

Gemeinde Stahnsdorf

Bebauungsplan Nr. 17
mit integrierter Grünordnung

„Gebiet südlich der Blumen-
siedlung an der Hortensien-
straße“

(im Sprachgebrauch: Schmale Enden II)

Begründung

in der Fassung vom 13.04.2000

Gemeinde Stahnsdorf

Bebauungsplan Nr. 17 mit integrierter Grünordnung

„Gebiet südlich der Blumensiedlung
an der Hortensienstraße“
(im Sprachgebrauch: Schmale Enden II)

Begründung

Bebauungsplan:

Verfasser: GRUPPE PLANWERK
Bülowstraße 90
10783 Berlin
Tel. 030/2613532
Fax 030/2626704
E-Mail GRUPPE_PLANWERK
@BauNetz.de

Grünordnungsplan:

Verfasser: Büro für Garten- und
Landschaftsplanung Helbig
Reiherweg 2
14532 Stahnsdorf
Tel. 03329/611191
Fax 03329/612137

in der Fassung vom 13.04.2000

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	7
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2.	Plangebiet.....	8
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
2.2	Bestandsbeschreibung.....	8
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	15
II.	Planinhalt	18
1.	Einleitung des Planverfahrens.....	18
2.	Intention des Planes	18
3.	Inhalt des Bebauungsplans.....	19
3.1	Wesentlicher Planinhalt.....	19
3.2	Begründung einzelner Festsetzungen.....	22
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	22
3.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	24
3.2.3	Verkehr und Erschließung.....	25
3.2.4	Öffentliche Grünfläche	27
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	33
1.	Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte	33
2.	Erfordernis von Grundstückskäufen, flächengleichem Grundstückstausch und Umwidmungen.....	33
3.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	33
3.1.	Konfliktanalyse.....	33
3.2	Konfliktbeschreibung.....	34
3.3	Eingriffsregelung.....	36
3.4.	Planung / Maßnahmenkonzept	39
3.5	Kostenschätzung	40
IV.	Verfahren	41
V.	Anhang	46

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gebiet südlich der Blumensiedlung an der Hortensienstraße“ (im Sprachgebrauch: Schmale Enden II) wird aufgestellt, um dem dringenden Wohnbedarf von Bediensteten des Bundes und weiterer Zuziehender in der Gemeinde Stahnsdorf Rechnung zu tragen. Die zur Verfügung stehenden Maßnahmen zur Beschleunigung des Verfahrens nach § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) sollen genutzt werden.

Die Gemeinde Stahnsdorf hat aufgrund ihrer günstigen Lagebeziehung zu Berlin und Potsdam in den letzten Jahren eine außerordentliche Nachfrage als Wohnstandort erfahren.

Mit dem Regierungsumzug ist nochmals eine verstärkte Nachfrage durch Bundesbedienstete insbesondere im Bereich des Eigenheimbaus zu erwarten.

Die insgesamt zu verzeichnende Wohnnachfrage im Eigenheimbau kann durch den vorhandenen Siedlungs- und Bauflächenbestand in Stahnsdorf nicht befriedigt werden.

Der Bebauungsplan soll die Schließung der Großlücke zwischen der Blumensiedlung und dem Neubaugebiet „Schmale Enden I“ und damit eine städtebaulich wünschenswerte Abrundung des Stahnsdorfer Siedlungsraumes ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Da der Geltungsbereich kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB ist, kann die angestrebte städtebauliche Neuentwicklung nicht entsprechend vorhandener Bauleitplanung beurteilt werden. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, durch bauleitplanerische Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB unter sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine zukünftige Grundstücksneubildung unter Sicherstellung der öffentlichen Erschließung und Anbindung des Gebietes an das bestehende Straßennetz der Blumensiedlung schaffen. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan der Siedlungsrand neu definiert werden.
- Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes im Rahmen des Regierungsumzuges durch zuziehende Bundesbedienstete mit ihren Familien nach Stahnsdorf geleistet. Entsprechend der Nachfrage und des örtlichen Siedlungscharakters soll dabei insbesondere die Errichtung von individuellen Einfamilienhäusern ermöglicht werden.
- Mit dem Bebauungsplan werden im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen können, vorbereitet. Im Bebauungsplan muß eine vorsorgende Bewältigung der durch die Eingriffe aufgeworfenen Konflikte erfolgen. Der Bebauungsplan enthält daher die maßgeblichen fachlichen Aussagen zur Eingriffsregelung.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.17 umfaßt ein ca. 15,8 ha großes Gebiet. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 444/4, 377, 439-441
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 439
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 79 (Gladiolenweg) zwischen der Verlängerung der östlichen Grenzen der Flurstücke 439 und 443 sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 79 (Gladiolenweg) bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 444/4
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 444/4

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 4.

2.2 Bestandsbeschreibung

Lage und Einbindung in das Gemeindegebiet

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im südwestlichen Umland von Berlin und grenzt im Westen an Potsdam Babelsberg. Die Entfernung zur Berliner Innenstadt und zum Potsdamer Zentrum beträgt ca. 20 bzw. 10 km. Stahnsdorf liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Stahnsdorf gliedert sich in mehrere Ortsteile, die durch wenige Straße miteinander verbunden sind. Im Zentrum treffen sich die wichtigsten Straßen. Entlang dieser Straßen haben sich die verschiedenen Ortsteile in Randlage entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden der Gemarkung Stahnsdorf, südöstlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Blumensiedlung“.

Die an das Planungsgebiet angrenzende 'Blumensiedlung' ist in den 20er Jahren entstanden und gehört in Stahnsdorf zu den älteren geschlossenen parzellierten Siedlungsteilen aus dieser Zeit. Typisch sind die großzügigen Grundstücksflächen, da die Gärten zur Selbstversorgung der Bewohner bzw. Berliner Kleingärtner beitragen sollten. Nach dem 2. Weltkrieg wurden zahlreiche Grundstücke aufgelassen und es erfolgte kaum weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die damals unbebauten Grundstücke wurden bis zum Ende der 80er Jahre überwiegend als Erholungsgrundstücke für Bungalowbauten verpachtet. Seit 1990 fand und findet eine zunehmende Verdichtung der Blumensiedlung durch Neubauten sowie eine Ausdehnung der Bebauung auf angrenzende Ackerflächen statt.

Im Süden des Geltungsbereiches zwischen der Verlängerung des Margeritenweges und der Hortensienstraße wird ein ca. 9,6 ha großes Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung (140 WE) für Bundesbedienstete errichtet. Im Osten schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Zwischen dem Geltungsbereich und der landwirtschaftlichen Nutzfläche befindet sich ein ca. 15 m breiter Gehölzstreifen.

Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der diluvialen Hochfläche des Teltow innerhalb der Großeinheit der 'Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen' zuzuordnen¹. Diese weitgehend zusammenhängende, flachwellige Hochfläche fällt allmählich zu den umgebenden Niederungen bzw. Tälern der Nuthe, Havel, Notte und des Berliner und Baruther Urstromtales ab.

Topografie

Die Höhenlage des Planungsgebietes liegt bei etwa 45 m NN. Das Gelände fällt in Richtung Osten ab.

Geologie

Das Jungmoränenrelief des Planungsgebietes entstand während des Pleistozäns (bis vor etwa 15.000 Jahren) durch die Gletschertätigkeiten (Eisvorstoß und -rückzug in südliche Richtung) des Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit. Die abgelagerten, glazigenen Lockersedimente erreichen Mächtigkeiten zwischen 70 und 100 m.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Eigentum des Bundes. Die Flurstücke 376-379 und 443 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flurstücke 380, 381 sind in privatem Besitz.

Realnutzung

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. An der östlichen Grenze wurde im Frühjahr 1995 eine Heckenpflanzung aus Bäumen und Sträuchern in einer Breite von ca. 15 m und einer Länge von ca. 460 m angelegt.

Außerhalb des Planungsgebietes schließen sich südlich und östlich weitere Ackerflächen an.

Auf dem Flurstück 445, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich die Annahmestelle einer Süßmost- und Weinkeltereier. Da dominierende Lärmemissionen durch Be- und Entladevorgänge im Freien entfallen, sind nach Aussage des Amtes für Immissionsschutz keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

Naturhaushalt, Biotop, Landschaftsbild (vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17)

- Boden

Im Zuge der Bodenentwicklung sind Sand-Braunerden und Tieflehm-Fahlerden mit Ackerwertzahlen von 26-28 entstanden. Aufgrund der sandigen Substratverhältnisse unterliegen diese Böden häufig einer stärkeren Oberflächenaustrocknung und Winderosionsgefährdung, weisen aber durch das relativ ebene Relief auch ein hohes Grundwasserneubildungspotential auf.

¹ vgl. Scholz 1962

Eine Schadstoffbelastung des Bodens auf der durch langjährige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Fläche ist wahrscheinlich. Ein Altlastenverdacht ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Das gesamte Planungsgebiet ist vollständig unversiegelt.

- Grundwasser

Der mittlere Flurabstand des obersten Grundwasserleiters beträgt 5-10 m. Das aufliegende Material, die Versickerungszone, besteht aus überwiegend Fein- und Mittelsanden mit wech-selhaftem Aufbau (Anteil bindiger Bildungen 20-80 %). Das Grundwasser ist gegenüber flä-chenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt². Die Tiefenlage des obersten ge-schützten Grundwasserleiters liegt bei über 60 m unter dem Gelände.

Die Tiefenversickerung (= Grundwasserneubildung) von Niederschlägen ist auf Ackerflächen grundsätzlich höher einzustufen als auf anderen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flä-chen³.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist Westen bzw. Nordwesten.

Insgesamt ist seit der Stilllegung der Rieselfelder zu Beginn der 90er Jahre ein Absinken des Grundwasserspiegels im gesamten Landschaftsraum zu verzeichnen (lt. Meßergebnissen des LUA 1995).

- Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine oberirdischen Fließ- oder Standgewässer vorhanden.

- Klima

Das Planungsgebiet liegt großräumig im Übergangsbereich von atlantischem Klima zu stark kontinental beeinflusstem Klima des Binnentieflandes.

- Luft / Lärm

Die Ackerfläche mit niedriger Vegetation produziert aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung pro Quadratmeter etwa 10-12 Kubikmeter Kaltluft (Kaltluftentstehungsgebiet)⁴. Diese Ab-kühlung und ein nächtlicher Kaltluftabfluß in die bebauten Gebiete von Stahnsdorf und Tel-tow aber auch in den Südwesten Berlins (klimatische Wirkungsräume) sind von Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichswirkung.

- Orts- und Landschaftsbild / Erholungsvorsorge

Für das Planungsgebiet können folgende landschaftsbildrelevante Aussagen getroffen wer-den:

- Die Ackerfläche weist aufgrund ihrer mangelnden Strukturen und Elemente keine bedeut-same **Vielfalt** auf. Lediglich durch die drei Jahre alte Hecke (außerhalb des Plangebietes) an der östlichen Grenze sowie durch den in die Landschaft relativ gut eingebunden Sied-

² Hydrogeologische Karte der DDR 1984

³ vgl. Scheffer / Schachtschabel 1989, S. 196

⁴ vgl. Baumüller 1994, S. 77

lungsabschluß an der westlichen Planungsgebietsgrenze erfolgt eine gewisse Strukturaneicherung.

- Eine besondere **Eigenart**, d.h. einen prägenden, landschaftstypischen Charakter bezüglich Anteile, Verhältnis und Anordnung der Elemente und Strukturen ist hier kaum gegeben. Das Planungsgebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert.
- Intensiv genutzte Äcker zeigen nur geringe **Naturnähe / Natürlichkeit**.
- „**Schönheit**“: Es wird einerseits Richtung Süden der Blick in eine offene Landschaft mit landwirtschaftlichem Charakter jedoch ohne wesentliche naturraumtypische Eigenart vermittelt, andererseits zeigt das nördlich und westlich anschließende Siedlungsbild einen durch neue Einfamilienhausbebauung fast vollständig überprägten 'alten Ortsteil' ohne Bezug zum landwirtschaftlichen Charakter der Umgebung.

- Arten und Biotope

Ackerfläche

Die Fläche unterliegt bis zum Zeitpunkt der Siedlungerschließung intensiver ackerbaulicher Nutzung und ist von dieser Bewirtschaftung geprägt. Anbauprodukte sind v.a. Raps, Winterroggen und Sonnenblumen. Auf der Ackerfläche treten zu dem vereinzelt Ackerwildkräuter auf.

Gehölzstreifen

In dem 1995 gepflanzten Gehölzstreifen an der östlichen Grenze des Planungsgebietes wurden neben speziellen Zucht- / Gartensorten kaum standortgerechte Gehölze verwendet. Der Heckenstreifen ist von einer geschlossenen Krautschicht bewachsen, die fast ausschließlich von der Gemeinen Quecke (*Agropyron repens*) eingenommen wird. Die Ränder der Hecke sind von einer schmalen bodendeckenden Krautschicht mit einigen Ackerwildkräutern bewachsen, u.a.: Der Zustand der Hecke ist mangelhaft, da sich die Gehölzpflanzungen aufgrund mangelnder und falscher Pflege nicht zu einem geschlossenen Gehölzstreifen entwickeln.

Saumbiotope

Entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze verläuft zwischen Ackerfläche und unbefestigtem Feldweg (Dahlienweg) mit anschließenden Einfamilienhäusern ein sehr schmaler ruderaler Saum mit verschiedenen typischen Gräsern und v.a. mit vorherrschend stickstoffliebenden Pflanzenarten.

Angrenzende Flächen

Die Gärten des Siedlungsbereiches nördlich an den Dahlienweg anschließend sind z.T. durch Einzelhäuser überbaut. Die noch bestehenden alten Gärten sind von älteren Obstgehölzen und Sträuchern geprägt.

Die 'Verlängerung' des Dahlienweges wird von einer ca. 150 m langen und ca. 4 m breiten Gebüschreihe eingenommen. Im Westen wird die Ackerfläche von einem ca. 3 m breiten, nitrophilen Staudensaum mit einigen größeren Gehölzen begrenzt. Im Süden schließen sich fast übergangslos weitere Ackerflächen an.

Erschließung

Kennzeichnend für die Lage Stahnsdorfs innerhalb des Verkehrswegenetzes ist der hohe Erschließungsgrad durch überregionale Straßen. Unmittelbar an der westlichen Gemeindegrenze verläuft die BAB 115. Stahnsdorf ist derzeit durch die Anschlussstelle Potsdam-Babelsberg an die BAB angeschlossen. Dieser Anschluß wird zukünftig durch den neuen Anschluß Potsdam / L 40 ersetzt. Durch das Gemeindegebiet führen die Landstraßen L 76 aus Potsdam und die L 77 aus Berlin. Am Knotenpunkt „Stahnsdorfer Hof“ kreuzen sie sich (vgl. Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung für die Gemeinde Stahnsdorf – Entwurf⁵).

Es ist beabsichtigt, das Gewerbegebiet Stahnsdorf über den Grünen Weg und den verlängerten Grünen Weg in der Gemarkung Sputendorf an die L 40 anzubinden. Die Straße soll gleichzeitig die Verkehrsfunktion der bisherigen Landesstraße L 77 (Güterfelder Damm / Stahnsdorfer Damm) übernehmen. Die Anbindung verläuft ca. 400 m östlich des Plangebietes. Die Planung und der Bau der veränderten Landesstraße obliegt dem Land Brandenburg. Das Planungsrecht wird in Form einer Planfeststellung in enger Abstimmung mit der Gemeinde Stahnsdorf bezüglich der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet B-Plan 1B durchgeführt.

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das vorhandene Wegenetz (Hortensienstraße, Dahlienweg und Gladiolenweg). Der Ausbau des Gladiolenweges ist Bestandteil des B-Planes Nr. 23. Von der vollständigen Fertigstellung der bereits weitgehend ausgebauten Sputendorfer Straße zur Verbesserung der Verkehrsverbindung der Blumensiedlung kann ausgegangen werden.

Das vorhandene Straßennetz in den umliegenden Gebieten ist großzügig konzipiert, befindet sich aber in einem sehr schlechten Zustand. Alle Straßen sind unbefestigt. Für die zügige Ableitung des Verkehrs auf die Hauptstraßen ist die rasterförmige Anlage der Blumensiedlung von Vorteil. Eine innere Erschließung existiert nicht.

In der Verkehrsstudie zum Gebiet „Schmale Enden I“⁶ und der Integrierten Verkehrsentwicklungsplanung wird die baldige Anbindung des Stahnsdorfer Weges in der Gemarkung Güterfelde an die Großbeerenstraße (L 40) empfohlen, um einen unmittelbaren Abfluß des Verkehrs auf das Hauptstraßennetz zu gewährleisten. Die Verlängerung des Straßenzuges Sputendorfer Straße / Stahnsdorfer Weg ist für die neuen Wohngebiete am „Schwarzen Pfuhl“ und „Schmale Enden“ von Bedeutung. Die Attraktivität für den Durchgangsverkehr wird als gering eingeschätzt, da für die Nord-Süd-Verbindung der Güterfelder Damm dominant bleibt.

Die Anbindung der Neubaugebiete „Schmale Enden“ an das innerstädtische Netz im Norden sollte entsprechend der Verkehrsstudie zum Gebiet „Schmale Enden I“ durch eine Quervernetzung von der Potsdamer Allee über den Güterfelder Damm zur Sputendorfer Straße gestärkt werden.

Die vorhandenen Buslinien bieten Verbindungen von Stahnsdorf nach Potsdam, Schönefeld, Ludwigsfelde, Saarmund, Nauen, Berlin und Teltow.

Im Regionalplan Havelland-Fläming und im FNP-Vorentwurf sind aus Berlin-Wannsee kommend nach Teltow verlaufend S-Bahn- und Straßenbahn-Vorhaltetrassen vorgesehen. Die geplante S-Bahntrasse verläuft ca. 1 km nördlich des Plangebietes.

Eine direkte Anbindung des Gebietes an das ÖPNV-Netz existiert gegenwärtig nicht, die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km am Güterfelder Damm.

⁵ Emch + Berger, Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung für die Gemeinde Stahnsdorf – Entwurf

⁶ Masterplan, Verkehrsstudie Wohngebiet „Schmale Enden I“, 1996

Das ermittelte Verkehrsaufkommen aus dem Geltungsbereich beträgt ca. 1.000 Kfz je Tag. Analog den Berechnungen zu dem angrenzenden Gebiet „Schmale Enden I“ (vgl. Verkehrsstudie Wohngebiet „Schmale Enden I“) wurde für den Quellverkehr angenommen, daß 60 % aller Fahrten von und nach außerhalb erfolgen werden, bei 90 % iger Nutzung des Pkw mit einer Besetzung von 1,2 Personen/Kfz. Für den innerörtlichen Verkehr (40 %) wird ebenfalls von einer starken Nutzung des Pkw (60 %) ausgegangen. Die durchschnittliche Anzahl der Ortsveränderungen (OV) pro Person und Tag (EW/d) wird mit 3,0 OV (EW/d) angenommen. Grundsätzlich kann in Gebieten in Stadtrandlage davon ausgegangen werden, daß die Mobilität (Anzahl der Wege je Person und Tag) der Bewohner relativ gering ist, da durch große Entfernungen häufig mehrere Wege miteinander verknüpft werden. Auf der Grundlage dieser Annahmen wird ein motorisierter Individualverkehr von 1.006 Kfz je Tag erzeugt.

Zur Ermittlung des Kfz-Aufkommens in der Spitzenstunde wurde angenommen, daß ca. 70% der EW erwerbstätig (385 EW) und 15 % Schüler (82 EW) sind. In der Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr verlassen 50 % der Erwerbstätigen und 80 % der Schüler das Haus. Da fast alle Erwerbstätigen von Stahnsdorf außerhalb arbeiten, benutzen 90 % das Auto, wobei die Kinder mit zur Schule genommen werden (Besetzungsgrad 1,5 Personen/Pkw). Das ergibt in der Spitzenstunde ein Kfz-Aufkommen von 154 Pkw. Dieser Verkehr wird sich zu gleichen Teilen über den Dahlien-, und den Gladiolenweg auf die Hauptstraßen verteilen.

Der Anteil des MIV wurde höher angesetzt als gegenwärtig vorhanden. Bei der gegenwärtigen Verkehrszusammensetzung liegt der Pkw bei 85 % (vgl. Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung für die Gemeinde Stahnsdorf - Entwurf).

Aufgrund der vorhandenen Netzkonfiguration und des Ausbaus des Gladiolenweges kann eine zügige Ableitung des Verkehrs auf die Hauptstraßen gewährleistet werden.

Durch den unverzichtbaren langfristigen Anschluß Stahnsdorfs an den schienengebundenen Nahverkehr könnte der Anteil des MIV erheblich reduziert werden, da ein Großteil der Beschäftigten in Berlin tätig sein wird (vgl. Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung).

In der Verkehrsstudie zum Wohngebiet „Schmale Enden I“ wird bereits auf die Notwendigkeit einer verbesserten Busverbindung für eine umweltverträgliche nahräumliche Erschließung hingewiesen. Eine deutliche Verbesserung des ÖPNV-Angebots ist insbesondere vor dem Hintergrund der langfristigen Entwicklung der Gemeinde auf 15.500 EW (FNP) dringend erforderlich.

Altlasten

Altlastenvorkommen im Geltungsbereich sind bisher nicht bekannt. Auf den Flurstücken 439 bis 444/3 der Flur 4 wurden auf einer Fläche von ca. 15.000 m² Seeschlämme vom Spülfeld Teltow-Seehof verbracht. Die betreffenden Flächen wurden während der Beschickungszeit als landwirtschaftliche Ertragsflächen für Marktfrucht- und Futtermittelanbau genutzt. Ein Gefahrenpotential ist nicht erkennbar. Eine Nutzung im Sinne des Erwerbsgartenbaus wird mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen. Empfohlen wird eine sachgerechte Mietenhaltung während der Zwischenlagerung des Oberbodens mit entsprechenden Decksäen.

Versorgungsleitungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch die zuständigen Unternehmensträger bestätigt, daß die Versorgung des Gebietes sichergestellt ist.

Für notwendige Trafostationen wird, nach Aussage der Energie Nord AG, eine Grundstücksfläche von ca. 4 m x 6 m benötigt. Ein Standort sollte sich am Gladiolenweg und ein Standort am Dahlienweg befinden. Als alternativer Standort und preisgünstigere Variante besteht die Möglichkeit die Station in der Fläche A2 in der Planstraße C unterzubringen. Die genaue Festlegung der Standortes erfolgt im Rahmen der Vorentwurfs-Planung für die Straßenräume und ist mit dem Unternehmensträger abzustimmen.

Der Wasserbedarf kann, nach Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ aus dem Wasserwerk Teltow gedeckt werden. Das Wasserwerk Teltow wird gegenwärtig erweitert. Ecke Tulpenweg / Sputendorfer Straße befindet sich ein Pumpwerk, über das die Schmutzwasserentwässerung geführt werden kann.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)

Der LEP eV stellt in der Hauptkarte den Geltungsbereich als potentiellen Siedlungsbereich Teltow / Stahnsdorf und als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz und dar. Die potentiellen Siedlungsbereiche kennzeichnen durch eine generalisierte Darstellung den aus landesplanerischer Sicht vorrangig für Siedlungserweiterungen vorgesehenen Raum. Innerhalb dieser Bereiche hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Freiraumnutzung.

Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming vom Februar 1998 kennzeichnet den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete stellen für die Bedeutung der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und zum Erhalt der Kulturlandschaften besonders im ländlich geprägten Raum eine Ergänzung zur Sicherung der umweltverträglichen Landwirtschaft auf der gesamten Nutzfläche dar.

In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft soweit als möglich nicht beeinträchtigt werden. (Die angestrebte Siedlungsentwicklung wird in Abstimmung mit dem Träger der Regionalplanung durch die Ausweisung im LEP eV gedeckt.)

Flächennutzungsplan-Vorentwurf (Stand: Oktober 1998)

Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf für die Gemeinde Stahnsdorf vom Oktober 1998 stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus ist ein Kindertagesstättenstandortsymbol dargestellt. Bei einer Entwicklung der Bevölkerung auf langfristig 15.500 EW werden in Stahnsdorf ca. 15 Kindertagesstätten erforderlich. Die Darstellung neu zu errichtender Kita erfolgte daher in Zuordnung zu den neuen Wohngebieten.

Die südöstliche Grünfläche im Geltungsbereich ist in der Karte „Empfohlene Festsetzungen aus dem Landschaftsplan“ als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Entwurf)

Der Landschaftsplan enthält folgende Aussagen zum Geltungsbereich des B-Planes 17:

Entwicklungskonzept 'Baugebiete'

- „Aufstellen von Grünordnungsplänen und Kontrolle der Umsetzung von beschlossenen Grünordnungsplänen für Bebauungspläne ... mit konkreten Festlegungen zur Eingriffsminimierung und zum sinnvollen Ausgleich und Ersatz von beeinträchtigten Naturraumpotentialen“
- „Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Wasserhaushalt durch Versiegelung durch örtliche Versickerung bzw. Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers zur Anlage von Feuchtbiotopen oder Speicherung zur Gartenbewässerung“
- „bauliche Anpassung von Neubauten an bestehende, relativ geringe Grund- und Geschosßflächenzahlen, Bauproportionen, Dach- und Fensterformen, Außenfassade, Einzäunung, Hausgarten“
- „Vermeidung von extremer ... Versiegelung im Außenbereich“

- „naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten oder zumindest von Teilbereichen durch minimierten Pflegeaufwand und Verzicht auf überflüssige Ordnungsmaßnahmen (extensive Wiese statt Rasen, geringe Wegebefestigung, Erhalt von kleineren Ruderalflächen, Mulchverfahren, nur begrenzter Rückschnitt und Auslichtung von Gehölzen) und Ergänzung der Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern“
- „Befestigung von geeigneten Nebenstraßen und Stellplätzen nur durch Teilversiegelung“
- „Nutzung alternativer Energiequellen, insbesondere Solarenergie, bei Neu- und Altbauten“

Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung für die Gemeinde Stahnsdorf (Entwurf)

Die integrierte Verkehrsentwicklungsplanung untersucht vier Entwicklungsszenarien. Im Ergebnis der Simulation alternativer verkehrlicher Entwicklungen wurde eine Vorzugsvariante ermittelt und auf Realisierbarkeit untersucht.

Die Variante für ein optimiertes Verkehrssystem (Entwicklungsszenario III) geht von der Realisierung der Südumfahrung Güterfelde, der Erschließung des GE-Gebietes in Stahnsdorf von der L 76 bzw. der L 40, vom Ausbau des Stahnsdorfer Weges in der Gemarkung Güterfelde bis zur L 40 und der Fertigstellung des Anschlusses Potsdam an die BAB 115 aus. Durch diese Maßnahmen kann eine erhebliche Reduzierung der Binnenverkehrsbelastung in Stahnsdorf erreicht werden.

Es ist beabsichtigt, das Gewerbegebiet über den Grünen Weg und den verlängerten Grünen Weg in der Gemarkung Sputendorf an die L 40 anzubinden. Die Straße soll gleichzeitig die Verkehrsfunktion der bisherigen Landesstraße L 77 (Güterfelder Damm / Stahnsdorfer Damm) übernehmen. Die Anbindung verläuft ca. 400 m östlich des Plangebietes. Die Planung und der Bau der veränderten Landesstraße obliegt dem Land Brandenburg. Das Planungsrecht wird in Form einer Planfeststellung in enger Abstimmung mit der Gemeinde Stahnsdorf bezüglich der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet B-Plan 1B durchgeführt.

(Hinsichtlich der Umfahrung Güterfeldes hat sich das Land Brandenburg für die Variante „Enge Nordumfahrung“ ausgesprochen.)

Die Optimierung des ÖPNV erfolgt über das Busnetz. Durch die angestrebte Verlängerung des S-Bahntrings über die Friedhofsbahntrasse zwischen Bahnhof Wannsee und Bahnhof Teltow Stadt soll die Anbindung an das Berliner Nahverkehrsnetz erfolgen. Es wird von einer 15 %igen Senkung des motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem ÖPNV ausgegangen (Modal Split gegenwärtig: 85 % Pkw, 9 % Lkw und Busse, 2 % Motorräder und 4 % Fahrräder). Gleichzeitig sind Optimierungen des Busliniennetzes vorzusehen. Die Anbindung der Wohngebiete an dieses Netz kann über Radiallinien erfolgen, die mit Kleinbussen betrieben werden.

Im Nebennetz für Kleinbusse werden u.a. folgende Erweiterungen vorgeschlagen: Erschließung der neuen Wohngebiete östlich des Güterfelder Damms über Hildegardstraße, Sputendorfer Straße und Enzianweg.

Darüber hinaus wird die Einrichtung von Querungshilfen in einem regelmäßigem Abstand von 200-300 m und die Anlage eines Radweges (Teilabschnitt) auf der Sputendorfer Straße empfohlen.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Die Flächen des Geltungsbereiches gelten entsprechend § 35 BauGB als Außenbereich. Eine Bebauung dieser Flächen stellt insofern einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und erfordert somit entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

II. Planinhalt

1. Einleitung des Planverfahrens

Das „Gebiet südlich der Blumensiedlung an der Hortensienstraße“ gehört zu den geplanten Wohnungsbaustandorten des Bundes im Rahmen des Regierungsumzuges, auf denen vornehmlich Baugrundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau in offener Bauweise entwickelt werden sollen. Daher wurde das hierfür bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren, das noch auf einem verdichteten Eigenheimbau ausgerichtet war, auf Basis eines neuen städtebaulichen Konzeptes fortgeführt.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschuß zum B-Plan Nr. 17 am 2. September 1993 eingeleitet. Rechtsgrundlage zu diesem Zeitpunkt war das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622). Auf dieser Rechtsgrundlage wird das Planverfahren auf Grundlage des geänderten städtebaulichen Konzeptes (gemäß GV-Beschluß vom 11.02.99) nunmehr fortgeführt.

2. Intention des Planes

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht darin, die Voraussetzungen für eine standortgerechte, städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte und die Belange aus Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigende Wohnbebauung zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Bodenversiegelungen wurden auf das notwendige Maß reduziert.

Der Bebauungsplan ermöglicht auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen den Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in einer der örtlichen Struktur angepaßten Bebauungsdichte. Das Konzept ist auf eine einfache Parzellierbarkeit ausgerichtet, die innerhalb der Baufelder verschiedene Grundstücks- und Bebauungsformen zuläßt.

Ausreichende und hochwertige öffentliche Straßenräume, Grünflächen und Plätze sollen die Qualität des Wohngebietes stützen.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die Entwicklung des Vegetationsbestandes auf den Grundstücken, im öffentlichen Straßenraum sowie außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist die Versickerung des Niederschlagswassers in geeigneten Sickeranlagen vorgesehen.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Städtebauliche Struktur

Ordnungsgrundsatz ist die Erhaltung der Wiedererkennbarkeit bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des Siedlungskörpers. Der Grundriß folgt der rasterförmigen Anlage der angrenzenden Gebiete, der um 30° nach Westen geneigt ist. Die vorhandenen Straßen aus der Blumensiedlung werden im Plangebiet fortgeführt. Die Planstraßen B und C bilden das Rückgrat, welches die Gebiete nördlich und südlich des Geltungsbereiches miteinander verbindet.

Die Entwicklung des Siedlungsbereiches erfolgt durch Festlegung eines Grundgerüsts von öffentlichen Räumen und leicht parzellierbaren Baufeldern, die vielfältige Bebauungsformen und architektonische Spielräume zulassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen überwiegend Baugrundstücke für den individuellen Einzelhausbau entwickelt werden. Gemäß Nachfrage können unterschiedliche Grundstücksgrößen erworben und verschiedene Gebäudetypen realisiert werden.

Der zentrale Bereich wird durch zwei Quartiersplätze geprägt. Die höhere bauliche Dichte in diesem Bereich gibt diesen Plätzen Fassung, Maßstäblichkeit, ein eigenes Gesicht und dem Siedlungsbereich eine identifizierbare Mitte. Daneben existieren weitere Platzaufweitungen als gliedernde, auflockernde Elemente im Bereich der Wohnwege.

Die überbaubaren Flächen werden mit einer Tiefe von 16 bis 20 m festgesetzt. In den Baufeldern sind zusammenhängende Gartenbereiche zu sichern und zu entwickeln. Sie stellen ein wesentliches Element des städtebaulichen Raumgerüsts dar und nehmen als gliederndes Ordnungsprinzip eine wesentliche Funktion wahr.

Grün- und Freiraumstruktur

Bedeutsam für die Qualität des Wohngebietes ist die Schaffung öffentlicher Plätze in der Mitte und die öffentliche Grünfläche am Siedlungsrand. Durch die Anbindung der öffentlichen Grünfläche (A1) an die südlich angrenzende Grünfläche werden die Voraussetzungen für die Freiraumvernetzung geschaffen.

Hinsichtlich der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (A1) liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung der Strukturmerkmale der früheren Kulturlandschaft, während in den übrigen Bereichen eine Neugestaltung der Grünflächen entsprechend ökologischer und nutzungsorientierter Anforderungen erfolgen kann.

Zur besseren Einbindung und Gliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung von Grünstrukturen im Wohngebiet und zur Erhöhung der Biotopvielfalt ist, neben Baumpflanzungen in den Haupterschließungsstraßen, für die nicht überbauten Grundstücksflächen die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Die Bäume haben darüber hinaus als Gestaltungselement im Zusammenwirken mit den Gebäuden die Funktion, den typischen Charakter Stahnsdorfs und der angrenzenden Blumensiedlung zu unterstreichen.

Bebauungsstruktur

Die vorgesehene Gliederung parzellierungsfreundlicher Baufelder mit direkten Straßen- und Wegeerschließungen ermöglicht eine straßenseitige Orientierung der Bebauung und die Schaffung ruhiger Gartenbereiche. Bereiche unterschiedlicher Dichte werden durch die Lage im Raum bzw. im Erschließungssystem bestimmt.

Das ausgewiesene Wohngebiet wird analog den Nachbargebieten als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise für die Bebauung mit zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt.

Durch die o.g. Regelsystematik werden die Voraussetzungen für die Errichtung unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypen geschaffen.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und dem ausgewiesenen Maß der Nutzung ist eine Neubebauung von ca. 250 bis 260 Wohneinheiten möglich. Entsprechend der Wohnform wird eine durchschnittliche Bruttogeschossfläche / WE von 150 m²/WE angenommen.

Verkehr und Erschließung

Mit den geplanten Straßen- und Wegenetz wird das städtebauliche Grundgerüst des Wohngebietes vorgegeben. Die Netzstruktur orientiert sich einerseits an den Netzkonfigurationen der angrenzenden Ortslage, andererseits enthält sie, ausgerichtet auf wirtschaftliche Baufeldgrößen, eine stärkere Feinvernetzung.

Die variantenreiche, aber klare Abfolge von Straßen, Plätzen und Wegen und deren Dimensionierung und Gestaltung dient der Orientierung im Gebiet. Die Gestaltung der Straßenräume und Querschnitte wurde aus den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)“ abgeleitet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, daß durch den schlechten Ausbau des Hortensien- und Rosenweges kein Durchgangsverkehr durch die Blumensiedlung entstehen wird. In der Verkehrsstudie zum Wohngebiet „Schmale Enden I“ wird bereits darauf hingewiesen, daß ein Ausbau dieser Straßen mit verkehrshemmenden Einbauten erfolgen soll.

Stellplätze

Die für die Einzelhausbebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken sowie für die Reihenhäuser in Sammelstellplatzanlagen anzulegen. Besucherstellplätze stehen in den Planstraßen B, C, D und 11 zur Verfügung (Anzahl: mindestens 100 Stellplätze, davon mindestens 30 Stellplätze in den Planstraßen D und 11).

Eingriff-Ausgleich gemäß § 8a BNatSchG

Zielsetzung ist, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Geltungsbereich soweit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 8a oder 135 a und b BauGB sind Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft im Bebauungsplan abschließend zu regeln.

Eine genaue Auflistung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Eingriffs auf die unterschiedlichen Umweltmedien wird im Kapitel III dargestellt. Durch geeignete

Maßnahmen soll eine Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden. Die genaue Darstellung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt in Kapitel II/3.2.4 und Kapitel III/3.3.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, der Wohnungsentwicklung, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise im WA zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 unzulässig.

Durch den Ausschluß dieser Nutzungen ist beabsichtigt, ein Wohngebiet zu entwickeln, das der Randlage in Stahnsdorf und der angrenzenden Wohnnutzung entspricht und zusätzliches Verkehrsaufkommen vermeidet.

Möglichkeiten für die Unterbringung der o.g. Nutzungen bestehen in der inneren Ortslage bzw. in den Gewerbegebieten von Stahnsdorf.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung sollten aus Gründen der Erreichbarkeit an zentraler Stelle angeordnet werden.

Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (TF 1):

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 16 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3.2.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die Angabe von Gebäudeflächenhöchstwerten innerhalb der überbaubaren Grund- und Geschoßflächen.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen (GRZ, GFZ) schöpfen die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht aus. Die gewählten Festsetzungen der GRZ-Obergrenzen sind aufgrund des Bezuges zu den umliegenden Wohngebieten, der Stadtrandlage und der angestrebten Gebietstypik (Einfamilienhausgebiet) erforderlich. Gleichzeitig wird ein hoher Freiflächenanteil zwischen den Gebäuden erreicht.

Auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und entsprechend der Hierarchie der Räume werden auch unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grund- und

Geschoßflächenzahlen getroffen. In Abschnitten der Planstraßen 1, 6 und C wird eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 zugelassen. In den übrigen Bereichen ist eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 zulässig.

An den grünen Quartiersplätzen soll zur städtebaulichen Betonung eine kompaktere Bebauung in Form von Reihenhäusern ermöglicht werden. Entsprechend wird eine GRZ von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen und eine GFZ von 0,8 für die Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, 6.1 und 12.1 festgesetzt. Reihenhäuser ermöglichen aufgrund ihrer Grundstücksausnutzung wirtschaftliche und flächensparende Angebote für den Eigenheimbau mit wohnungsbezogenem Freiraum.

Zur Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 60 vom Hundert (v.H.) zugelassen. Aufgrund der niedrigen GRZ von 0,2 und der Anlage von generell zwei Stellplätzen pro Grundstück ist bei Zugrundelegung von Doppelhaus-Grundstücksgrößen eine 50%-tige Überschreitung für die Unterbringung der in § 19 Abs. 4 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Anlagen auf den Baufeldern WA 1.3, WA 11.2 und WA 13.2 nicht ausreichend.

Da die Stellplätze, Zufahrten und Wege gemäß textlicher Festsetzung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, ist die Überschreitung um bis zu 60 vom Hundert in ihren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens als gering anzusehen.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Reihenhäuser erfolgt in Sammelstellplatzanlagen, deren Grundflächen nicht auf die Überschreitungs-GRZ angerechnet werden (vgl. Flächen für das Parken).

Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (TF 2):

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche kann durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die festgesetzte Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.3, WA 11.2 und WA 13.2 bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Neubebauungen der Fläche sollen sich an der bestehenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung in der Blumensiedlung anlehnen. Die Ausweisung von zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Beschränkung der Firsthöhe, soll zur Sicherung eines homogenen Ortsbildes beitragen und die Voraussetzungen für eine maßvolle, ausgeglichene Höhenentwicklung schaffen.

Bauhöhenbeschränkung (TF 3):

Bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über dem, dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhepunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Aus Gründen der Stadt- und Ortsbildgestaltung wird die Geländebeziehung des Gebäudes festgelegt, um eine unerwünschte Sockelbildung zu vermeiden und eine einheitliche Höhenlage aneinander gereihter Gebäude zu gewährleisten. Die Festlegung der Höhenlage für Gebäude hat in geringem Umfang auch nachbarschaftsschützende Wirkung.

Zulässige Höhe des Erdgeschoßfußbodens (TF 4):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16 darf die OK des Erdgeschoßfußbodens (EFH) von Gebäuden nicht höher als 0,50 m über dem, dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhepunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße liegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

3.2.1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet werden durch äußere Baugrenzen gefaßt, um in Verbindung mit der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die ausgewiesene Tiefe der Baufelder von 16 bis 20 m je nach Ausrichtung des Baufeldes und Tiefe des Grundstücks erlaubt ein Vor- und Zurückspringen einzelner Hauseinheiten und damit individuell geschützte Räume im Terrassen- und Vorgartenbereich.

Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze wurde auf die Ausrichtung der Hausgärten abgestimmt. Die Ausweisung der straßenseitig ausgerichteten Baufelder auf der Nordseite der Baublöcke gewährleistet zusammenhängende Freiflächen in den Blockinnenbereichen.

Eine Realisierung der Bebauung im Baufeld WA 4 ist nicht absehbar. Aufgrund der Tiefe der Flurstücke im Baufeld WA 4 soll durch eine an den umgebenden Struktur orientierte Ausweisung der überbaubaren Fläche zu gegebener Zeit eine nachtragliche Teilung und eine hintere Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden.

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO ausgewiesen, um damit eine aufgelockerte Bebauung analog den angrenzenden Gebieten zu gewährleisten.

Zur Betonung der Mitte werden für eine maßvolle bauliche Verdichtung zweigeschossige Reihenhauszellen ausgewiesen und als Hausgruppen festgesetzt. Um sicherzustellen, daß die Bebauung auch unter der Prämisse des flächensparenden Bauens in aufgelockerter Weise stattfindet, wird die Mindestbreite der aneinandergrenzenden Reiheneinheiten festgesetzt.

Anzahl der aneinander gebauten zulässigen Hauseinheiten (TF 5):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1 darf eine Mindestgrundstücksbreite von 6 m nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

Entlang der Haupteinfahrtsstraßen wird die Errichtung von Doppelhäusern angestrebt. In den übrigen Bereichen werden entsprechend der individuellen Nachfrage und dem Ziel der offenen Einfamilienhaussiedlung Einzelhäuser ausgewiesen.

3.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Errichtung von Gebäuden, die sozialen Zwecken dienen, vorgehalten. Damit kann auf zukünftig erforderliche Gemeinbedarfe reagiert werden. Die vorgesehene Fläche beträgt ca. 3.400 m². Analog den angrenzenden Baugebieten sind maximal 2 Geschosse zulässig.

3.2.3 Verkehr und Erschließung

Entsprechend der Hierarchie und der jeweiligen Funktion der einzelnen Straßenabschnitte sowie der jeweils zugedachten Gestalt- und Aufenthaltsfunktion, variieren die Querschnittsbreiten innerhalb des Netzes. Den einzelnen Straßenbreiten wurden die folgenden Querschnitte zugrunde gelegt:

- 9 m für den Dahlienweg (Planstraße 1), der innerhalb des Plangebietes verlängert wird. Die bestehende Baumallee sollte einseitig im Plangebiet fortgeführt werden. Das Straßenprofil von insgesamt 9 m weist beidseitig geführte Gehwege, einen Grünstreifen, der die Straßenbäume und die Oberflächenentwässerung der Straße aufnehmen kann sowie eine Fahrbahn von 4,5 m auf. Der Regelquerschnitt von 9 m erfolgt aufbauend von den südlich angrenzenden Baufeldern. Die Breite des Dahlienweges ist vorbestimmt durch den in Teilabschnitten bereits erfolgten Grundstückszuschnitt mit einer Breite von 9 m.
- 11 m für die Planstraßen B und C, die durch ihre Gestaltung mit einem 2 m breiten Baumstreifen, das prägende Element der Siedlung darstellen. Die Straßenbreite von 11 m ergibt sich aus einer 4,5 m breiten Fahrbahn, einem einseitigen 2 m breiten Parkstreifen (in Teilabschnitten), dem einseitigen Baumstreifen von 2 m und an die Grundstücke angrenzende Gehwege in einer Breite von 1 m bzw. 1,5 m.
- 8,5 m für die Planstraßen 5 und 6. Der Querschnitt sollte sich aus der 4 m breiten Fahrbahn, dem 1,5 m breiten Baumstreifen und beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen zusammensetzen.
- 8,5 m für die Planstraße 10. Die Straßenbreite ergibt sich aus der 4,5 m breiten Fahrbahn, einem einseitigen 1,5 m breiten Baumstreifen und zwei Gehwegen mit einer Breite von 1 m (an der Grünfläche) und 1,5 m (entlang des Baufeldes 9).
- 8,5 m für die Planstraßen 11 und D. Der Querschnitt setzt sich aus der 4 m breiten Fahrbahn, einem westseitig / nordwestseitig anzulegenden 2 m breiten Parkstreifen für Besucherstellplätze, einem 1,5 m breiten, an den Parkstreifen angrenzenden Gehweg sowie einer ost- / südostseitigen 1 m breiten vegetationsbedeckten Mulde zur dezentralen Straßenentwässerung zusammen.
- 5,5 m für Wohnwege (Planstraße A, 2, 3, 4, 7, 8 und 9), die der Feinverteilung des Verkehrs dienen, in welchen zwei 0,75 m breite vegetationsgedeckte Mulden zur Oberflächenentwässerung und eine 4 m breite Fahrgasse vorgesehen sind. Die Mulden sind im Bereich der Zufahrten zu unterbrechen bzw. überfahrbar anzulegen.

Zwischen den Bäumen der Planstraßen 1, 5, 6, 10, B und C sollte die Anlage von Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ausgenommen sind die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken.

Da die Planstraßen B, C und 10 neben der Erschließungsfunktion auch Verteilungsfunktion im Gebiet übernehmen, ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig. Innerhalb dieser Straßen wird eine Trennung von Fahrbahn (an der stellplatzfreien Seite) und Gehweg durch einen mittelhohen Bord angestrebt. Für die übrigen Straßen sollte eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich (Anordnung VZ 325) erfolgen. Diese Straßen sind als Mischverkehrsflächen (keine Trennung von Fahr- und Fußwegen) auszubilden.

Die Darstellung der Straßenquerschnitte wurde aus der Planzeichnung herausgenommen. Die beschriebenen Querschnitte stellen lediglich eine Empfehlung dar. Eine Abstimmung der inneren Querschnittsgestaltung erfolgt zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde.

Flächen für das Parken

Da in Stahnsdorf von einem erheblichen Anteil an Zweitfahrzeugen der Haushalte ausgegangen wird, sind grundsätzlich zwei Stellplätzen pro Wohneinheit vorzusehen. Dies gilt auch für Wohnungen, für die gemäß § 52 BbgBO i.V. mit der VVBbgBO nur ein Stellplatz erforderlich ist.

Die privaten Kraftfahrzeuge sind mit Ausnahme der Reihenhäuser in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Stellplätze werden vor den überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 bis 14 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zugelassen. Die Festsetzung sichert insbesondere bei den südlichen Baufeldern eine funktionsgerechte Nutzung der Gärten, unnötig lange Zufahrten werden verhindert. Gleichzeitig werden zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich gesichert.

Darüber hinaus können die Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden untergebracht werden. Die Anordnung der Stellplätze kann sowohl hinter- als auch nebeneinander erfolgen. Um die Zahl der notwendigen Zufahrten zu reduzieren, sollte die Aufstellung in Gruppen erfolgen.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die Garten- und Vorgartenbereiche gestalterisch nicht zu beeinträchtigen.

Garagen sind entsprechend der brandenburgischen Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen (BbgGStV) ganz oder teilweise umschlossene Räume. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten ebenfalls als Garagen. Präzisierend sind daher in der textlichen Festsetzung sowohl Garagen als auch Carports erwähnt.

Zur Sicherung grundstücksübergreifender, zusammenhängender Garten- und Vorgartenbereiche, die zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen werden für die Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen auf den Baufeldern, mit Ausnahme der Baufelder für die Reihenhäuser folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Zulässigkeit von Garagen (TF 6):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Zulässigkeit von Stellplätzen (TF 7):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1, sind Stellplätze in einer Tiefe von 3 m bis 14 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Zur Verhinderung der Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports in Grundstücksbereichen an Kreuzungen wird folgende Festsetzung getroffen:

Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen (TF 8):

Bei den zweiseitig erschlossen Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1, sind Stellplätze, Garagen und Carports in einem Abstand von jeweils 6 m, gemessen von dem Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien, unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die für die Reihenhäuser erforderlichen Stellplätze werden in zusammengefaßten Anlagen an den Stirnseiten der Baufelder WA 2.2, 6.1 und 12.1 bzw. im Innenbereich des Baufeldes WA 6.1 zusammengefaßt. Darüber hinaus ist die Anlage von Stellplätzen bzw. Garagen und Carports zwischen den Hausgruppen zulässig. Damit soll so weit wie möglich eine Beeinträchtigung der Vorgärten und des Straßenbildes an den Quartiersplätzen vermieden werden. Die genaue Zuordnung der einzelnen Stellplätze bzw. Garagen zu den jeweiligen Gebäuden soll im Rahmen grundstücksvertraglicher Regelungen vorgenommen werden. Alternativ ist die Errichtung von Carports zulässig.

Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen (TF 9):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. -garagenanlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In den Planstraßen B, C, D und 11 ist die Errichtung von öffentlichen Besucherstellplätzen im Straßenraum in ausreichender Anzahl vorgesehen.

3.2.4 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünflächen

Mit der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (A1) im Südosten des Plangebietes wird die Freiraumversorgung für die zukünftige Bevölkerung sichergestellt und ein qualitätvoller landschaftlich ausgeprägter Siedlungsrand hergestellt. Die Grünfläche findet Anschluß an die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche (außerhalb des Plangebietes) und trägt damit zur Freiraumvernetzung bei.

Auf der Grünfläche (A1) kann durch eine dem Standort angepaßte Gestaltung ein wesentlicher Beitrag zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft geleistet werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege anzulegen, die wasser- und luftdurchlässig aufzubauen sind.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A1 ist die Anlage eines Kinderspielplatzes für ab 12-Jährige in einer Mindestgröße von 2.000 m² netto vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt durch den Maßnahmenträger (Regelung im Städtebaulichen Vertrag).

Grüne Plätze

Die im Gebiet vorhandenen grünen Plätze sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und zur Erhöhung des Wohnwertes der umliegenden Bebauung beitragen.

Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

Der örtliche Grundwasserhaushalt soll möglichst wenig beeinträchtigt werden. Insbesondere ist die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand zu sichern. Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, in geeigneten Sickeranlagen zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen soll auf den privaten Grundstücken gesammelt bzw. versickert werden. Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Wasser sollte innerhalb straßenbegleitender Mulden versickert oder über Flachrinnen öffentlichen Grünanlagen zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden. (Klärung im Einzelfall mit der zuständigen Wasserbehörde, vgl. § 64 Abs. 2 Nr. 1 BbgWG).

Die innerhalb der einzelnen Straßenräume vorgesehenen Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers entsprechen, nach Abzug der erforderlichen Flächen für Grundstückszufahrten und Kreuzungsbereiche, ca. 10 – 20 % der versiegelten Straßenverkehrsfläche. Nicht eingerechnet sind die öffentlichen Grünflächen im Straßenraum. Eine überschlägige Berechnung ergab, dass die zur Verfügung stehenden Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers ausreichen.

Die Festsetzungen dienen einer Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gemäß § 12 BbgNatSchG: Rückhaltung eines möglichst hohen Anteils von Niederschlagswasser im Gelände (Versickerung).

Regenwasserabflüsse von Straßenverkehrsflächen sind zumindest potentiell so verschmutzt, dass sie nicht bedenkenlos versickert werden dürfen. Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und um die hohe Selbstreinigungskraft der Böden zu sichern sowie gleichzeitig eine hohe Versickerungsrate zu gewährleisten, sollten Versickerungsflächen bepflanzt werden. Belebte, vegetationsbestandene Böden haben eine hohe ökologische Abbaufähigkeit an Schadstoffen. Aus Untersuchungen hat sich ergeben, dass im allgemeinen eine begrünte Oberbodenschicht von wenigen dm genügt, um die Zuflüsse vor der Versickerung ausreichend zu reinigen.⁷ Die Mulden ergänzen mit den wechselnden Feuchtigkeitsbedingungen die Biotopstruktur und leisten einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz. Zusätzlich wird das Kleinklima verbessert. Als Initialpflanzung können Rasen- und Wiesensamen ausgebracht werden.

Versickerung von Niederschlagswasser (TF 10):

Das auf versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, daß nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, muß in geeigneten Sickeranlagen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

⁷ Friedhelm Sieker und Mitautoren, Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsgebieten, 1996

Bei Wohnungsneubauvorhaben Altglienicke in Berlin Treptow und Bornstedter Feld in Potsdam, die über vergleichbare Bodenverhältnisse verfügen, befinden sich Straßenverkehrsflächen mit einem Versickerungsflächenanteil von 10 – 15 % in Umsetzung bzw. sind bereits realisiert.

Versickerung von Niederschlagswasser (TF 11):

Das von den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Zielsetzung, Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, dient dem Wasserhaushalt und dem Boden. Durch diese Maßnahme soll der Versiegelungsgrad und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert werden, indem zumindest anteilmäßig eine Versickerung ermöglicht wird. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen werden.

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 12):

Private Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen und mit Initialaussaaten von geeigneten Rasenarten zu begrünen; Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Grünfestsetzungen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich und dienen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Ordnung des Gebietes. Baumpflanzungen erhöhen die Gestalt- und Aufenthaltsqualität sowohl der öffentlichen Straßenräume als auch der privaten Gärten. Die Maßnahme trägt zur Verbesserung des Klimas und der Luft durch Beschattung bei gleichzeitiger Erhöhung von Evapotranspiration und Schadstoffabsorption bei.

Die Pflanzabstände der Bäume im öffentlichen Straßenraum können in Abhängigkeit von den Baumarten zwischen 7 und 12 m variieren, sofern die Regelmäßigkeit der Pflanzung eingehalten wird. 12 m Pflanzabstand sollte nur im Bereich der Planstraße 1 zur Anwendung kommen. Für die Baumpflanzungen sind großkronige bzw. mittelgroße einheimische Laubbäume einer Art zu verwenden und auf Dauer zu erhalten, um ein ökologisch wirksames Grünvolumen zu erzielen. Für den Baumunterstreifen wird in Abhängigkeit von der Größe des Laubbaums und des Gesamtstraßenquerschnitts eine Breite von 1,5 bzw. 2,0 m vorgesehen. In diesen mit Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste III anzulegenden Unter- und Grünstreifen werden zudem die Mulden-Rigolen für die dezentrale Regenentwässerung integriert. Ferner sind an den schmalen Planstraßen mit 5,5 m Querschnitt beidseitige Grünstreifen in jeweils 0,75 m Breite anzulegen.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und des Erfordernisses der Eingriffsminimierung sind in den öffentlichen Straßenräumen des Geltungsbereiches mindestens 150 Bäume anzupflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (TF 13):

Entlang der Planstraße 1 (Dahlienweg) sind einseitig alle 11-12 m, in regelmäßigem Abstand, Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

Entlang der folgenden Planstraßen sind einseitig alle 7-11 m, in regelmäßigem Abstand, folgende Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm anzupflanzen:

Planstraße B	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i> „Plena“)
Planstraße C	Wild-Birne (<i>Prunus communis</i> „Beach Hill“)
Planstraße 5	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Planstraße 6	Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)
Planstraße 10	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur besseren Gliederung und Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Entwicklung von Vegetationsstrukturen auf den Grundstücken, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von Lebensraum für diverse Pflanzen und Tiere ist die folgende Festsetzung erforderlich. Die Anzahl der Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar.

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (TF 14):

Auf privaten Grundstücken, die eine Flächengröße von 300 m² überschreiten, ist jeweils mindestens ein Starkbaum (Laubbaum) der Pflanzliste I zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Durch die Festsetzung einer Bepflanzung an der Rückseite der Gemeinschaftsstellplatzanlage erfolgt neben den ökologischen Wirkungen der Minderung übermäßiger Sonneneinstrahlung und bodennaher Temperaturextreme sowie der Schaffung verdunstender und luftschadstoffbindender Oberflächen vor allem eine bessere Integration in das Landschaftsbild. Gleichzeitig erfolgt eine Abschirmung der privaten Gartenflächen.

Begrünung von Stellplätzen und Garagen (TF 15):

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. –garagenanlage des Baugebietes WA 6 ist jeweils ‘hausseitig’ durch eine 0,5-1m breite, geschnittene Hecke mit Arten der Pflanzliste I oder II zu begrenzen; die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der Planzeichnung sind die öffentlichen Grünflächen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die auf den Flächen geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Natur und Landschaft werden im folgenden Kapitel genau beschrieben.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Natur und Landschaft

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sollen die Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung und der Biotopverluste durch die Schaffung angemessener Biotopwerte für Verlust von Boden- und Biotoppotential sowie zur Aufwertung von Landschaftsbild und Wohnumfelderholung erfolgen.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes festgesetzt:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (TF 16):

Die mit A1 bezeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: Bepflanzung mit 400 Laubbäumen, Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3.600 mindestens ca. 2 m hoch werdenden Sträucher und 2.000 bis ca. 2 m hoch werdenden Sträucher. Die Artenauswahl erfolgt jeweils im Verhältnis 30% langlebige – und 70 % kurz- bis mittellebige Baum- und Straucharten. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung als Laubgehölzgruppen (zentriert) und –reihen (randlich) mit Arten aus den Pflanzlisten I und II. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Ansaat von Wiesenarten aus der Pflanzliste III zu bepflanzen; Anlage einer Wegeführung (Rundgang) mit wasserdurchlässigem Material (Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (TF 17):

Auf den mit A2 bezeichneten Flächen sind jeweils vier großkronige und drei kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibenden Flächen sind mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (TF 18):

Auf der mit A3 bezeichneten Fläche ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibenden Flächen sind mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (TF 19):

Auf der mit A4 bezeichneten Fläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibende Fläche ist mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (TF 20):

Auf der mit A5.1 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 6 Heister, 60 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 6 m Breite zu pflanzen; auf der mit A5.2 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 2 Heister, 40 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher, 14 bis ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 4 m Breite zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt jeweils im Verhältnis 30% langlebige – und 70 % kurz- bis mittellebige Baum- und Straucharten. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung mit Arten aus den Pflanzlisten I und II.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Sträucher gilt einmal *mindestens* ca. 2 m hoch und einmal *bis* 2 m hoch, dies ist v.a. für ein bestimmtes Verhältnis der Wuchshöhen der Sträucher im Rahmen der höhengestaffelten Anordnung wichtig. Mit der dichten Bepflanzung insbesondere der Fläche A1 kann in relativ kurzer Zeit ein gutes Begrünungsergebnis erzielt werden. Zudem ist der Pflegeauf-

wand nicht so hoch und durch den großen Anteil kurz- bis mittellebiger Arten erfolgt eine natürliche „altersbedingte“ Selektion und eine Sukzession mit nachwachsenden Arten.

Da die Eingriffe durch die mit dem B-Plan vorbereiteten Maßnahmen nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, werden zusätzlich Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle des Gemeindegebietes erforderlich (vgl. Kap. III/3.3.2).

Sonstige Grünfestsetzungen

Um die beabsichtigten positiven Auswirkungen zu erreichen, ist auf den Flächen zum Anpflanzen sowie auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die beigefügte Pflanzliste zu verwenden. Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Trauben-Eichen-Kiefern-Mischwald; diese Pflanzengesellschaft kennzeichnenden standortgerechten Baum- und Straucharten fördern die Entwicklung naturnaher Biotope im Siedlungsraum, ohne besondere not- bzw. aufwendige Pflegemaßnahmen.

Verwendung der Pflanzliste (TF 21):

Die Artenauswahl der Pflanzlisten ist bei Bepflanzungen auf Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu verwenden. Für sonstige Bepflanzungen, die der Einbindung von Grundstücken dienen, sind die Arten der Pflanzlisten zu 65 % zu verwenden; das Anpflanzen von Nadelgehölzen (Coniferen) ist mit 10% Anteil an der gesamten sonstigen Bepflanzung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte

Mit dem Bebauungsplan werden Voraussetzungen geschaffen, die Gestalt und Nutzung von Grundflächen erheblich nachhaltig zu verändern. Damit sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan Sorge getragen, daß die Eingriffe gemindert oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden.

2. Erfordernis von Grundstückskäufen, flächengleichem Grundstückstausch und Umwidmungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gesichert, deren Unterhaltung entsprechend im kommunalen Personal- und Kostenbedarf berücksichtigt werden muß.

Kosten für den Erwerb der o.g. Flächen entstehen der Gemeinde nicht. Die kostenlose Übertragung der Flächen soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, der mit dem Eigentümer der Fläche abzuschließen ist.

3. Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.17)

3.1. Konfliktanalyse

Im Grünordnungsplan werden die Konflikte für das Plangebiet in Bezug auf einzelne Landschaftspotentiale ausführlich dargestellt. Der Bebauungsplan enthält nur die wesentlichen Aussagen.

- Arten und Biotope: Ausgleich des Eingriffs bedingt möglich; durch Aufwertung von Flächen im Planungsgebiet (des Bebauungsplans) hinsichtlich der beeinträchtigten Potentiale.
- Wasser: kein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet möglich; aber Ersatz der beeinträchtigten Potentiale nach Art und Umfang auf anderen Flächen möglich.
- Boden: kein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet möglich; aber Ersatz der beeinträchtigten Potentiale nach Art und Umfang auf anderen Flächen möglich.
- Klima: kein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet möglich; aber Ersatz der beeinträchtigten Potentiale nach Art und Umfang auf anderen Flächen möglich.
- Landschaftsbild: kein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet möglich; aber Ersatz der beeinträchtigten Potentiale nach Art und Umfang auf anderen Flächen möglich.
- **Eingriffsintensität**: kein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet möglich; aber Ersatz der beeinträchtigten Potentiale nach Art und Umfang auf anderen Flächen möglich.
- **Bemerkung zum Ausgleich**:
 - ⇒ Siedlungsabschluß ausbilden
 - ⇒ starke Durchgrünung

Die Darstellung im Rahmen der Konfliktanalyse erfolgt rein verbal, zum Einen aufgrund niedriger Konfliktdichte, geringer Differenziertheit des Planungsgebietes und der im Landschaftsplan umfassend behandelten Eingriffsregelung, zum Anderen da weder Schutzausweisungen gemäß §§ 20 bis 27 BbgNatSchG noch für Natur und Landschaft besonders wertvolle Bereiche aus dem Landschaftsrahmenplan betroffen sind.

3.2 Konfliktbeschreibung

Überbauung bzw. Versiegelung von Boden bedeutet stets einen Eingriff in den Landschaftshaushalt, insbesondere eine Beeinträchtigung des Bodenpotentials. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet betragen: GRZ 0,4 und GFZ 1,2.

Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ um 50% für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 BauNVO, bedeutet dies eine maximal mögliche Versiegelung von 0,6. Dieser Wert ist maßgebend im Rahmen der Eingriffsbewertung. Im B-Plan wird eine GRZ von 0,2 bis 0,25 (Ausnahme Hausgruppen) mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 0,3 bis 0,375 festgesetzt, was im Rahmen der Eingriffsbewertung eine Konfliktminderung bedeutet.

Bestand (im räumlichen Geltungsbereich des Grünordnungsplans)

Ackerfläche einschließlich Saumflächen:	158.394,77 m ²
Gesamtfläche:	158.394,77 m ²

Geplantes Vorhaben / Eingriff

Wohnbaufläche:	110.476,76 m ²
Grünfläche:	20.129,90 m ²
Straßenverkehrsfläche:	27.788,11 m ²
Gesamtfläche:	158.394,77 m ²

Für das Planungsgebiet ergibt sich eine maximale effektive Neuversiegelung durch Wohnbau und Nebenanlagen (GRZ von 0,3 bis 0,375) von 33.490,22 m² bis 41.862,77 m².

3.2.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich aus der Art der Baumaßnahmenausführung:

- Abtrag des kulturfähigen Oberbodens
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Veränderung des Bodengefüges durch Bodenbewegung / Bodenumlagerung
- Bodenverunreinigungen durch Hilfs- und Betriebsstoffe
- Belästigung der Anwohner (Lärm usw.) und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Baubetrieb

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben werden im folgenden zusammengefaßt dargestellt:

Boden

- Verdichtung bzw. Abdichtung der Bodenoberfläche mit undurchlässigen Materialien durch Überbauung und Versiegelung
⇒ Beeinflussung der natürlichen Austauschprozesse zwischen Boden, Wasser und Luft (z.B. Wasserversickerung und Verdunstung)

⇒ Veränderung des Bodengefüges und des Bodenlebens

Geplante Versiegelung durch Wohnbebauung:	25.675,83 m ²
Geplante Versiegelung durch private Stellplätze:	12.942,33 m ²
Geplante Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen:	27.788,11 m ²
Gesamte geplante Versiegelung:	66.406,27 m ²

Versiegelung von Boden wirkt sich erheblich auf den gesamten Naturhaushalt und die Wechselwirkungen des Ökosystems aus, da gleichzeitig sämtliche Schutzgüter bei der Versiegelung von Boden betroffen sind. Daher steht dem Ausgleich bei Eingriffen in das begrenzte Bodenpotential eine besondere Bedeutung zu.

Wasserhaushalt

- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
 - ⇒ Verhinderung (ganz oder teilweise) der Wasserzufuhr zum Boden (Niederschläge und Kondensation)
 - ⇒ Verhinderung (ganz oder teilweise) der Wasserzufuhr aus dem Boden (Evapotranspiration)
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses von Niederschlagswasser in Vorfluter bzw. in die Kanalisation
- Beeinträchtigung des Grundwassers
 - ⇒ Verringerung der Grundwasserneubildung
 - ⇒ Folgewirkungen auf die Grundwasserqualität durch eingeschränkte Filterwirkung des Bodens (erhöhter Schadstoffeintrag)
 - ⇒ Folgewirkungen auf tiefer liegende, wasserführende Schichten durch Brüche bzw. „geologische Fenster“ in der Teltower Platte (eindringende Abwässer durch anfallendes Niederschlagswasser aus dem Straßenraum sowie von den Dachflächen)

Untersuchungen zu Gesamtabfluß, Oberflächenabfluß und Grundwasserneubildung (Versickerung), durchgeführt von einer Kooperation zwischen der Bundesanstalt für Gewässerkunde, Außenstelle Berlin und der Arbeitsgruppe ökologische Planungsgrundlagen der Berliner Umweltverwaltung, haben höhere Versickerungsleistungen in besiedelten Räumen festgestellt als früher angenommen wurden: locker bebaute Siedlungsgebiete des Außenbereiches weisen deutlich höhere Versickerungsleistungen (ca. 200 mm/a) auf; in Gebieten mit geringem Anschlußgrad an die Kanalisation steigen die Werte bis auf 300 mm/a. Durch Verdunstungsabnahme infolge von Versiegelung in den locker bebauten Bereichen bei gleichzeitig geringem Anschlußgrad an die Kanalisation sind die Versickerungsleistungen in diesen Gebieten am höchsten und betragen etwa das Doppelte der „natürlichen“ Versickerung⁸.

Klima / Luft / Lärm

- Veränderung des Klimas und der Luft durch
 - ⇒ starke Überwärmung
 - ⇒ Verminderte Sonneneinstrahlung
 - ⇒ Windschwäche
 - ⇒ Luft- und Bodentrockenheit

Aufgrund der starken Durchgrünung des Bebauungsplangebietes, die lockere Bebauung und die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten sind keine großflächigen Veränderungen des Geländeklimas zu erwarten. Lokal kann es zu einer leichten Abnahme der Windspitzen sowie zu einer geringen Erhöhung der Durchschnittstemperatur kommen.

⁸ Goedecke / Klein 1998, S. 28.

Orts- und Landschaftsbild / Erholungsvorsorge

Eingriffe in das Landschaftsbild liegen vor, wenn eine Grundfläche erheblich (= schwerwiegend) oder/und nachhaltig (= langfristig) in seiner Form (Gestalt, Bewirtschaftung) verändert wird. Zur Eingriffsbewertung werden die bereits unter Punkt 2.3.4 aufgeführten Kriterien herangezogen:

- Vielfalt: gering
- Eigenart: gering
- Naturnähe / Natürlichkeit: gering
- Schönheit: gering

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsvorsorge durch das geplante Vorhaben ist trotz der geringen Wertigkeit der einzelnen Kriterien für das Planungsgebiet selbst als 'mittel' einzuschätzen, da der Weitblick vom derzeitigen Siedlungsrand in die offenen Feldflur verloren geht. Diese Beeinträchtigung kann aufgefangen werden, wenn eine maßgebliche Eingrünung der Siedlungsabschlüsse erfolgt, um die allgemeine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die Neubauten der „Blumensiedlung“ sowie die Neubausiedlung „Waldsiedlung“ in Stahnsdorf sind fast ausschließlich zweigeschossige Gebäude, z.T. mit Dachausbau. Das Ortsbild wird durch die geplante Bauweise (fast ausschließlich zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie einige zweigeschossige Hausgruppen im Zentrum des B-Plangebietes) und durch das Maß der baulichen Nutzung (geringe Grund- und Geschoßflächenzahl) kaum beeinträchtigt.

Arten und Biotope

- Zerstörung der Biotope für Pflanzen und Tiere aufgrund von
 - ⇒ Versiegelung
 - ⇒ Verkleinerung der Freiflächen / Freiräume als Lebensraum
 - ⇒ Funktionsminderung der Biotopvernetzung durch Barrierewirkungen (u.a. Einfriedung, Bebauung)

Die stark anthropogen geprägte Ackerfläche weist keine wertvollen Biotope oder Biotoptypen auf, d.h. es entsteht durch den geplanten Eingriff kein Schaden an ökologisch höherwertigen Lebensgemeinschaften.

- Grundsätzlich bedeutet Oberbodenabtrag / -veränderung, Versiegelung und Bebauung den Verlust von sich jährlich erneuernden Kulturpflanzen sowie von der Segetalflora. Dies bedeutet für einige häufig auftretende Tierarten gleichzeitig einen Verlust von Lebensraum. Für diese Tierarten stehen auf den nach Süden hin angrenzenden Ackerflächen noch Ausweichmöglichkeiten bezüglich Lebensraum und Nahrungsangebot zur Verfügung.

3.3 Eingriffsregelung

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Nach § 12 Abs. 1 BbgNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dies bedeutet, daß der Konfliktvermeidung oberste Priorität zukommt. Im folgenden werden Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung bzw. zur Konfliktminderung für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Sind Beeinträchtigungen unvermeidbar, so hat der Verursacher diese innerhalb einer zubestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Boden

- Baubedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Flächensparende Lagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen
 - ⇒ Schutz der Baustellenumgebung vor Befahren / Überfahren
 - ⇒ Schutz des Bodens vor Verunreinigungen durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffe während des Baubetriebes
 - ⇒ Bestmögliche Entsorgung der anfallenden Baustoffreste usw.
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Flächensparende Bauweise
 - ⇒ Verzicht auf unnötige Versiegelung und Verdichtung
 - ⇒ Reduzierung des Versiegelungsgrades

Wasserhaushalt

- Baubedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Sorgfältige Wartung und Pflege der Maschinen, Fahrzeuge und Baustofflager
 - ⇒ Vermeidung von Verunreinigungen durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffe während des Baubetriebes (Schutz vor Grundwasserbelastung)
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Vermeidung von Versiegelung und Reduzierung des Versiegelungsgrades
 - ⇒ Dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlages von den Straßenverkehrsflächen über ein Mulden-Rigolen-System und über Versickerungsmulden
 - ⇒ Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen zur Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung) und zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers auf den Grundstücken
 - ⇒ Versickerung des anfallenden Niederschlages auf den Straßenverkehrsflächen über Mulden-Rigolen-Systeme und in angrenzende Grünflächen (Vorklärung der Abwässer über Wurzelraum)

Klima / Luft / Lärm

- Baubedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Einsatz von Katalysatoren und Luftfiltern in Baumaschinen und - Fahrzeugen
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung und -verdichtung
 - ⇒ Bepflanzung von Baukörpern (Fassadenbegrünung) - Bepflanzung von Dächern nur der Nebenanlagen, wie Carports usw. (Ortsbild)
 - ⇒ Entwicklung geschlossener Vegetationsdecken auf Grundstücken / im Straßenraum

Orts- und Landschaftsbild / Erholungsvorsorge

- Baubedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Einpassung störender Bauschilder, Zäune, Lichtquellen usw. in Bezug auf Standortwahl, Farbgebung usw. in die Umgebung
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Einbindung des Siedlungsabschlusses in die Umgebung mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung
 - ⇒ Anpassung der Baukörper an die gewachsenen bzw. bestehenden Strukturen

Arten und Biotope

- Baubedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Sicherung der Umgebung durch unnötiges Befahren, Betreten oder Ablagern
 - ⇒ Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und anfallendem Erdaushub
 - ⇒ Vermeidung von Lärm und Reduzierung von Lichtquellen (Anzahl, Höhe usw.)
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung der Vorhabenswirkung
 - ⇒ Reduzierung von Versiegelung und Wegebauten auf ein unabdingbares Maß
 - ⇒ Entwicklung von Vegetationsstrukturen durch Bepflanzung und Spontanvegetation
 - ⇒ Beschränkung von Betriebsmitteleinsatz zur Pflege von Vegetationsflächen (z.T. Erhaltung von Flächen mit Spontan- und Ruderalflora)
 - ⇒ Reduzierung von Störquellen für Tiere durch entsprechende Dimensionierung der Straßenbeleuchtung in Höhe, Anzahl und Wahl des Beleuchtungsmittels (z.B. Natrium-Dampflampen), ohne die Verkehrs- und Personensicherheit zu gefährden

3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

Im Planungsgebiet kann der geplante Eingriff in Landschaftsraum und Naturhaushalt durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden. Im Rahmen des Grünordnungsplans werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft an anderer Stelle als im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 als Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: **Grünfläche auf dem ehemaligen Kasernengelände in der Heinrich-Zille-Straße in Stahnsdorf** (vgl. Karte im Anhang):

Bestand

Im südlichen Bereich der Fläche steht ein alter Baumbestand mit überwiegend Eichen und Birken sowie einigen Robinien; der westliche Teil der Fläche ist mit Kiefern bestanden. Die Grünfläche weist insgesamt stellenweise Naturverjüngung mit überwiegend Kiefern auf. Ein Teil der Fläche ist mit Pflaster versiegelt (Straßenflächen) und mit Gebäuden (Hallen, Schießstand u.a.) überbaut. Da das ehemalige Kasernengelände als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet ist, sind beim Abbruch der Gebäude und Fundamente besondere Entsorgungsvorkehrungen wahrscheinlich.

Maßnahmen:

- Die ehemaligen, eindeutig nicht mehr für eine Nachnutzung benötigten Gebäude sind samt Fundament abzureißen und fachgerecht zu entsorgen. Diese Flächen sind vollständig zu entsiegeln. Hierzu zählen auch die an der Oberfläche nicht sichtbaren Keller, Mauerwerke etc..
- Der ältere Baumbestand sowie der sukzessive Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Neuversiegelungen sind auf der gesamten Fläche auszuschließen.

Anfallende Kosten zur Altlastensanierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche werden seitens des Maßnahmenträgers getragen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Maßnahmenträger abzuschließen ist.

3.4. Planung / Maßnahmenkonzept

Tabellarische Zusammenfassung der Eingriff - Ausgleich - Bilanzierung:

Eingriff	Vermeidung / Minderung	Ausgleich / Ersatz
Schutzgut Boden		
Verlust von (Acker-)Boden durch Versiegelung: <ul style="list-style-type: none"> • 44.190 m² Wohngebäude (GRZ = 0,4) • 22.095 m² Stellplätze, Nebenanlagen usw. (Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert) • 27.790 m² Straßenverkehrsfläche 	Begrenzung von Versiegelung: <ul style="list-style-type: none"> • Flächenschonender Umgang mit Boden ⇒25.675,83 m² Wohngebäude (GRZ 0,23) ⇒12.942,33 m² Stellplätze, Nebenanlagen etc. (zulässige Überschreitung der GRZ bis zu 50 von Hundert und bis zu 60 von Hundert in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.3; 11.2 und 13.2) • Ausschluß weiterer Versiegelung jeglicher Art • Gewährleistung einer geschlossenen Vegetationsdecke auf der verbleibenden unversiegelten Fläche Begrenzung des Versiegelungsgrades: <ul style="list-style-type: none"> • Rasengitterelemente für Stellplätze: 70 % Versickerung möglich ⇒ Minderung der effektiven Versiegelung • ca. 4.250 m² unversiegelter „Muldenbereich“ - 100 % Versickerung ⇒ keine Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 17.371,33 m² öffentliche Grünfläche (Fläche A 1) im südlichen Bereich des Planungsgebietes; naturnahe Gestaltung mit einheimischen, standortgerechten Gehözen • Pflanzung und Anwuchspflege von ca. 250 Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen (mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste I pro Hausgrundstück > 300 m²) Ersatzmaßnahme: <ul style="list-style-type: none"> • ca. 2.100 m² Abriß der bestehenden Gebäude sowie Entsiegelung und Entsorgung sichtbarer Fundamente • ca. 35.909 m² Sicherung der Fläche mit Erhalt des Gehölzbestandes vor Neuversiegelung und als Fläche für zukünftige Ersatzmaßnahmen
Schutzgut Klima / Luft		
Beeinträchtigung durch v.a. Erwärmung und Frischluftminderung	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung auf ein unabdingbares Maß 	
Schutzgut Wasserhaushalt		
Erhöhung des Oberflächenabflusses	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung des Niederschlagswassers direkt auf den privaten Grundstücken und / oder Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung) • Versickerung des Oberflächenabflusses aus dem Straßenraum in Mulden und Grünflächen 	
Schutzgut Landschafts-/Ortsbild		
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust des Blickes in die offenen Landschaft und Beeinträchtigung des Blickes von Süden bzw. Südosten auf alte Siedlungsränder • Überprägung der für Stahnsdorf typischen Kulturlandschaftsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Bauweise an die ursprünglichen Siedlungsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • 2.772,27 m² Grünfläche (vgl. Karte 3: A2 = 1.620 m², A3 = 333,53 m², A4 = 292,24 m², A5.1 = 271,47 m², A5.2= 255,03 m²) im direkten Siedlungsbereich Gestaltung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Gräsern; • Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen an den Planstraßen 1, B, C, 5, 6 und 10 • ca. 4.350 m² Ansaat von Kräuterrasen im Muldenbereich (Stras-

		senverkehrsfläche) • Maßstäbliche Eingrünung im Rahmen der Grünfläche
Schutzgut Arten und Biotope		
<ul style="list-style-type: none"> • Vernichtung temporärer Vegetationsbedeckung mit Kulturpflanzen, Ackerwildkräutern und ruderalem Saumbiotopen • Verlust von Lebensraum für Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> • Schonender Umgang mit Boden während der Bauphase • Extensive Pflege der Pflanzflächen, ohne Einsatz von Pestiziden und chemischen Mitteln 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von naturnahen Biotopen im Rahmen der Entwicklung der öffentlichen Grünflächen

3.5 Kostenschätzung

Geschätzter Kostenrahmen: Maßnahmen zum Ausgleich im räumlichen Geltungsbe- reich (Grundstücksfläche)

1. ca. 17.370 m ² Planung und Umsetzung der öffentlichen Grünfläche (A 1): Pauschalbetrag ⇒	250.000,00 DM
2. 2.772,27 m ² Grünfläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen (mind. 20 Stück) und Sträuchern im Siedlungsbereich: Pauschale für Maßnahmen zur Erstinstanzsetzung und Pflege durchschnittlich ca. 16,00 DM / m ² ⇒	44.356,32 DM
3. ca. 4.350 m ² Ansaat von Kräuterrasen: Pauschale für Maßnahmen zur Erstinstanzsetzung und Pflege durchschnittlich ca. 0,50 DM / m ² ⇒	2.175,00 DM
4. Pflanzung und Aufwuchspflege von straßenbegleitenden Bäumen (ca. 155 Stück): Pauschalbetrag: 500,00 DM / Stück	77.500,00 DM
	374.031,32 DM

Geschätzter Kostenrahmen: Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz auf Flächen außer- halb des räumlichen Geltungsbereiches

5. ca. 2.100 m ² Abriß und Entsorgung der Gebäude: (Pauschalbetrag)	ca. 117.600,00 DM
	117.600,00 DM

Geschätzte Gesamtkosten: 491.631,32 DM

Die nicht in den Gesamtkosten enthaltenden eventuell anfallenden Sonderkosten für die Entsorgung von Sondermüll sowie die Kosten für den Aufbruch und die Entsorgung von Kellern, Mauerwerk etc., die im Rahmen der Bestandserfassung im Februar 1999 nicht (an der Oberfläche) sichtbar waren, sowie sonstige Kosten zur Altlastensanierung der externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 2.100 m²) werden seitens des Maßnahmenträgers getragen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen Gemeinde und Maßnahmenträger abzuschließen ist.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluß und öffentliche Bekanntmachung

Die Gemeinde Stahnsdorf hat am 02.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 beschlossen. Der Beschluß wurde im Oktober 1993 im Ortsanzeiger der Gemeinde Stahnsdorf (Nr. 10) bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 27.05.99 durch die Gemeindevertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand, nach vorheriger Bekanntmachung im Ortsanzeiger der Gemeinde Stahnsdorf (01.07.99), gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 12.07.99 bis zum 13.08.1999 im Dienstgebäude der Amtsverwaltung statt. In die ausgelegte Liste haben sich 5 Bürger eingetragen. Zu dem Bebauungsplan liegen vier Stellungnahmen vor.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.06.99 zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt liegen 31 Stellungnahmen vor. Davon haben 8 Träger grundsätzlich keine Bedenken, 19 Träger haben ihre grundsätzliche Zustimmung um Hinweise und Anregungen ergänzt. Bei vier Trägern bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf. Eine Stellungnahme wurde nachgereicht, eine Stellungnahme ergänzt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Hinweise des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes, der unteren Denkmalschutzbehörde, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Versorgungsträger sowie des Amtes für Immissionsschutz werden in den Begründungstext zum Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus erfolgten im Rahmen der Bearbeitung noch weitere Änderungen im Begründungstext:

Die folgende Anregung des Bauausschusses, mit Ergänzung aus dem Hauptausschuss wurde in den Begründungstext aufgenommen:

- In Kapitel 2.2 Erschließung (S. 12) und Kapitel 2.3 Planungsvorgaben (S. 15) wird auf die geplante Südanbindung des Gewerbegebietes Stahnsdorf hingewiesen. Es ist beabsichtigt, das Gewerbegebiet über den Grünen Weg und den verlängerten Grünen Weg in der Gemarkung Stahnsdorf an die L 40 anzubinden. Die Straße soll gleichzeitig die Verkehrsfunktion der bisherigen Landesstraße L 77 (Güterfelder Damm / Stahnsdorfer Damm) übernehmen. Die Anbindung verläuft ca. 400 m östlich des Plangebietes. Die Planung obliegt dem Land Brandenburg. Das Planungsrecht wird in Form einer Planfeststellung in enger Abstimmung mit der Gemeinde Stahnsdorf bezüglich der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet B-Plan 1B durchgeführt.

Die folgenden Anregungen des Hauptausschusses zu den textlichen Festsetzungen TF 10, 11 wurden aufgenommen. Die Änderungen haben eine Anpassung an geltende Rechtsvorschriften zum Ziel, es erfolgt keine inhaltliche Änderung.

- Überarbeitung der textlichen Festsetzungen TF 10, 11 – Versickerung von Niederschlagswasser:

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden im Begründungstext ausführlich erläutert. Der Begriff der „dezentralen Regenentwässerung“ wurde durch die Formulierung „Versickerung von Niederschlagswasser“ ersetzt. Der zweite Teil der Festsetzungen: „Versickerungsflächen sind mit Initialaussaat von Wiesenarten der Pflanzliste III zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.“ wurde gestrichen.

TF 10 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, muss in geeigneten Sickeranlagen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

TF 11 Versickerung von Niederschlagswasser

Das von den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern.

Daneben haben sich weitere Änderungen ergeben. Zusätzlich erfolgten Ergänzungen bzw. Modifizierungen bei den textlichen Festsetzungen, die eine Anpassung an geltende Rechtsvorschriften zum Ziel haben. Die Grundzüge der Planung werden hierbei nicht berührt.

Straßenquerschnitte

Die Darstellung der Straßenquerschnitte (Nebenzeichnung) wurde aus der Planzeichnung herausgenommen. Eine Abstimmung der inneren Querschnittsgestaltung erfolgt zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde. Bei der Darstellung handelt es sich lediglich um eine Empfehlung. Eine Änderung des Bebauungsplanes, die eine erneute Beteiligung der betroffenen Träger und Bürger nach sich zieht, liegt nicht vor, da auf der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches kein Hinweis auf die Nebenzeichnung erfolgt. Die Gesamtbreiten der Straßen verändern sich nicht.

Bauhöhenbeschränkung

Der Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe, bisher definiert mit 10 m über der dem Baugrundstück zugeordneten Straße, wird für jedes Baufeld bezogen auf einen Höhenpunkt genau festgelegt. Die Änderung ist erforderlich, da die bisherige Höhenfestsetzung nur bei Bestandsstraßen angewendet werden kann. Voraussetzung für die Änderung war die Erstellung einer Entwurfsplanung für die Straßenräume, in welcher die maßgeblichen Höhen enthalten sind. In der Planzeichnung werden die entscheidenden Höhen besonders gekennzeichnet.

Die geänderte textliche Festsetzung lautet:

TF 3 Bauhöhenbeschränkung

Bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über dem, dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhenpunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

Entsprechend ändert sich auch die textliche Festsetzung Nr. 4.

TF 4 Zulässige Höhe des Erdgeschoßfußbodens

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16 darf die OK des Erdgeschoßfußbodens (EFH) von Gebäuden nicht höher als 0,50 m über dem, dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhepunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße liegen.

Grundstücksbreiten

Da eine Festsetzung von Gebäuden je Hausgruppe nicht zulässig ist, wird eine Definition von Mindestgrundstücksbreiten in Orientierung an den Grundstücken der Reihenmittelhäuser vorgenommen. Die geänderte Festsetzung lautet:

TF 5 zulässige Mindestgrundstücksbreite

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1 darf eine Mindestgrundstücksbreite von 6 m nicht unterschritten werden.

Grünfestsetzungen

In der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird der Begriff „naturnah“, da er kein Rechtsbegriff nach BauGB und BauNVO darstellt, gestrichen. Die Bepflanzung der Flächen A1, A5.1 und A5.2 wird in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt. Die geänderten textlichen Festsetzungen lauten:

TF 16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die mit A1 bezeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: Bepflanzung mit 400 Laubbäumen, Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3.600 mindestens ca. 2 m hoch werdenden Sträucher und 2.000 bis ca. 2 m hoch werdenden Sträucher. Die Artenauswahl erfolgt jeweils im Verhältnis 30% langlebige – und 70 % kurz- bis mittellebige Baum- und Straucharten. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung als Laubgehölzgruppen (zentriert) und –reihen (randlich) mit Arten aus den Pflanzlisten I und II. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Ansaat von Wiesenarten aus der Pflanzliste III zu bepflanzen; Anlage einer Wegeführung (Rundgang) mit wasserdurchlässigem Material (Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig).

TF 20 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit A5.1 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 6 Heister, 60 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 6 m Breite zu pflanzen; auf der mit A5.2 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 2 Heister, 40 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher, 14 bis ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 4 m Breite zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung mit Arten aus den Pflanzlisten I und II.

Für die Sträucher gilt einmal *mindestens* ca. 2 m hoch und einmal *bis* 2 m hoch, dies ist für ein bestimmtes Verhältnis der Wuchshöhen der Sträucher im Rahmen der höhengestaffelten Anordnung wichtig. Mit der dichten Bepflanzung insbesondere der Fläche A1 kann in relativ kurzer Zeit ein gutes Begrünungsergebnis erzielt werden. Zudem ist der Pflegeaufwand nicht so hoch und durch den großen Anteil kurz- bis mittellebiger Arten erfolgt eine natürliche „altersbedingte“ Selektion und eine Sukzession mit nachwachsenden Arten.



Die textliche Festsetzung Nr. 21 wird gestrichen, da Festsetzungen zur Pflege von Grünflächen im B-Plan nicht zulässig sind.

In der textlichen Festsetzung Nr. 22 wird die Formulierung „zu beachten“ gegen „zu verwenden“ ausgetauscht.

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat am 13.04.2000 die Abwägung der Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung beschlossen und den Bebauungsplan Nr. 17 als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 17 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Hinzu kommt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 und das Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BdgNatschG) vom 25.06.1992.

V. Anhang

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

(Die fettgedruckten Überschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Art der Nutzung

TF 1 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 16 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

TF 2 Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche kann durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die festgesetzte Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.3, WA 11.2 und WA 13.2 bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

TF 3 Bauhöhenbeschränkung

Bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über dem, dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhenpunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

TF 4 Zulässige Höhe des Erdgeschoßfußbodens

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16 darf die OK des Erdgeschoßfußbodens (EFH) von Gebäuden nicht höher als 0,50 m über dem, dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhenpunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße liegen.

TF 5 Anzahl der aneinander gebauten zulässigen Hauseinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1 darf eine Mindestgrundstücksbreite von 6 m nicht unterschritten werden.

Weitere Arten der Nutzung

TF 6 Zulässigkeit von Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 7 Zulässigkeit von Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1, sind Stellplätze in einer Tiefe von 3 m bis 14 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

TF 8 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Bei den zweiseitig erschlossenen Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 6.1 und

WA 12.1, sind Stellplätze, Garagen und Carports in einem Abstand von jeweils 6 m, gemessen von dem Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien, unzulässig.

TF 9 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 6.1 und WA 12.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. -garagenanlagen zulässig.

Grünfestsetzungen

TF 10 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, muss in geeigneten Sickeranlagen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

TF 11 Versickerung von Niederschlagswasser

Das von den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern.

TF 12 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Private Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen und mit Initialaussaaten von geeigneten Rasenarten zu begrünen; Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

TF 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Planstraße 1 (Dahlienweg) sind einseitig alle 11-12 m, in regelmäßigem Abstand, Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

Entlang der folgenden Planstraßen sind einseitig alle 7-11 m, in regelmäßigem Abstand, folgende Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm anzupflanzen:

Planstraße B	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i> „Plena“)
Planstraße C	Wild-Birne (<i>Prunus communis</i> „Beach Hill“)
Planstraße 5	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Planstraße 6	Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)
Planstraße 10	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>).

TF 14 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

Auf privaten Grundstücken, die eine Flächengröße von 300 m² überschreiten, ist jeweils mindestens ein Starkbaum (Laubbaum) der Pflanzliste I zu pflanzen.

TF 15 Begrünung von Stellplätzen und Garagen

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. -garagenanlage des Baugebietes WA 6 ist jeweils 'hausseitig' durch eine 0,5-1m breite, geschnittene Hecke mit Arten der Pflanzliste I oder II zu begrenzen; die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

TF 16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die mit A1 bezeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: Bepflanzung mit 400 Laubbäumen, Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3.600 mindestens

ca. 2 m hoch werdenden Sträucher und 2.000 bis ca. 2 m hoch werdenden Sträucher. Die Artenauswahl erfolgt jeweils im Verhältnis 30% langlebige – und 70 % kurz- bis mittellebige Baum- und Straucharten. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung als Laubgehölzgruppen (zentriert) und –reihen (randlich) mit Arten aus den Pflanzlisten I und II. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Ansaat von Wiesenarten aus der Pflanzliste III zu bepflanzen; Anlage einer Wegeführung (Rundgang) mit wasserdurchlässigem Material (Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig).

TF 17 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den mit A2 bezeichneten Flächen sind jeweils vier großkronige und drei kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibenden Flächen sind mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.

TF 18 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit A3 bezeichneten Fläche ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibenden Flächen sind mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.

TF 19 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit A4 bezeichneten Fläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibende Fläche ist mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.

TF 20 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit A5.1 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 6 Heister, 60 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 6 m Breite zu pflanzen; auf der mit A5.2 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 2 Heister, 40 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher, 14 bis ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 4 m Breite zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung mit Arten aus den Pflanzlisten I und II.



TF 21 Verwendung der Pflanzliste

Die Artenauswahl der Pflanzlisten ist bei Bepflanzungen auf Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu verwenden. Für sonstige Bepflanzungen, die der Einbindung von Grundstücken dienen, sind die Arten der Pflanzlisten zu 65 % zu verwenden; das Anpflanzen von Nadelgehölzen (Coniferen) ist mit 10% Anteil an der gesamten sonstigen Bepflanzung zulässig.

Pflanzlisten

Pflanzliste I: Bäume (mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 / 18-20 cm)

Apfel	<i>Malus domestica</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata*</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Sauer-Kirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>quercus petraea</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rotblühende Roßkastanie	<i>Aesculus carnea</i>

*nicht im öffentlichen Grün in Spielplatzbereichen

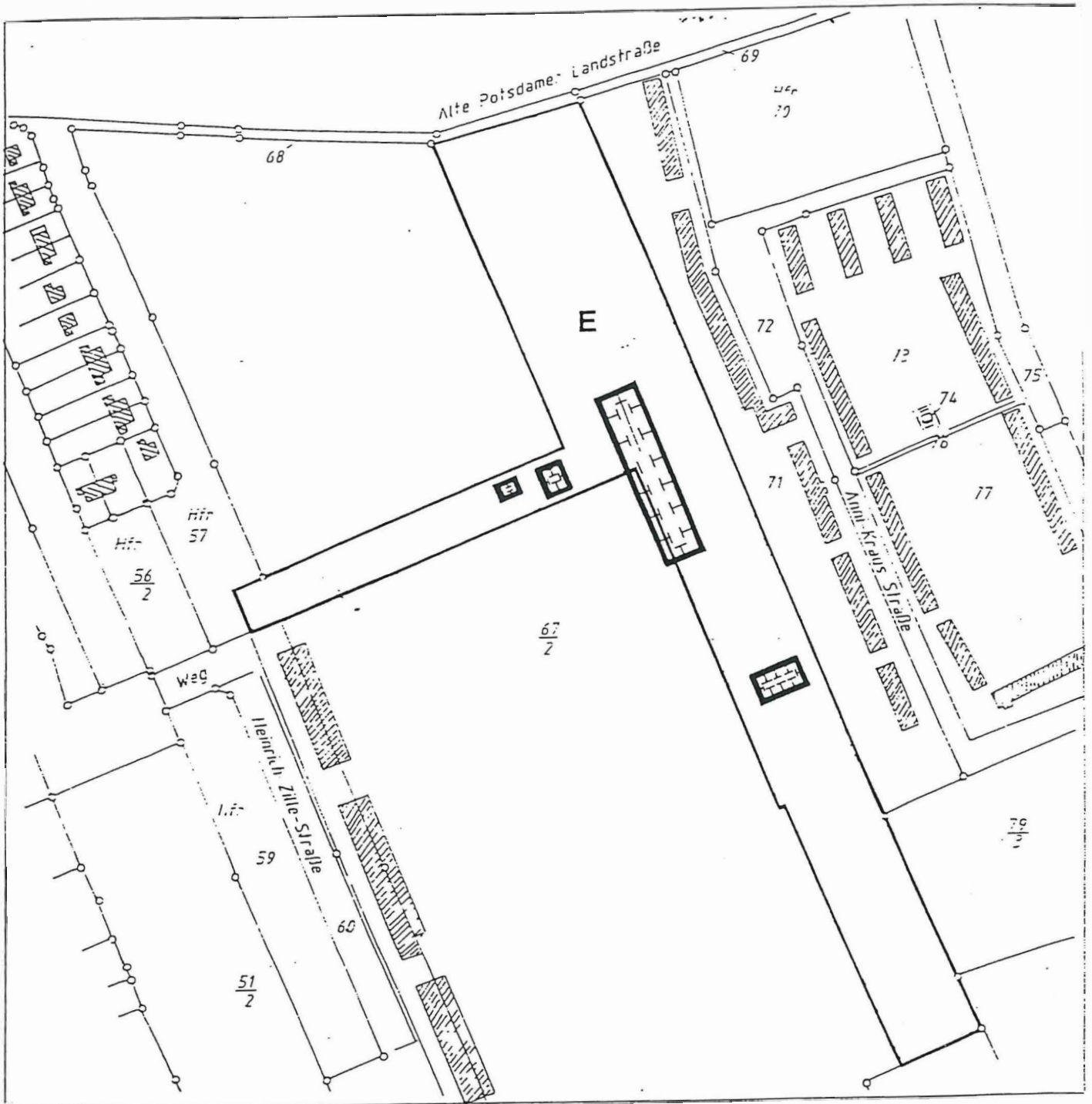
Pflanzliste II: Sträucher (mindestens dreimal verpflanzt)

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besen-Ginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum opulus</i>
Gemeiner Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Pflanzliste III: Wiesengräser- und Kräuter

Blutroter Storchschnabel	<i>Geranium sanguineum</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Gemeine Braunelle	<i>Brunella vulgaris</i>
Hopfen-Klee	<i>Medicago lullupina</i>
Horn-Klee	<i>Lotus corniculatus</i>
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>
Plattgedrucktes Rispengras	<i>Poa compressa</i>
Roter Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Rotes Straußgras	<i>Agrostis tenuis</i>
Sand-Mohn	<i>Papaver dubium</i>
Sand-Segge	<i>Carex arenaria</i>
Sand-Strohblume	<i>Helichrysum arenarium</i>
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>
Scharfgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceola</i>
Weißer Lichtnelke	<i>Silene pratense</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Wiesen-Margarite	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Wiesen-Schaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>
Wiesen-Storchschnabel	<i>Geranium pratense</i>
Wiesen-Salbei	<i>Salvia pratense</i>

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Grünfläche auf dem ehemaligen Kasernengelände in der Heinrich-Zille-Straße in Stahnsdorf (vgl. Kap. III/3.3.2)



Auszug aus der Liegenschaftskarte: Gemarkung Stahnsdorf, Flur 3, Flurstück 67, 61 (ohne Maßstab)



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: Abriß und Entsorgung der Gebäude

Hinweise

Brandenburgisches Museum für Ur- und Frühgeschichte

Wenn bei Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991 S. 311 ff.) folgende Auflagen vom Verursacher einzuhalten:

1. Sollten bei den Erdarbeiten, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburger Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG BB).
2. Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. („Die zur Anzeige Verpflichteten haben die Entdeckungsstelle in unverändertem Zustand zu halten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach der Anzeige. Die oberste Schutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sind die Bodendenkmale bei laufenden Arbeiten entdeckt worden, so soll die Frist von fünf Werktagen nur überschritten werden, wenn der Betroffene hierdurch nicht wirtschaftlich unzumutbar belastet wird (§ 19 Abs. 3 DSchG BB)).
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 DSchG BB).
4. Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen geblieben sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes.
5. Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser nach Maßgabe § 12 DSchG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

Staatlicher Munitionsbergungsdienst

Es wird davon ausgegangen, daß der gesamte Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, daß zur Zeit mit einer mehrmonatigen Antragsbearbeitung zu rechnen ist.