebiet beauftragt. Grundlage für die Verkehrsplanung ist wiederum das Erschließungskonzept, welches aus der Siegerarbeit zum durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb von Prof. Volkamer erarbeitet wurde. Dieses Konzept wurde in seinen Grundzügen mit einigen wenigen erforderlichen Modifizierungen in die Planung übernommen und dieser zugrundegelegt. Basis für die Erschließungskonzeption ist das städtebauliche Ziel, im Plangebiet keine durchgehenden Fahrverbindungen, die zu Schleichverkehrsbeziehungen führen könnten, herzustellen. Dennoch werden alle Teilbereiche des Gebietes untereinander und mit deren Umgebung durch attraktive Fußwege (z. T. innerhalb der öffentlichen Grünflächen) vernetzt.

Die Bewältigung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs erfolgte im Bebauungsplan durch eine detaillierte Parkraumkonzeption. Entlang der öffentlichen Straßen sind seitliche Parkstände variierend und durch vielfache Baumstandorte gegliedert angeordnet. Von den öffentlichen Straßen zweigen private Stellplatzflächen ab, die regelmäßig in Garagenhöfen enden. Teilweise sind durch Planzeichen auch öffentliche Parkplätze festgesetzt worden, um einen Anteil öffentlichen Parkraumes im Plangebiet über den Bebauungsplan zu sichern.

Oberirdische Garagen sind vorwiegend als Carport vorgesehen und entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Durch diese Maßnahme wurde einer weiteren Anregung des Landesumweltamtes entsprochen,

Carports mit Pflanzenbewuchs anstelle der bislang vorgesehenen Garagen den Vorzug zu geben. Für die vorgesehenen Geschößwohnungsbauten sind überwiegend Unterflurgaragen eingeplant. Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze, Carports und öffentlichen Parkplätze, für die im Bebauungsplan Flächen vorgesehen worden sind, ist festzuhalten, daß sie den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß der Tabelle zu § 52 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (BbgBauO) vom 01. Juni 1994 entsprechen.

Die erforderlichen Parkplätze für die im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulstandort, Kindertagesstätte, Gemeindezentrum) können ohne exakte Verortung im Bebauungsplan innerhalb der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche dieses Bereiches sowie innerhalb des ehemaligen Kasernenhofes auf dort vorhandenen Anlagen vorgesehen werden.

Der dort befindliche alte Baumbestand bleibt uneingeschränkt erhalten. Dieses ist im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5 Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind dort als öffentliche Grünflächen vorgesehen worden, wo sie einmal öffentliche Funktionen (u. a. Schutz und Entwicklung des Naturhaushaltes) übernehmen sollen, so daß eine öffentliche Widmung erforderlich ist, auch wenn die Flächen zur Zeit zum Teil noch in Privatbesitz befindlich sind. Die Zweckbestimmung erlaubt die Schaffung naturnah gestalteter Landschaftsräume mit parkartiger Wegeführung und der Anlage von Wasserflächen in Form ökologisch hochwertiger Feuchtbiotope.

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche erhält gemäß ihrer bestehenden Nutzung, die auf Wunsch des Grundstückseigentümers erhalten werden soll, die Zweckbestimmung „Gartenland“. Dies entspricht der vorherrschenden Realnutzung dieses Bereiches.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der Träger der Bauleitplanung hat bei der Erstellung städtebaulicher Pläne aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu gewährleisten (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Diese sind gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in Landschafts- und Grünordnungsplänen darzustellen, die wichtiges Abwägungsmaterial, insbesondere zur Ermittlung und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie zu den aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Beeinträchtigungen, liefern. Im Bebauungsplan ist gemäß § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abschließend über die Belange von Natur und Landschaft im Bezug auf Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Die Erfüllung dieser Anforderungen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch einen Grünordnungsplan vorbereitet.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan von der Werner, Andreas und Gregor Bos GmbH, Gesellschaft für Landschaftsplanung, -analyse und -bewertung, Berlin, erstellt. Der Grünordnungsplan hat zum Ziel, alle im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes, der Umweltvorsorge und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden notwendigen Maßnahmen zu ermitteln und zur Übernahme in den Bebauungsplan vorzuschlagen. Das vorgeschlagene Grünordnungskonzept hat erreicht, den Eingriff in Natur und Landschaft, der mit den baulichen Maßnahmen zwangsläufig verbunden ist, zu mindern sowie eine landschaftsverträgliche Integration des Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung des naturräumlichen Potentials zu gewährleisten.

Demgemäß sollen im Plangebiet in allen Bereichen, die nicht für eine bauliche oder sonstige unmittelbar der Bebauung dienende Nutzung (z. B. Ziergartenbereiche der Wohnhäuser, Zuwegungen, Spielflächen etc.) vorgesehen sind, Flächen von hoher ökologischer Qualität entstehen. Zu diesem Zweck wurden weitgehende grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen. Die von der Bebauung

freizuhaltenen Flächen, welche in Form öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, sollen in ihrem bestehenden Landschaftscharakter (i. d. R. offenes Wiesenland, flachwellig mit einzelnen Gehölzgruppen) erhalten und mit für den Naturhaushalt wirksamen Vegetationsstrukturen angereichert werden. Dieses wurde festgesetzt. Die Grünflächen durchqueren in 4 Hauptrichtungen das Plangebiet. Sie stellen somit eine deutliche Zäsur in der Bebauung dar. Sie dienen der Vernetzung der umliegenden Landschaftsräume untereinander und miteinander. Innerhalb der Wiesenbereiche sollen Bereiche ausgewiesen werden, die insbesondere der Versickerung der im Gebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwasser dienen. Hierzu erfolgte eine Festsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Entlang offener Gräben, die nur bei Starkregenereignissen periodisch befüllt sein werden, werden zusätzliche Vernetzungsbeziehungen für Kleinhabitate entstehen können.

Im Grünordnungsplan wird weiterhin vorgeschlagen, die Grünflächen durch Einzelstrukturen wie hochstämmige Bäume, Gehölzgruppen mit geeigneter Unterpflanzung und Hecken zu gliedern. Hierzu wurden geeignete Bereiche im Grünordnungsplan durch Planzeichen ausgewiesen, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Außerhalb der Bereiche, welche für öffentliche Grünzüge vorgesehen sind, soll darüberhinaus - entgegen der ursprünglichen Planung - auch ein großflächiger privater Bereich auf Wunsch der Eigentümer von einer Bebauung freigestellt und somit in der heutigen Nutzungsstruktur erhalten werden. Diese Flächen befinden sich vornehmlich im Norden an das große Grünlandareal um den „Schwarzen Pfuhl“ angrenzend und sind im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt worden.

Für die privaten Gartenbereiche sowie die sonstigen Außenanlagen der Gebäude einschließlich der Gebäude für den Gemeinbedarf werden grüngestalterische Maßnahmen vorgeschlagen, die dazu beitragen sollen, daß eine monotone Ziergartenlandschaft mit exotischen, standortfremden Pflanzungen nicht entstehen wird. Auch diese Maßnahmen wurden, soweit eigentumsrechtlich vereinbar, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorgesehene Durchgrünung der Straßenräume ist im Grünordnungsplan durch Planzeichen dargestellt. Im Bebauungsplan wurden aus städtegestalterischen Gründen weitere zusätzliche Baumstandorte örtlich festgesetzt. Dagegen beschränken sich die Festsetzungen innerhalb privater Räume vorwiegend auf Festsetzungen qualitativer Art ohne räumliche Zuordnung, um weitestmöglichen Raum zur freien Ausgestaltung durch die privaten Bauherren zu gewähren.

Sämtliche Wege und Plätze im Plangebiet, die nicht unmittelbar dem fließenden Fahrverkehr dienen, sollen zur Gewährleistung einer größtmöglichen Versickerung von Niederschlagswasser weitgehend versiegelungsfrei gestaltet werden. Dieses wurde festgesetzt.

Die im Gebiet bestehenden wertvollen Gehölzstrukturen wurden bereits weitgehend in dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Die in Rede stehenden Bereiche wurden analog der Darstellungen des Grünordnungsplanes im Bebauungsplan mittels Planzeichen umgrenzt und zum Erhalt festgesetzt. Allerdings wird die Ungestörtheit der vorhandenen Biotop durch die zu erwartende Nutzungsintensität beeinträchtigt werden.

Es wurde daher zusätzlich versucht, neue ökologisch wirksame Strukturen zu schaffen, um ein ausgewogenes Angebot an naturhaushaltswirksamen Strukturen anzubieten. Die hierzu erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen worden. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in einem derart detaillierten Umfang, wie sie im Grünordnungsplan vorgeschlagen wurden, können jedoch in einem städtebaulichen Plan nicht verankert werden. Da diese Maßnahmen jedoch ausschließlich auf künftig öffentlichen Flächen vorgesehen sind, genügen zu deren Umsetzung entsprechende Selbstbindungsbeschlüsse der Gemeinde über den Grünordnungsplan.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Wald am Sonnenblumenweg wird durch die geplanten baulichen Maßnahmen nicht berührt. Dennoch erhält der im Bebauungsplan als solcher gekennzeichnete Wald auf Vorschlag der Grünordnungsplaner eine zusätzliche Pufferzone zum Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen durch die künftig angrenzende Siedlung. Innerhalb dieser

Pufferzone ist anhand der getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen die Entwicklung eines standortgerechten Waldsaumes und Waldmantels vorgesehen.

In dem Bebauungsplan wurden alle vorgenannten Maßnahmen und Empfehlungen des Grünordnungsplanes, soweit hierzu § 9 BauGB eine Ermächtigungsgrundlage zu deren Festsetzung bietet und deren Umsetzung gemäß des Subsidiaritätsgrundsatzes des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht nach anderen Vorschriften geregelt werden konnte, rechtsverbindlich umgesetzt.

Nicht festgesetzt wurde dagegen in dem Bebauungsplan:

- die Erhaltung des Bereiches, in welchem die Gemeinde im Rahmen einer Vorsorgeplanung die Trassenfreihaltung für ein mögliches schienengebundenes ÖPNV-Verkehrsmittel beabsichtigt. Eine solche Trassenfreihaltung kann nur auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgen. Das für diese Festsetzung vorgesehene Planzeichen läßt sich jedoch nicht mit dem Planzeichen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB überlagern. Eine Beseitigung der in diesem Bereich bestehenden Vegetation wird jedoch erst im Falle einer möglichen Realisierung eines solchen Verkehrsmittels in Frage kommen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Selbstbindung die Einhaltung des Grünordnungsplanes für diesen Bereich sicherstellen. Dieses ist beabsichtigt.
- die Wasserflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Solche Wasserflächen sind im Rahmen der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen allgemein zulässig. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es nicht. Deren Bepflanzung wird jedoch im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung geregelt.
- die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Grünflächen (z. B. Anlage eines Krautsaumes im Bereich des „Schwarzen Pfuhles“, Sukzession von Teilflächen der öffentlichen Grünzüge, Anlage von Lesesteinhaufen entlang des Waldrandes). Zum einen fehlt zu deren exakter Festsetzung die Rechtsgrundlage im § 9 BauGB, zum

anderen kann deren Umsetzung über einen Selbstbindungsbeschluß der Gemeinde über die Maßnahmen und Empfehlungen des Grünordnungsplanes umgesetzt werden, da solche Maßnahmen ausschließlich auf künftig öffentlichen Flächen vorgesehen sind.

Nicht festgesetzt wurden darüberhinaus landschaftsgestalterische Maßnahmen, wie die Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, zur Anlage von Trampelpfaden im Wald sowie zur allgemeinen Gestaltung der an öffentliche Grünflächen angrenzenden privaten Baugrundstücke.

Die Maßnahmen des landespflegerischen Zielkonzeptes, welches dem Grünordnungsplan zugrunde gelegen hatte, wurden in dem voranstehend geschilderten Umfang, soweit es das Städtebaurecht für die Erstellung von Bebauungsplänen vorsieht und deren Festsetzung auch gerechtfertigt ist, weitestgehend erfüllt. Nur diejenigen Festsetzungen wurden in dem Bebauungsplan nicht getroffen, deren Umsetzung z. B. durch Selbstbindung der Gemeinde an den Grünordnungsplan realisiert werden können oder die den beabsichtigten städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegenstehen.

5.7 Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches als Grundsatz der Bauleitplanung festgelegt sind, zu genügen, wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung möglicher immissionsrelevanter Beeinträchtigungen durch Lärm im Plangebiet oder von außen in dieses hinein von der Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (F. I. R. U. mbH), Kaiserslautern erstellt. Der Gutachter stellt in seiner Arbeit fest, daß die Überplanung des ehemaligen Kasernengeländes gemäß dem vorliegenden städtebaulichen

Entwurf von Prof. Volkamer im Hinblick auf die städtebauliche Lärmvorsorge bezüglich seiner selbst verursachenden Geräusentwicklung als unkritisch eingestuft werden kann. Entscheidend sei vielmehr die faktische und planerische Vorbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm. Die durch die Realisierung des Vorhabens zusätzlich verursachten Verkehrsmengen führen auf den angrenzenden Straßen aufgrund von Verteilungseffekten zu keiner für das menschliche Ohr wahrnehmbaren Geräuscherhöhung, so daß das eigentliche Konfliktpotential demnach in der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm liege.

Infolge des Verkehrsaufkommens auf der Lindenstraße und der Sputendorfer Straße seien die im Gebiet bereits lebenden Anwohner und die künftigen Anwohner dieser Straßen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Aus Gründen der städtebaulichen Lärmvorsorge soll eine Beeinträchtigung der Wohnqualität sowohl außerhalb wie auch innerhalb der Gebäude möglichst vermieden werden. Als Orientierung zur Bemessung der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat der schalltechnische Gutachter die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ mit ihren schalltechnischen Orientierungswerten sowie die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen. Die Gemeinde strebt die Einhaltung der darin enthaltenen Orientierungswerte für die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ mit tagsüber 55 dB und nachts 45 dB an. Die Schutzwürdigkeit der „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Zweckbestimmung Schule und Verwaltung) wird gleichermaßen bewertet und eingestuft.

Die durch Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Plangebietes verursachten Geräuschemissionen seien gemäß des schalltechnischen Gutachtens als unkritisch zu betrachten. Sie sind für alle Betroffenen als gebietstypisch und ortsüblich hinzunehmen.

Dagegen werden zur Einhaltung der o. g. Orientierungswerte schalltechnische Maßnahmen entlang der Lindenstraße/Güterfelder Damm und der Sputendorfer Straße erforderlich, deren Festsetzungserfordernis gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung unterschiedlich weit in das Plangebiet hineinreichen.

Gemäß den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachters und der Zielvorgabe der Gemeinde, die o. g. Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet und die

Flächen für den Gemeinbedarf einzuhalten, wird in dem Bebauungsplan entlang der Lindenstraße/Güterfelder Damm in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen eine Aufschüttung als Lärmschutzwall festgesetzt. Durch diese Maßnahme wird die Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch ständige Verkehrsgeräusche in den Erdgeschossen und im Freisitz verringert. Aus ortsbildgestalterischen und landschaftsplanerischen Gründen ist jedoch eine höhere Aufschüttung als 2.00 m über Geländeneiveau nicht gewünscht; die Einsehbarkeit in das Plangebiet soll zumindest teilweise erhalten bleiben, um so den Ortseingangscharakter zu bewahren. Darüberhinaus wird ein höherer Erdwall oder eine Wand der vorhandenen Topografie widersprechen. Der Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang dazu dienen, einen Übergang vom urbanen zum suburbanen Raum durch die Verbindung landschaftsprägender Elemente („Schwarzer Pfuhl“, Grünzug) mit der Integration bestehender Bebauung und Ergänzung durch eine Neubebauung zu bewältigen. Ebenso unerwünscht ist ein weiteres Zurückweichen der Bebauung von der Lindenstraße unter ortsgestalterischen Aspekten und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Sofern sich trotz der festgesetzten Erdwälle Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte (insbesondere in den Obergeschossen) ergeben, werden passive Schallschutzmaßnahmen am Hochbau gemäß den Maßnahmenempfehlungen des schalltechnischen Gutachters festgesetzt. Die Bereiche, in denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet. Die für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen angesetzten Zielwerte sind der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entnommen. Darüberhinaus hatte der schalltechnische Gutachter auf die Anhaltswerte für Innenschallpegel der VDE 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (Tabelle 6) unter Würdigung des Gebietscharakters „Allgemeines Wohngebiet“ zurückgegriffen. Die geforderte Einhaltung danach festgelegter Innenraummittelungspegel kann bei zu Lüftungszwecken geöffneten Fenstern oft nicht eingehalten werden. Dies ist insbesondere für die Sicherung einer ungestörten Nachtruhe von Belang. Die Erhaltung des

passiven Schallschutzes kann in solchen Fällen neben Zwangsbelüftung z. B. auch durch eine Grundrissorientierung erreicht werden. Dabei werden Räume, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, wie z. B. Abstellräume, Küchen, Flure u. ä. zur Lärmquelle hin orientiert, Wohn- und Schlafräume hingegen zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet. Bei einem entsprechenden Nachweis durch einen Sachverständigen entfielen dann die Forderungen einer Zwangsbelüftung. Dieses wurde im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Insoweit die Bewohner der im nördlichen Teil des Plangebietes bereits bestehenden Bebauung an der Lindenstraße/Güterfelder Damm und der Sputendorfer Straße Verkehrslärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen ausgesetzt sind, werden auch hier von dem schalltechnischen Gutachter Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen empfohlen. Die Lärmschutzmaßnahmen beschränken sich auf solche passiver Art, da die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles entlang der bestehenden Bebauung in einer effektiven Form technisch kaum machbar und im übrigen als unverhältnismäßig zu bezeichnen ist. Die in Rede stehenden Gebäude genießen hinsichtlich erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich Bestandsschutz. Im Rahmen beabsichtigter genehmigungsbedürftiger Neubau- oder Umbauvorhaben i. S. von § 29 BauGB müssen jedoch die Auflagen des Bebauungsplanes, welche aus Gründen des Schutzes der Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm notwendigerweise festzusetzen sind, bei der dann anstehenden Bauausführung berücksichtigt werden. Derartige Maßnahmen, soweit es sich um Maßnahmen passiven Schallschutzes handelt, sind jedoch zumutbar, da sie der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den betroffenen Bereichen dienen. Sie wären im übrigen auch bei Nichtvorliegen eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich bei Durchführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben.

Der schalltechnische Gutachter kommt letztlich zu dem Ergebnis, daß durch die vorgeschlagenen Maßnahmen, welche ohne Einschränkung in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen wurden, der Schutzwürdigkeit des bestehenden und künftigen Wohngebietes sowie der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen ausreichend Rechnung getragen wurde. Die Gemeinde schließt sich den Feststellungen des Gutachters an.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wurden gestalterische Mindestfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) getroffen. Diese Festsetzungen sollen dazu dienen, daß sich die Gebäude in Form und Gestalt in die gewachsenen Strukturen der Umgebung einfügen werden. Sie decken sich mit den Vorgaben der Siegerarbeit von Prof. Volkamer aus dem städtebaulichen Wettbewerb und sind aus der bestehenden Umgebungsbebauung abgeleitet. Durch die Festsetzungen bezüglich der Ausgestaltung der Dächer entsteht eine zugleich ruhige wie auch lebendige Dachlandschaft. Die geringe Höhe der Gebäude wird sicherstellen, daß bald die Bäume höher als die Firste sein werden und eine in das Grün eingebettete Siedlung entsteht.

5.9 Kennzeichnungen

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Im Plangebiet wurden hierzu Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der „Untersuchungen zu den Baugrundverhältnissen auf dem Gelände“ des Ingenieurbüros für Grundbau und Bodenmechanik Dr. Ing. Elmiger, Dr. Ing. Karstedt GmbH, Berlin, Stand Mai 1992, wurden die gezogenen Bodenproben durch das Institut Dr. E. Kirchoff, Berlin überprüft. Zu diesem Zeitpunkt ergaben sich wegen Art und Umfang der durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf

/ Kontaminationen von Boden und Grundwasser im Plangebiet.

Daraufhin wurden für den Bereich der ehemaligen Kaserne in den Jahren 1993/94 über die vorstehend erläuterten Untersuchungen hinaus Detailerkundungen zur Gefährdungsabschätzung durch die BeBra Umwelt-Consult-GmbH Berlin-Brandenburg, Stahnsdorf, durchgeführt. Deren Umfang und Inhalt wurde mit der zuständigen Behörde, dem Landesumweltamt Brandenburg, abgestimmt. Die Konzeption wurde in zwei Phasen aufgebaut und basierte auf dem IABG-Bericht/3 sowie auf eigenen Recherchen der BeBra Umwelt-Consult. Als Bewertungskriterium wurde die Brandenburger Liste/6 herangezogen.

Die Ergebnisse aus den Untersuchungen in Phase I und II wurden von der BeBra Umwelt-Consult GmbH wie folgt formuliert:

- *Auffällige Schadstoffbelastungen im Grundwasser wurden nicht festgestellt.*
- *Die Schöpfprobe aus dem eingegrabenen Tank wies Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf. Außerhalb des eingegrabenen Tanks wurden keine umfangreichen Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt.*
- *Im Bereich der Freiflächen, für die eine sensible Nutzung geplant ist, wurden keine auffälligen Schadstoff-Konzentrationen nachgewiesen.*
- *Der Altlastenverdacht für die vermutete Tanklagerfläche konnte nicht bestätigt werden.*
- *Im Bereich der Tankstelle wurden erhöhte AKW-Konzentrationen in der ungesättigten Bodenzone von 4 - 6 m u. Geländeoberkante gemessen.*
- *In der Umgebung des Schrottplatzes ergab sich in einer Bodenprobe ein erhöhter PAK-Gehalt.*

- *Leicht erhöhte Gehalte an MKW wurden im Einzugsbereich des Reparaturstützpunktes bzw. der Waschrampe und unterhalb des Fußbodens des Wasser-Öl-Vorwärmers gemessen.*

Zur Betroffenheit von Schutzgütern durch die vorgefundenen, eher als gering zu bezeichnenden Verunreinigungen innerhalb des Kasernenbereiches wurde von der BeBra Umwelt-Consult GmbH folgendes festgestellt:

- *Das Schutzgut Grundwasser ist von Kontaminationen im Bereich des Untersuchungsgebietes nur gering betroffen. Das Grundwasser liegt nicht im Einzugsbereich einer Wasserfassung. Alle Schadstoffbelastungen sind gering oder unauffällig.*
- *Das Schutzgut Boden ist in einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes mit MKW, AKW und PAK belastet. Die Untersuchungen der Ersterkundung der Phase I und II weisen neben einigen untergeordneten Teilbereichen besonders das Einzugsgebiet der Tankstelle als Schwerpunkt der Kontamination aus. Bis auf einige AKW-Belastungen sind die Bodenverunreinigungen jedoch als relativ mäßig zu bezeichnen.*
- *Das Umweltmedium Luft war im Rahmen der Ersterkundung nicht unmittelbarer Untersuchungsgegenstand. Die relativ geringen AKW-Belastungen des Bodens im Tankstellenbereich könnten eine Belastung der (Boden-) Luft bedingen, eine Beeinflussung der Umgebungsluft erscheint unwahrscheinlich.*
- *Eine Gefährdung des Schutzgutes "Mensch" bzw. dessen Gesundheit ist weder durch das abströmende Grundwasser noch durch Boden oder Luft nachweisbar. Bei geplanter Nutzungsänderung des Untersuchungsgebietes sind Maßnahmen notwendig, um eine Gefährdung durch respiratorische, orale oder transkutane Aufnahme auszuschließen.*
- *Die Abschätzung der Betroffenheit von Fauna und Flora im Bereich des Untersuchungsgebietes ist auf der*

Grundlage der durchgeführten Untersuchungen nicht möglich. Zu beachten ist deren untergeordnete Priorität in diesem Zusammenhang.

- *Sachgüter sind im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht betroffen.*
- *Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser durch im Wasser transportierte/gelöste Schadstoffe wurde nicht nachgewiesen.*

Verunreinigungen des Bodens wurden in Phase II in Schadensbereiche eingegrenzt, für die Empfehlungen ausgesprochen wurden.

Einbezogen in die Empfehlungen und Hinweise wurde auch das Kanalisationssystem der Kaserne, bei welchem, bei einer etwaigen Demontage der umgebende Boden auf MKW-Eintrag aus dem Kanal untersucht werden müsse. Einbezogen wurde abschließend in die Untersuchungen auch der Kanal entlang der Annastraße mittels einer Kamerabefahrung. Hier war ursprünglich eine Weiternutzung des Schmutzwasserkanals beabsichtigt, jedoch anhand der Erkenntnisse der durchgeführten Kanalbefahrung ist nun vorgesehen, eine neue Freispiegelleitung zu verlegen.

Aufgrund von Hinweisen sowie Ortsbegehungen wurde in der ersten Hälfte 1994 das Untersuchungsprogramm auf weitere Flächen des Plangebietes, nämlich den Schießplatz, das Waldstück Annastraße/Sonnenblumenweg und die Bahntrasse erweitert. In diesen Flächen konnte keine Gefährdung nachgewiesen werden. Im Bereich des Schießplatzes wurden mögliche Objekte in unterschiedlichen Tiefen festgestellt.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen entscheidet der staatliche Munitionsbergungsdienst über eine mögliche Störkörperuntersuchung bzw. -bergung.

Anhand der vorstehend aufgeführten Ergebnisse erfolgte die Kennzeichnung der Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Tankstellenbereich (Kennziffer 1 in der Planzeichnung), den eingegrabenen Tank (Kennziffer 2 in der Planzeichnung), den Schrottplatz (Kennziffer 3 in der

Planzeichnung), den Reparaturstützpunkt bzw. die Waschrampe (Kennziffer 4 in der Planzeichnung) sowie die Schießanlage (Kennziffer 5 in der Planzeichnung).

In Abhängigkeit von der jeweils beabsichtigten Nutzung sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden unabhängig von der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gemäß den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung Sanierungsziele zu formulieren. In der Untersuchung werden hierzu Empfehlungen ausgesprochen. Dabei wird auch darauf hingewiesen, daß ein Antrag auf Munitionsfreigabebescheinigung für das gesamte Gelände zu stellen ist.

Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung im Plangebiet wurden im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt.

6. Erschließungskonzeption

6.1 Straßenverkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist allseitig begrenzt durch bestehende Straßen und Wege. Die Lindenstraße/Güterfelder Damm ist in die bestehende Klassifizierung "Landesstraße I. Ordnung Nr. 141" eingestuft und gilt als wichtige Hauptnetzstraße. Die vorhandene Baumallee ist gemäß § 32 BbgNatSchG geschützt. Die Standorte der Bäume sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil sie im Eigentum des Straßenbaulastträgers liegen. Das Vorhandensein einer bedeutsamen Baumallee schränkt jedoch den umfangreichen Ausbau von Linksabbiegespuren ein. Seitens des zuständigen Straßenbauamtes ist der Ausbau der L I. O. 141 geplant, jedoch kann ein konkreter Realisierungstermin noch nicht benannt werden. Das Straßenbauamt stimmte der Anbindung der geplanten Erschließungsstraßen im nördlichen Plangebiet in die Landesstraße I. O. 141 ohne Linksabbiegespuren zu, da diese Straßen keine Durchgangsstraßen sind und somit keine größeren Verkehrsaufkommen erwartet werden. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Frequentierung der Landesstraße und der wesentlich höheren Belastung am geplanten südlicheren Straßenanschluß (bedingt durch die Anzahl der Wohneinheiten) wird hingegen für diese Anbindung der Bau einer Linksabbiegespur erforderlich. Die notwendigen Flächen wurden in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen, so daß deren Herstellung städtebaurechtlich gesichert werden kann.

Die Sputendorfer Straße besitzt z. Zt. den Charakter einer Erschließungsstraße und wird gemäß den Planungen der Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise die Funktion einer Hauptsammelstraße erhalten.

In gleichem Maße wie die Sputendorfer Straße ist die Annastraße ausbaufähig. Sowohl für den Ausbau der Sputendorfer Straße als auch für den der Annastraße werden Flächen des Bebauungsplangebietes nicht in Anspruch genommen.

Im Plangebiet ist die innere straßenverkehrliche Erschließung vollständig neu herzustellen. Die Haupterschließungsstraßen selbst werden nur in der

unbedingt erforderlichen Größe ausgebildet. Sie sind mit einer reinen Fahrbahnbreite von 5,50 m ausreichend dimensioniert, was einen gefahrlosen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ermöglicht. In Bereichen mit geringem Verkehr werden Mischflächen mit einem aufgelösten Raumquerschnitt vorgesehen. Diese Wohnstraßen werden mit einer reinen Fahrspurmöglichkeit 4,75 m bzw. 3,50 m breit geplant. Damit ist ein gefahrloser Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bzw. Pkw/Rad gewährleistet.

Einzelne Einfamilienreihenhausgruppen werden über notbefahrbar Wohnwege von 2,00 m Breite erschlossen. Die Erschließung für Kfz erfolgt lediglich bis zum jeweils nächstgelegenen Garagenhof oder einer Gemeinschaftsstellplatzanlage. Die mittlere Entfernung zu diesen Anlagen beträgt rund 30 m. Diese wird für die Bewohner aus Gründen einer weitgehenden Bündelung der Flächen für den ruhenden Verkehr als zumutbar eingeschätzt.

Alle mittels Planzeichen als „Verkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Flächen sind öffentlich zu widmen, um die ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes zu sichern.

Hierzu zählen auch alle Wege innerhalb festgesetzter öffentlicher Grünflächen, welche regelmäßig in Bebauungsplänen nicht durch Planzeichen festgesetzt werden.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet kann an den Knotenpunkten mit der Sputendorfer Straße und der Lindenstraße/Güterfelder Damm an die bestehenden Strukturen des öffentlichen Personennahverkehrs (Omnibusverkehr) angebunden werden. Die Entfernungen von jeweils max. 300 m sind durchaus akzeptabel.

Im Siedlungsraum Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf macht sich jedoch schon heute das Fehlen eines vom motorisierten Individualverkehr (MIV) unabhängig geführten ÖPNV negativ bemerkbar. Diese Situation wird sich zukünftig durch die Realisierung mehrerer gewerblicher Investitionsvorhaben in diesem untereinander verflochtenen Raum, aber auch durch die wachsenden Verflechtungsbeziehungen zur nördlich angrenzenden

Bundeshauptstadt Berlin und zur westlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam verschärfen.

Von der SNV Studiengesellschaft Verkehr mbH, Berlin, wurde in diesem Zusammenhang die Studie „Nahverkehrsverbindung Potsdam-Teltow“ im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV) erstellt. Hierin wurden sowohl verschiedene Verkehrssysteme, u. a. die Anlage einer Busspur in doppelter Ausführung, die Anlage einer zweigleisigen Stadtbahntrasse und die Anlage einer S-Bahn-Verbindung als auch verschiedene hierfür erforderliche, denkbare Trassenführungen untersucht. In die Untersuchung wurde u. a. auch eine Trassenführung für eine S-Bahn-Verbindung von dem bestehenden S-Bahnhof (Berlin-) Lichterfelde-Süd (z. Zt. Endpunkt) über Teltow, Stahnsdorf-Süd, Dreilinden (Kleinmachnow) nach Berlin-Wannsee (von dort weiter nach Potsdam) einbezogen. Deren Linienverlauf könnte das vorliegende Bebauungsplangebiet beühren, was von der Gemeinde als durchaus positiv für die künftige ÖPNV-Erschließung des Plangebietes angesehen wird.

Im Schlußbericht der vorgenannten Studie, Stand Januar 1994, wird deren Realisierung jedoch als unwahrscheinlich eingeschätzt. So heißt es in dem Bericht hinsichtlich der Beurteilung eines S-Bahn-Baus im südlichen Stahnsdorfer Gemeindegebiet u. a. wie folgt:

„Im Untersuchungsraum gibt es freigehaltenes Gelände für eine geplante S-Bahn-Strecke. Sie würde einen Halbkreis beschreiben von Lichterfelde-Süd (Berlin) über Teltow - Stahnsdorf - Dreilinden (Kleinmachnow) nach Wannsee (Berlin). Der Abschnitt vom ehemaligen Stahnsdorfer Bahnhof über Dreilinden bis Wannsee war als sog. „Friedhofsbahn“ bereits von 1938 bis 1961 als S-Bahn in Betrieb; heute ist die Strecke jedoch abgebaut. Von Lichterfelde-Süd bis zum Kreuzungspunkt mit der Mahlower Straße sehen die Planungen der Deutschen Bahnen den Bau einer S-Bahn bis 1999 vor. An der Mahlower Straße würde ein neuer S-Bahnhof „Teltow-Stadt“ entstehen, der gleichzeitig neuer Endpunkt der Linie S 25 wäre. Ein Weiterbau über die S-Bahn-Freihaltetrasse nach Stahnsdorf - Wannsee ist aufgrund der zur Verfügung stehenden

Investitionsmittel kurz- und mittelfristig ausgeschlossen und erscheint auch langfristig aufgrund der erzielbaren Erschließungseffekte sowie angesichts der sehr hohen Leistungsfähigkeit des Systems S-Bahn mehr als fragwürdig. Insofern käme die S-Bahn-Freihaltetrasse - wie in den Flächennutzungsplanentwurf Stahnsdorf aufgenommen - zwischen ihren beiden Kreuzungspunkten mit der LIO 144 oder auch auf Teilabschnitten davon zur Nutzung für eine Straßenbahn in Frage.

Ungeachtet mangelnder weiterführender Erkenntnisse über die Art des zukünftigen ÖPNV-Verkehrsmittels und seiner genauen Trassenführung möchte die Gemeinde Stahnsdorf mit dem vorliegenden Bebauungsplan allen möglichen Planungsfällen, soweit diese das Plangebiet betreffen könnten und mittels durchzuführender Planfeststellungsverfahren zu konkretisieren wären, schon heute ausreichend begegnen. Zu diesem Zweck wurde in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption bereits frühzeitig eine ausreichend dimensionierte Fläche von einer Bebauung freigehalten, um selbst im untersuchten Maximalfall (Bau einer zweigleisigen S-Bahn) deren Realisierungsfähigkeit durch das Baugebiet hindurch sicherzustellen.

Obwohl die Gemeinde nicht Träger einer solchen Planung ist und die Planung uneingeschränkt einem Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibt, macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, im Bebauungsplan mittels der Festsetzung einer Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vorsorglich die benötigten Flächen für die mögliche Verkehrsnutzung freizuhalten und somit deren städtebauliche Einbindung in die bauliche Nutzung des Plangebietes sicherzustellen, auch wenn erwartet werden könnte, daß eine Planfeststellung zu einer anderen Trassenführung außerhalb des Plangebietes führen wird, jedoch die Realisierung in der einen oder anderen Form tatsächlich noch ungewiß ist.

Im Bebauungsplan wurde die erforderliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Trassenfreihaltung für ein schienengebundenes ÖPNV-Verkehrsmittel“ festgesetzt. Es liegt die Stellungnahme eines Fachplaners vor, daß die von

einer baulichen Nutzung auf diese Art freigehaltene Fläche ausreichend bemessen für eine Realisierung des untersuchten Maximalfalles ist.

Weiterführender Regelungen, wie u. a. auch immissionsschutzrechtlicher, naturschutzrechtlicher und tiefbautechnischer Planungen bedarf es in diesem Zusammenhang nicht. Sie bleiben einem späteren Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

6.3 Wasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt getrennt nach Schmutz- und Regenwasser. Beim Regenwasser erfolgt eine weitere Unterteilung in verschmutztes Oberflächenwasser der Straßen (Reifenabrieb, Öltropfen) und nicht verschmutztes Dachoberflächenwasser.

Schmutzwasser

Das Plangebiet nördlich der Bahntrasse entwässert vollständig in die Lindenstraße/Güterfelder Damm, da der Kanal in der Sputendorfer Straße nicht die notwendige Tiefe aufweist. Außerdem verläuft das natürliche Gefälle des Gebietes in diese Richtung. Das Plangebiet entwässert über 4 Einleitstellen in den bestehenden Kanal in der Lindenstraße/Güterfelder Damm.

Das Plangebiet südlich der Bahntrasse entwässert über zwei Freispiegelleitungen, einerseits in die Lindenstraße/Güterfelder Damm und andererseits im südöstlichen Planbereich in die Sputendorfer Straße.

Hier können noch insgesamt 500 Wohneinheiten angeschlossen werden.

Der Planbereich des ehemaligen Kasernengeländes entwässert einerseits über eine neu zu bauende Freispiegelleitung in die Annastraße und andererseits direkt in die Lindenstraße/Güterfelder Damm. Die hier bestehenden Kanäle werden größtenteils überbaut und können lage- wie auch höhenmäßig nicht berücksichtigt werden.

Eine in Auftrag gegebene Zustandsanalyse der bestehenden Abwasserkanäle entlang der Annastraße bestätigte die Vermutung, daß die bestehenden Kanäle zu 100 % verschmutzt sind und diverse Verwurzlungen aufweisen,

die das Vorliegen von Undichtigkeiten und Rissen schließen lassen. Teilweises Absacken von Rohrabschnitten bestätigen weiterhin die unzureichende Standfestigkeit der Rohrleitungen. Eine Instandsetzung ist nicht beabsichtigt.

Straßenoberflächenwasser

Das Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz, teilte in einer Stellungnahme vom 09.12.1993 mit, daß die Entsorgung des Straßenoberflächenwassers vor Einleitung in ein vorhandenes Oberflächengewässer bzw. vor Versickerung in den Untergrund über eine Regenwasserkläranlage erfolgen muß. Eine andere Möglichkeit wäre die Entsorgung über bestehende Regenwasserkanäle, für die bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis besteht. Für das Projekt Gartenstadt Stahnsdorf bietet sich die 2. Möglichkeit an. Einerseits lehnt das Amt Stahnsdorf den Bau von Regenbehandlungsanlagen wegen hoher Unterhaltungskosten ab, andererseits befindet sich im Güterfelder Damm/Lindenstraße bereits ein Regenwasserkanal mit ausreichender Kapazität. Dieser Regenwasserkanal wird weiterhin noch als Notüberlaufleitung für das Dachoberflächenwasser benötigt.

Das Plangebiet nördlich der Bahntrasse entwässert vollständig über 4 Einleitstellen in den bestehenden Kanal im Güterfelder Damm/Lindenstraße. Diese Entwässerungsleitungen verlaufen parallel zum Schmutzwasserkanal.

Im Plangebiet südlich der Bahntrasse wird das gesamte Straßenoberflächenwasser in Richtung Güterfelder Damm/Lindenstraße geleitet, da die Sputendorfer Straße keinen Regenwasserkanal hat.

Das Straßenoberflächenwasser aus dem ehemaligen Kasernengelände wird mittels Freispiegelleitung zur Annastraße und weiter zum Güterfelder Damm/Lindenstraße geleitet.

Dachflächenwasser (unbelastetes Regenwasser)

Grundsätzlich wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen unbelastetes Regenwasser innerhalb des Plangebietes bleiben, u. a. auch über Speicher- oder Versickerbecken. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden durch dieses Dachoberflächenwasser gespeist.

Im Plangebiet nördlich der Bahntrasse wird das gesamte Regenwasser der Senke nördlich des „Schwarzen Pfuhls“ und dem „Schwarzen Pfuhl“ zugeleitet. Dabei erhält die zuerst genannte Senke einen Notüberlauf zum "Schwarzen Pfuhl". Um den "Schwarzen Pfuhl" wird ein Versickerungsgraben angeordnet, wobei die Bemessung so ausgelegt wird, daß der "Schwarze Pfuhl" im Hochwasserereignis nicht überläuft, sondern über eine gedrosselte Notleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in der Lindenstraße/Güterfelder Damm entwässern kann.

Im Plangebiet südlich der möglichen Bahntrasse regulieren Versickergräben zum Waldbereich den Wasserstand im Hochwasserereignis. Auch hier werden die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine gedrosselte Notüberlaufleitung zum Regenwasserkanal in der Annastraße geschaffen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bauvorhabens ist ausreichend mit Trinkwasser versorgt.

In den umliegenden, das Gebiet begrenzenden Straßen wurden in den letzten Monaten neue Leitungen gebaut und das Trinkwassernetz erweitert.

Durch die Realisierung der Druckstation "Drewitz" und die Verlegung einer Trinkwasserleitung von der Annastraße zur Sputendorfer Straße werden die benötigten Versorgungsmengen bei ausreichenden Druckverhältnissen gewährleistet sein.

Die Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" wird für die Trinkwasserversorgung als auch für die Abwasserbeseitigung berücksichtigt.

6.5 Wärmeenergieversorgung

Die Gemeinde Stahnsdorf hat sich nach eingehender Prüfung von Alternativen für den Energieträger Erdgas entschieden. Im Plangebiet liegen bereits Gasleitungen.

Somit kann kostengünstig angeschlossen werden. In einer Besprechung am 09.02.1994 beim zuständigen Gasversorgungsunternehmen EMB GmbH wurde bestätigt, daß die Versorgung des Bauvorhabens mit Erdgas gewährleistet ist.

Die durch das Plangebiet verlaufende Erdgas-Hochdruckleitung (entlang der Bahntrasse) wird aus dem Plangebiet entlang der Sputendorfer Straße und Lindenstraße/Güterfelder Damm neu verlegt.

Für den Energieträger Fernwärme müßten zuerst neue Leitungen aus Richtung Teltow gebaut werden. Außerdem wäre das vorgesehene Bauvorhaben das einzige Bauvorhaben mit Fernwärmebedarf im Umkreis. Damit ist die Erschließung mit Fernwärme zum gegenwärtigen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen.

6.6 Elektroenergieversorgung

In einer Besprechung am 10.02.1994 bei dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen MEVAG wurde bestätigt, daß die Versorgung des Bauvorhabens mit Strom gewährleistet ist.

6.7 Telekom

Die Telekom teilt mit, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung neue Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen.

Die Standorte öffentlicher Telefonzellen müßten in weitergehenden Detailplanungen noch festgelegt werden.

6.8 Müllentsorgung

In einer Besprechung am 09.02.1994 im Umweltamt des ehemaligen Landratsamtes Potsdam wurde die Müllentsorgung des vorgesehenen Bauvorhabens erörtert. Gemäß der bisherigen Abfallsatzung, die im jetzigen Landkreis Potsdam-Mittelmark weitergilt, ist für je 500 Einwohner eine Wertstoffinsel (Container für Papier, Glas getrennt nach Farben, DSD) vorgeschrieben. Diese Wertstoffinseln werden in der Nähe der umliegenden Straßen in peripherer Lage angeordnet werden. Die

genauen Standorte werden im späteren Verfahren noch festgelegt. Hierbei wird berücksichtigt werden, daß vermeidbare Beeinträchtigungen (insbesondere durch Lärm) für die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden.

7. Auswirkungen der Planung

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die wesentlichen Auswirkungen, die sich aus der Planung ergeben darzulegen. Es handelt sich dabei im einzelnen um:

7.1 Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der in der Umgebung des Plangebietes und im Gebiet wohnenden Menschen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehen Wohngebäude. Diese haben Bestandsschutz. Die Festsetzung einer vorderen Baugrenze im Abstand von 5.00 m zum vorderliegenden Straßengrundstück und einer hinteren Baugrenze auf diesen Grundstücken erlaubt für private Bauvorhaben der Grundstückseigentümer eine Bebauungstiefe von durchgängig 25 m. Durch diese Festlegung wurden die privaten Belange der dortigen Anlieger von vorneherein großzügig gewichtet.

Die Festsetzung gewährt einen weitgehenden Freiraum für eigenverantwortliches Handeln der Bürger in diesem Bereich. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung zu genügen, wurde das unter 5.7 der Begründung eingehend erläuterte schalltechnische Gutachten zur Beurteilung möglicher immissionsrelevanter Beeinträchtigungen durch Lärm im oder durch das Plangebiet erstellt. Hierin wird durch den Gutachter insbesondere festgestellt, daß die durch die Realisierung des Vorhabens zusätzlich verursachten Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen aufgrund von Verteilungseffekten und der hohen Vorbelastung dieser Straßen zu keiner für das menschliche Ohr wahrnehmbaren Geräuscherhöhung führen werden. Von Bedeutung sind hingegen die bereits bestehenden Belastungen durch Lärm. Insoweit im Rahmen von wesentlichen baulichen Änderungen der bestehenden Gebäude und bei geplanten Neubauten schalltechnische Schutzvorkehrungen vorzunehmen sein werden, sind diese zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesetzlich erforderlich und in dem getroffenen Umfang gerechtfertigt.

In der Abwägung wurden die Belange der vorhandenen Wohnbevölkerung hoch eingeschätzt. Es wurde auf die

Festsetzung weitergehender (aktiver) Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Deren Errichtung würde unverhältnismäßig hohe Kosten für den Privaten verursachen. Ein Lärminderungseffekt in ausreichender Höhe würde jedoch nur bei Realisierung eines durchgehend geschlossenen Schutzwalles erzielt werden können. Aufgrund zahlreicher Zuwegungen zu den Grundstücken und angesichts einer möglicherweise erst in vielen Jahren vollständigen Realisierung des Walles kann ein befriedigender Lärmschutz jedoch voraussichtlich in absehbarer Zeit nicht erreicht werden.

Westlich der Sputendorfer Straße befinden sich in deren weiterem Verlauf Wochenendhäuser auf Teilen von Grundstücken, die zu diesem Zweck gepachtet wurden; sie unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Im Bebauungsplan sind die betroffenen Flächen u. a. für eine Wohnbebauung vorgesehen. Eine bauliche Nutzung der Grundstücke wird erst nach Beendigung der Pachtverträge möglich sein.

Negative Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse der in der weiteren Umgebung zum Plangebiet lebenden Menschen sind erkennbar nicht zu erwarten.

Die künftige Ausstattung des Plangebietes mit hochwertigen Einrichtungen der Versorgung und der gemeindlichen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätte, Sport- und Spielanlagen) sowie Verwaltungseinrichtungen wird insgesamt zu einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse in Stahnsdorf beitragen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen, die die Planung auf die natürlichen Verhältnisse im Gebiet haben wird, wird auf die umfangreichen Erläuterungen zur Grünordnungsplanung - insbesondere auf den Grünordnungsplan selbst - auf die Darlegungen zur Gefährdungsabschätzung im Plangebiet durch bestehende Beeinträchtigungen aufgrund der früheren Nutzungen im Gebiet sowie auf die Darlegungen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dieser Begründung verwiesen.

7.3 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Landbewirtschaftung im Plangebiet erfolgt durch die Agrargenossenschaft Saarmund. Die bewirtschafteten Flächen liegen nicht im Eigentum der Genossenschaft. Bei den Flächen handelt es sich auch nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen. Nach Auskunft des Amtes für Agrarordnung sind die vorliegenden Böden als geringwertige Ackerböden zu beurteilen. Durch die schon heute vorhandene Bebauung ist die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Ackerflächen eingeschränkt. Die landwirtschaftliche Tätigkeit im Plangebiet ist resultierend daraus seit geraumer Zeit stark rückläufig.

Wald wird von den Planungsabsichten nicht berührt. Vielmehr werden die Flächen die unmittelbar an den Wald im Süden des Plangebietes angrenzen, als Pufferflächen in ökologisch hochwertiger Form bepflanzt, so daß der Wald erstmals einen intakten Saum und Mantel erhalten wird. Dieses wird seiner nachhaltigen Sicherung dienen.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet besteht aus mehreren Rechtsgrundstücken. Die Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke können zivilrechtlich geschaffen werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.5 Auswirkungen auf die Kosten der Gemeinde

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muß die innere Erschließung neu hergestellt werden. Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen ist durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern im Gebiet zu sichern.

Die Kosten der Bepflanzung und Erschließung werden die Gemeinde lediglich anteilig für die für ihre Zwecke ausgewiesenen Bereiche belasten. Sonst werden sie sämtlich von den Vorhabenträgern aufgrund des Erschließungsvertrages sowie aufgrund von Regelungen der

Vorhabenträger mit den Versorgungsträgern übernommen werden.

Die in einigen Jahren erstmalig entstehenden Folgekosten für die Instandhaltung der im Gebiet entstehenden öffentlichen Räume und Straßen können über das im Zuge der Maßnahmenrealisierung entstehende Steueraufkommen abgedeckt werden.



Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen
Postfach 100744, 03007 Cottbus

Amt Stahnsdorf
- Der Bürgermeister als
Amtsleiter -
Postfach 211
14526 Stahnsdorf

Ort: Potsdam
Datum: 12.01.1996
Bearbeiter: Hr. Schreiner
Telefon: 0331/888-1726
Az.:

Betr.: Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl"

Vorg.: Ihr Antrag gem. § 11 i. V. m. § 246a BauGB

Anlage: 3 Akten

G e n e h m i g u n g mit Auflage

Hiermit genehmige ich gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB den von der Gemeindevertretung Stahnsdorf am 02.11.1995 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" mit folgender Auflage:

Auflage:

Der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 ist folgende Fassung zu geben:

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 4.2 bis 4.4 zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, daß gleichwertige bauliche oder gleichwertige sonstige technische Maßnahmen ausreichen.

Begründung:

Durch das Einfügen des Adjektivs "gleichwertig" vor den Begriff "sonstige technische Maßnahmen" wird eindeutig klargestellt, daß sich die Anforderung der Gleichwertigkeit in vollem Umfang auch auf als Ausnahme zulässige etwaige sonstige technische Maßnahmen bezieht. Diese Fassung der textlichen Festsetzung 4.5 dient somit sprachlicher und inhaltlicher Klarstellung.

Sendungen bitte nur an die Postfachadresse richten !

Sitz: Guldener Straße 24, 03046 Cottbus, Tel.: 0355/7828-0, Fax: 0355/7828-191
Arbeitsstelle: Verkehrshof 2-4, 14478 Potsdam, Tel.: 0331/88817-0, Fax: 0331/8881711

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Gulbener Straße 24, 03046 Cottbus, eingelegt werden. Falls diese Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Bitte legen Sie die überarbeiteten Pläne zum Siegeln vor.

Die Wirksamkeit der Satzung bitte ich mir durch den Nachweis über die ortsüblich erfolgte Bekanntmachung mit einer Ausfertigung der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung in Kraft befindlichen Hauptsatzung zu dokumentieren.

Im Auftrag

Neumann





Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen
Postfach 100744, 03007 Cottbus

Amt Stahnsdorf
- Der Bürgermeister als
Amtsdirektor -
Postfach 211
14526 Stahnsdorf

Ort: Potsdam
Datum: 12.01.1996
Bearbeiter: Hr. Schreiner
Telefon: 0331/888-1726
Az.:

Betr.: Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl"

Vorg.: Ihr Antrag gem. § 11 i. V. m. § 246a BauGB

Anlage: 3 Akten

G e n e h m i g u n g m i t A u f l a g e

Hiermit genehmige ich gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB den von der Gemeindevertretung Stahnsdorf am 02.11.1995 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" mit folgender Auflage:

Auflage:

Der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 ist folgende Fassung zu geben:

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 4.2 bis 4.4 zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, daß gleichwertige bauliche oder gleichwertige sonstige technische Maßnahmen ausreichen.

Begründung:

Durch das Einfügen des Adjektivs "gleichwertig" vor den Begriff "sonstige technische Maßnahmen" wird eindeutig klargestellt, daß sich die Anforderung der Gleichwertigkeit in vollem Umfang auch auf als Ausnahme zulässige etwaige sonstige technische Maßnahmen bezieht. Diese Fassung der textlichen Festsetzung 4.5 dient somit sprachlicher und inhaltlicher Klarstellung.

Sendungen bitte nur an die Postfachadresse richten !

Sitz: Gulbener Straße 24, 03046 Cottbus, Tel.: 0355/7828-0, Fax: 0355/7828-191
Arbeitsstelle: Verkehrshof 2-4, 14478 Potsdam, Tel.: 0331/88817-0, Fax: 0331/8881711

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Gulbener Straße 24, 03046 Cottbus, eingelegt werden. Falls diese Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

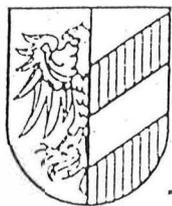
Bitte legen Sie die überarbeiteten Pläne zum Siegeln vor.

Die Wirksamkeit der Satzung bitte ich mir durch den Nachweis über die ortsüblich erfolgte Bekanntmachung mit einer Ausfertigung der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung in Kraft befindlichen Hauptsatzung zu dokumentieren.

Im Auftrag

Neumann





Amtsblatt für das Amt Stahnsdorf

4. Jahrgang

16. Januar 1996

Sonderdruck

Amtliche Bekanntmachung

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf für das Gebiet „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.11.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf für das Gebiet „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ zwischen Sputendorfer Straße, Sonnenblumenweg, Annastraße und Güterfelder Damm in Stahnsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg vom 12.01.1996 mit einer Auflage genehmigt.

Die Auflage lautet:

„Der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 ist folgende Fassung zu geben:

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 4.2 bis 4.4 zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, daß gleichwertige bauliche oder gleichwertige sonstige technische Maßnahmen ausreichen.“

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der genehmigte Bebauungsplan und seine Begründung werden in der Bauverwaltung des Amtes Stahnsdorf, Schulzenstraße 4 - 6, 14532 Stahnsdorf, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 sowie 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Stahnsdorf, den 16.01.96

(Siegelabdruck)



Amt Stahnsdorf
Der Bürgermeister als Amtsdirektor
Muhöld