

Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000



Geltungsbereich des BP-Nr. 8

Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

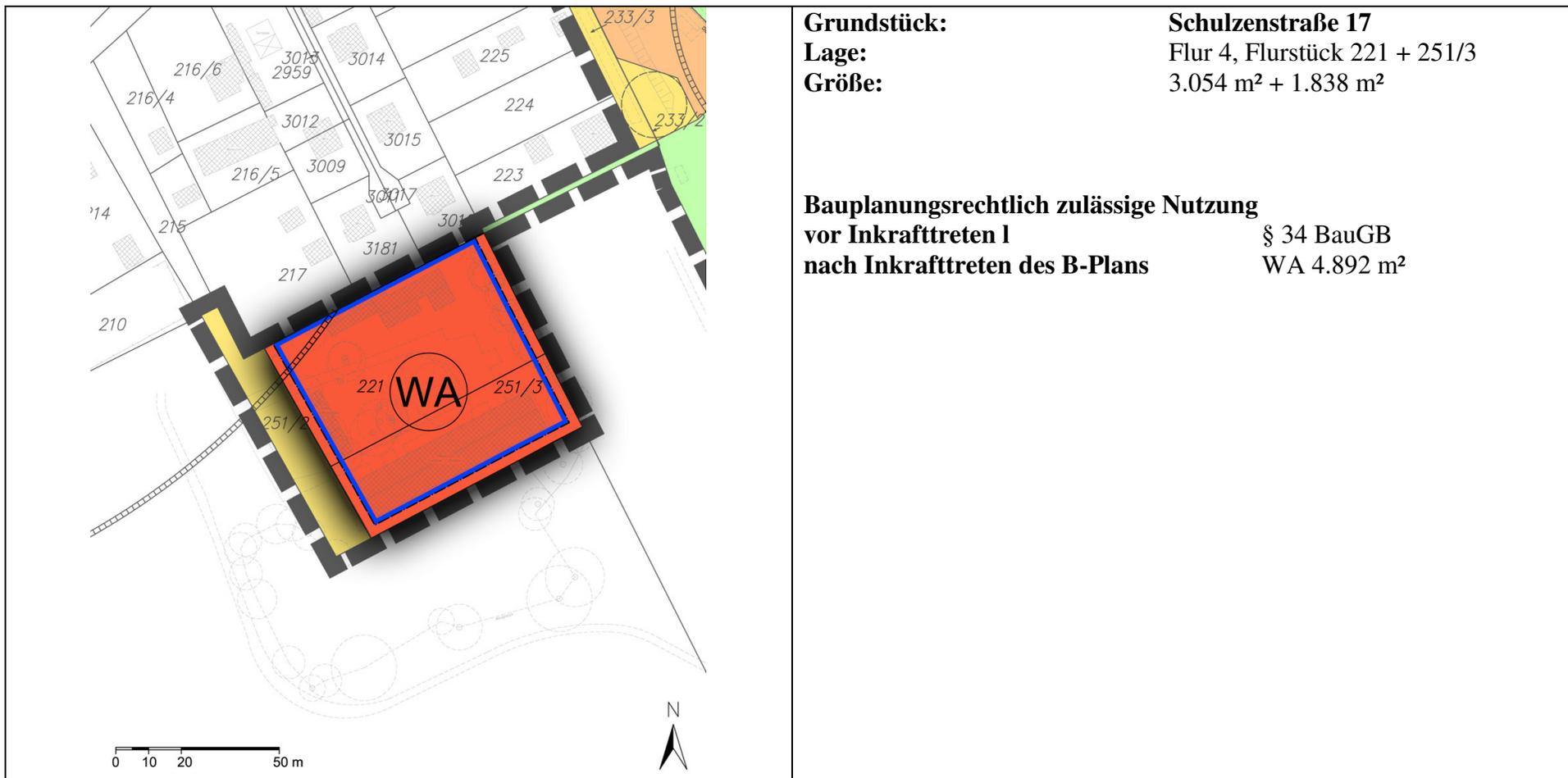
Bebauungsplan Nr. 8
"Gebiet südlich der Mühlenstraße"
der Gemeinde Stahnsdorf

Anhang zur Begründung - Nutzung Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 8
Stand: Februar 2013



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

Nutzung Grundstücke im B-Plan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“



Abwägung/ Begründung der Nutzensausweisung

Derzeitige Nutzung: Das Flurstück 221 der Flur 4 wird im Zusammenhang mit dem Flurstück 251/3 der Flur 4 betrachtet, da es einem Grundstückseigentümer zu zuordnen ist und beide Flurstücke von der Fa. PROMONTAX gewerblich genutzt wird. Beide vorgenannten Flurstücke sind mit folgenden baulichen Anlagen bebaut: Verwaltungsgebäude, Heizung und Trockenkammer, Kohlelager und eine Fläche für ein weites Produktionsgebäude sowie Flächen für Holzlager. Sie wurden ab 1970 durch die PGH Holzbearbeitung gewerblich genutzt. Fa. PROMONTAX ist

aus der PGH Holzbearbeitung hervorgegangen. 1990 hat sich die Fa. mit der Produktion von Kunststoff-Fenstern, Vertrieb von Türen und Dachfenstern, Produktion von Türen und Innenausbau als Gewerbebetrieb angemeldet (1 Geschäftsführer, 15 Mitarbeiter).

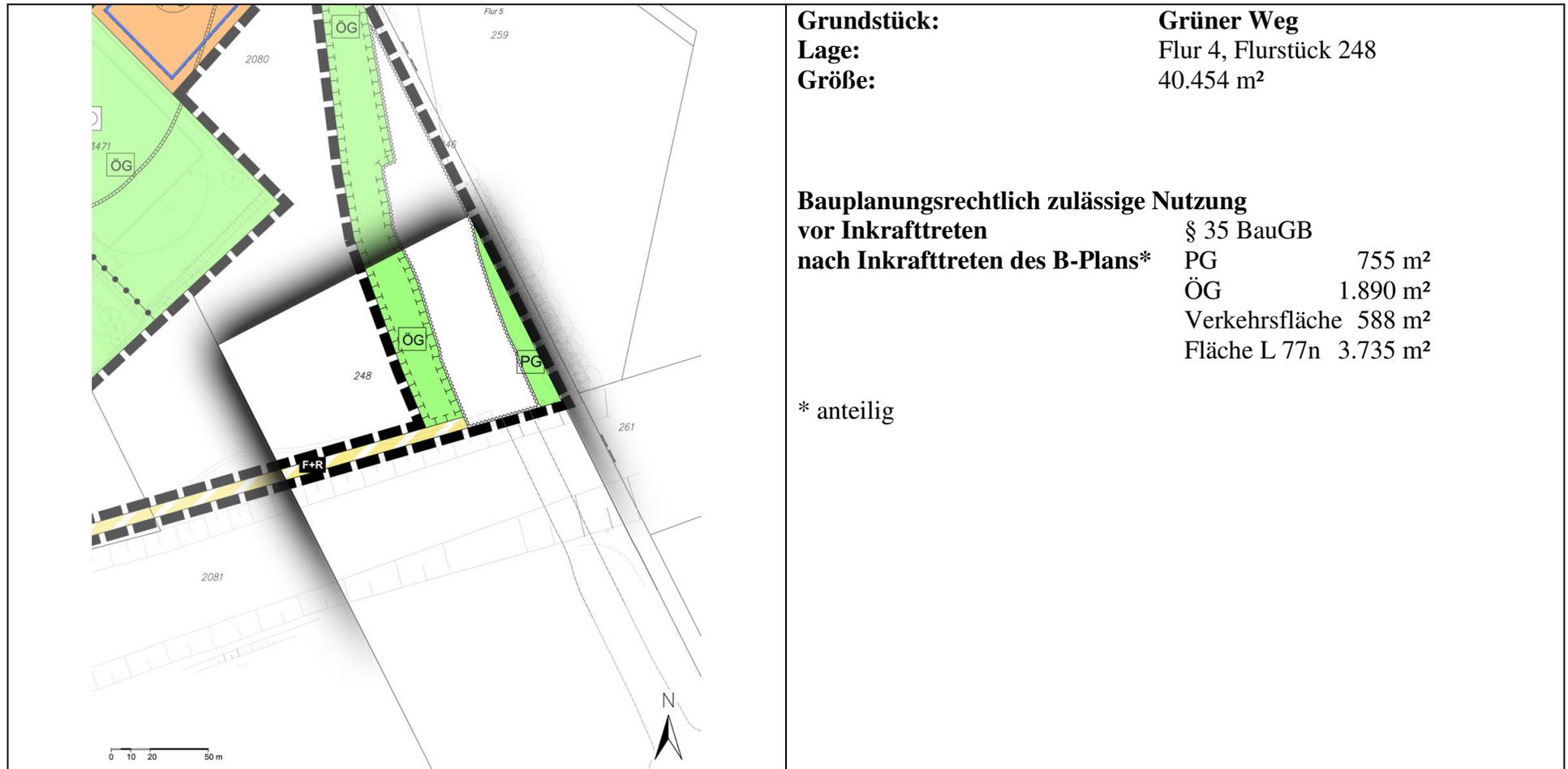
Nutzung Grundstück nach Inkrafttreten des B-Plans: Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 221 und 251/3 der Flur 4 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und unter Einhaltung der GRZ von 0,4 wie bisher als Produktionsstätte von Kunststoff-Fenstern, Vertrieb von Türen und Dachfenstern, Produktion von Türen und Innenausbau nutzbar oder in offener Bauweise bebaubar

Abwägung privater/ öffentlicher Belange: Der Hinweis des Landesumweltamtes (Stellungnahme vom 08.09.2008) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass eine derart kleine Fläche kein „Gebiet“ i.S. der BauNVO ist, wurde seitens der Gemeinde mit dem Ergebnis geprüft, dass das in der Vorentwurfsfassung festgesetzte Mischgebiet nicht weiter verfolgt wird. Begründet wird dies wie folgt: Da die Festsetzung gemäß der Bestandssituation als Mischgebiet auf Grund der Größe von ca. 0,3 ha, selbst unter Einbeziehung des südlich angrenzenden Flurstücks 251/3 mit einer Größe von ca. 0,2 ha, nicht im Sinne der BauNVO ist, lassen sich die Grundstücke nie realitätsgerecht zu einem Mischgebiet entwickeln und stehen somit für die bauliche Entwicklung eines Mischgebietes von insgesamt ca. 0,5 ha Fläche nicht zur Verfügung.

Da es sich bei der Fa. PROMONTAX um einen nach der BauNVO eher unzulässigen Gewerbebetrieb innerhalb eines WA handelt, hat die Gemeinde geprüft, ob sie von der Festsetzungsmöglichkeit gemäß § 1 (10) BauNVO Gebrauch machen könnte. Danach bestünde bei Festsetzung eines Baugebietes als WA gemäß § 4 BauNVO, die Möglichkeit Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein oder ausnahmsweise zuzulassen. Nach den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen hat sich die Fa. mit der Produktion von Kunststoff-Fenstern, Vertrieb von Türen und Dachfenstern, Produktion von Türen und Innenausbau 1990 als Nachfolge der PGH Holzbearbeitung als Gewerbebetrieb angemeldet (1 Geschäftsführer, 15 Mitarbeiter). Anträge auf Erweiterung der Firma wurden nicht gestellt. Es liegt der Gemeinde ein Schreiben der Firma vom 23.10.1995 vor, wo mitgeteilt wurde, dass beabsichtigt ist, ein komplettes Flurstück mit einer Größe von ca. 3.000 m² (Flst. 221) zu verkaufen. Dies lässt darauf schließen, dass sich die Produktionsfirma eher verkleinern als erweitern möchte. Auch der Wunsch des Grundstückseigentümers aus dem Jahr 1996, im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit zur Bebauung mit Wohnhäusern zu schaffen, weist eher darauf hin, dass sich die Produktionsfirma eher verkleinern als vergrößern wollte. Weiterhin liegen unterschiedliche Gewerbebeanmeldungen in den baulichen Anlagen vor, die eher für eine Verkleinerung als Erweiterung der Fensterbaufirma sprechen. So wurde ein Gewerbe als Lagerplatz für Rohrmaterial (Abmeldung erfolgte 22.01.2004) und für Elektroinstallationen und Gerätereparatur, Kommunikationsanlagen und für Satellitenempfangsanlagen (Abmeldung von Amtswegen 09.03.2007) betrieben. Des Weiteren liegt der Gemeinde eine Gewerbebeanmeldung für einen Online-Handel für Gebrauchtwagen und Kfz-Ersatzteile vom 01.06.2009 vor. Diese Nutzung hat sich mittlerweile auf den Umfang einer Kfz-Werkstatt ausgeweitet und zu Beschwerden der Nachbarn geführt. Unter Berücksichtigung aller zuvor geschilderten Belange hat sich die Gemeinde dafür entschieden, den vorhandenen Bestand zu sichern. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Grundstückseigentümer vorgetragenen Befürchtungen, durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist der Bestandsschutz nicht mehr gewährleistet, trifft nicht zu. Der Bestandsschutz bezieht sich auf die mit Baugenehmigung errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen. Die Ausweisung eines WA ist für den Bestandsschutz unerheblich. Es gelten die Baugenehmigungen.

Aufgrund der Randlage des Gewerbebetriebs und der wegen des Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen (Gewerbebetrieb und vorhandene Wohnbebauung) bestehen bereits jetzt schon besondere Rücksichtnahme- und Hinnahmepflichten, so dass mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet dem Grundstückseigentümer keine Nachteile entstehen.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist verhältnismäßig, weil sie geeignet ist, die Planungsziele, welche die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan verfolgt, im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer zu erreichen. Die Flurstücke 221 und 251/3 der Flur 4 sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin im vollen Umfang nutzbar und unter Einhaltung der GRZ von 0,4 bebaubar.



Abwägung/ Begründung der Nutzensausweisung

Derzeitige Nutzung: Das Flurstück 248 der Flur 4 ist nicht bebaut und planungsrechtlich dem Außenbereich zu zuordnen. Nach den in der Gemeinde vorliegenden, digitalen Luftbildern der Befliegungen im Sommer 2005 und März 2007 wird das Flurstück zur Freizeit- und Erholung genutzt, da in verschiedene Richtung verlaufende „Trampelpfade“ sichtbar sind.

Nutzung Grundstück nach Inkrafttreten des B-Plans: Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind 755 m² des Flurstückes 248 der Flur 4 als private Grünfläche, 1.890 m² als öffentliche Grünfläche, 588 m² als Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass vom gesamten Flurstück mit einer Größe von 40.454 m² nur 6.968 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

3.735 m² umfasst die Freihaltetrasse für die geplante L 77n, für die nunmehr der Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Die eigentumsrechtlichen Regelungen und zukünftige Grundstückszuschnitte sind Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens.

Abwägung privater/ öffentlicher Belange:

Festsetzung Öffentliche Grünfläche: Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist geeignet, da sie den Landschaftsraum im Osten entlang der geplanten L 77n abgrenzt und einen Sicht- und Immissionsschutz gegenüber dieser Verkehrsanlage bietet und weil sie eine öffentliche Verbindung zu dem im Süden des Plangebietes vorgesehenen Radweg ermöglicht. Neben der Sicherung als öffentliche Grünfläche wird sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Damit können Teile der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation, die durch den geplanten Fuß-/ Radweg erforderlich sind, in diesem Bereich realisiert werden. Mit der vorgesehenen Bepflanzung erfolgt gleichzeitig eine „Abgrenzung“ zu der privaten Grünfläche und der Sportanlagen, die auch das Landschaftsbild vor dem Hintergrund des Neubaus der L 77 aufwertet. Eine andere Lage für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück wurde geprüft und aus den vorgenannten Gründen als nicht sinnvoll erachtet.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist auch angemessen. Sie ist planungsrechtlich dem Außenbereich zu zuordnen und eine bauliche Nutzung des Flurstückteils ist nicht zulässig, da die Erschließung nicht gesichert ist. **Der Planfeststellungsbeschluss für die L 77n vom 22. Dezember 2011 (Aktenzeichen: 40.15 7173/77.2)** sieht keine Anbindung vor; die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend der Zweckbestimmung nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich.

Der Anteil der öffentlichen Grünfläche am gesamten Flurstück 248, Flur 4, beträgt 4,7 %.

Schließlich ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche auch verhältnismäßig. Sie ist zunächst, wie oben bereits dargelegt, geeignet, die Planungsziele, welche die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan verfolgt, zu erreichen. Sie ist auch erforderlich, um die zuvor genannten Funktionen für die Entwicklung des Bebauungsplangebietes erfüllen zu können. Es sind letztlich Ausgleichs-, Schutz-, Gestaltungs- und Vernetzungsfunktionen, die sich in dieser Fläche konzentrieren. Welche von mehreren in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten eine Gemeinde in ihrer Bauleitplanung verwendet, steht grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Entscheidend ist allein, ob das gesetzte Planungsziel mit dem gewählten Instrument erreicht werden kann. Das ist hier der Fall. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Stahnsdorf das Ziel, den betreffenden Flurstücksanteil im Plangebiet als ÖG und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu sichern, um den Bereich von weiterer Bebauung frei zu halten und den grü geprägten Charakter innerhalb des Bereiches zu wahren. Hier besteht somit ein erhebliches öffentliches Interesse an der Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Dieses öffentliche Interesse überwiegt das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen privaten Nutzung seines Grundstücks. **Die Wahl des Planungsinstruments stellt das mildeste Mittel und die geringste Eingriffsintensität in die Rechte der Grundstückseigentümer zur Erreichung der städtebaulichen Ziele dar, hier Art. 14 Abs. 1 GG. Es steht kein milderer Planungsinstrument, welches ebenso geeignet ist, die Planungsziele zu erreichen, zur Verfügung.**

Dieser moderate Eingriff in der Randlage des Flurstücks entlang der geplanten L 77n ist unter Verhältnismäßigkeitsaspekten hinzunehmen, da er von sachlichen, der Sozialbindung des Eigentums entsprechenden Erwägungen getragen wird. Der Eingriff in das Grundeigentum ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen angemessen.

Die Gemeinde beabsichtigt den Flurstücksanteil, welcher als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, käuflich zu erwerben.

Festsetzung Private Grünfläche: Obwohl es sich nur noch um eine kleine Restfläche neben der geplanten L 77n handelt, überwiegt hier das öffentliche Interesse an der Sicherung des Grundstücks im Plangebiet als Grünfläche, um den bestehenden Freiraum sowohl nach Osten als auch nach Westen hinweg zu entwickeln und von Bebauung freizuhalten. Die Gemeinde hat sich bei der Festsetzungen einer privaten Grünfläche auf ein planerisches Leitbild festgelegt. Welche von mehreren in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten eine Gemeinde in ihrer Bauleitplanung verwendet, steht grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Entscheidend ist allein, ob das gesetzte Planungsziel mit dem gewählten Instrument erreicht werden kann. Damit wären zwar auch privilegierte landwirtschaftliche Nutzungen möglich. Dies steht jedoch dem planerischen Ziel der Gemeinde, die Qualitäten und Potenziale der Gemeinde als wald- und freiflächengeprägten Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zu Potsdam und Berlin zu stärken, zu entwickeln und zu sichern, nicht entgegen. Denn in und um die Gemeinde findet bereits auf den dort vorhandenen Freiflächen land- und forstwirtschaftliche Nutzung statt. Damit käme jedoch nicht hinreichend zum Ausdruck, dass diese Fläche den Charakter einer Grünfläche behalten soll, um hierdurch die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes zu verwirklichen.

Das planerische Konzept der Gemeinde Stahnsdorf ist es, die Qualitäten und Potenziale der Gemeinde als wald- und freiflächengeprägten Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zu Potsdam und Berlin zu stärken, zu entwickeln und zu sichern. Eine Entwicklung südlich der Mühlenstraße ist lediglich im baulichen Bestand und hinsichtlich der Freizeit- und Sportflächen vorgesehen.

Das private Interesse des Grundstückseigentümers an einer baulichen Ausnutzung seines Grundstücks hat zurück zu treten, vor allem deshalb, da es sich um eine Außenbereichslage handelt. Die Festsetzung dieser Fläche als private Grünfläche ist dadurch gerechtfertigt, dass diese wegen ihrer Freiraumqualität bereits Grünflächencharakter aufweist.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Stahnsdorf das städtebauliche Ziel, um den vorhandenen gewachsenen Grünzug von weiterer Bebauung frei zu halten und diese Zäsur zwischen den Siedlungsteilen zu wahren. Um den Grünzug weitestgehend durchgehend vor allem auch als Lebensraum von Tieren zu wahren, ist es erforderlich, auch auf einzelnen Flurstücken ohne besonders wertvollen Baum- oder Gehölzbestand private Grünflächen festzusetzen.

Die Festsetzung als private Grünfläche ist auch verhältnismäßig. Der Anteil der privaten Grünfläche am gesamten Flurstück 248, Flur 4, beträgt 1,9 %.

Sie ist zunächst, wie oben bereits dargelegt, geeignet, die Planungsziele, welche die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan verfolgt, zu erreichen. Sie ist auch erforderlich. Welche von mehreren in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten eine Gemeinde in ihrer Bauleitplanung verwendet, steht grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Entscheidend ist allein, ob das gesetzte Planungsziel mit dem gewählten Instrument erreicht werden kann. Das ist hier der Fall. Wie dargestellt, kann die Fläche als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB oder Landwirtschafts- oder Waldflächen angesehen werden. Da ein Wechsel zwischen Freiraum und Wald das Landschaftsbild bereichert und auch der Tierwelt dient, ist

eine Festsetzung des Bestandes zu bevorzugen. Wenn der Schwerpunkt der Rechtfertigung der Inanspruchnahme der Flächen bei der städtebaulichen Funktion der privaten Grünfläche liegt, liegt es daher nahe, diese Festsetzungsmöglichkeit zu wählen.

Die Festsetzung des Flurstücks als private Grünfläche ist auch angemessen. Eine bauliche Ausnutzung des Flurstücks ist nicht zulässig, da das Flurstück planungsrechtlich dem Außenbereich zu zuordnen und die Erschließung nicht gesichert ist. Gemäß der Planfeststellungsunterlagen für den Bau der L 77n sind keine Möglichkeit der Anbindung vorgesehen. Demgegenüber besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der bauplanungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Grünzuges sowie der dort vorhandenen Fauna und Flora.

Das private Interesse an einer anderen Nutzung des als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteils tritt daher gegenüber den oben dargestellten öffentlichen Interessen zurück.

Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg: Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche westlich der L 77n mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde in Bezug auf die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit geprüft. Die Festsetzung ist in Bezug auf das Flurstück 248 Flur 4 verhältnismäßig und geeignet, da sie sich in die Gesamttrassierung einfügt. Durch die Wahl der Trassenlage entlang des bestehenden Waldrandes wird eine geringe Beanspruchung der Fläche insgesamt als auch hinsichtlich der Zerschneidungswirkung erreicht. Die Geradlinigkeit der Trassenführung ermöglicht eine geringe Flächenbeanspruchung und eine übersichtliche Verkehrsführung für die unterschiedlichen Nutzer des Weges, die gleichzeitig auch zu einer verstärkten sozialen Kontrolle und erhöhten Erlebnisqualität innerhalb **der als Freiraum genutzten Teilflächen** führt. Gleichzeitig wurden vorhandene Baumstrukturen, soweit möglich berücksichtigt, um der Intention der Sicherung der vorhandenen Vegetationsstrukturen gerecht zu werden. Der geplante Fuß- und Radweg innerhalb des durchgehenden Grünzuges, der durch Freiflächen nach Norden und Waldflächen nach Süden gekennzeichnet ist, bildet eine gestalterische Einheit für die Erlebnisqualität der Naherholungssuchenden und Nutzer des geplanten Fuß- und Radweges. Mit der Planung erfolgt die Sicherung des städtebaulichen Ziels einer straßenunabhängigen Rad- und Fußwegeverbindung, die der Schulwegverbesserung sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung dient. Deshalb ist eine Trassierung des Fuß- und Radweges innerhalb des durchgehenden Grünzuges, der aus Grünflächen und Waldflächen besteht, erforderlich. Hier besteht somit ein erhebliches öffentliches Interesse an der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Dieses öffentliche Interesse überwiegt das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen privaten Nutzung seines Grundstücks. Das private Interesse des Grundstückseigentümers an einer anderen Nutzung als der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg tritt daher gegenüber den oben dargestellten öffentlichen Interessen zurück.

Der Anteil der Verkehrsfläche am gesamten Flurstück beträgt ca. 1,5 %, so dass das Flurstück 248 der Flur 4 nur geringfügig durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes berührt wird.

Insgesamt ergeben sich durch die Inanspruchnahme des Flurstücks 248 somit allenfalls moderate Eingriffe in das Grundeigentum. Diese sind unter Verhältnismäßigkeitsaspekten hinzunehmen, da sie von sachlichen, der Sozialbindung des Eigentums entsprechenden Erwägungen getragen sind. Der Eingriff in das Grundeigentum ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen angemessen. Die öffentlichen Interessen überwiegen das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen Freiraumnutzung seines Grundstücks.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Verkehrsfläche käuflich zu erwerben.



Grundstück:

Die Langen Stücken

Lage:

Flur 4, Flurstück 251/4

Größe:

32.770 m²

Bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung

vor Inkrafttreten

§ 35 BauGB

nach Inkrafttreten des B-Plans*

Verkehrsfläche

405 m²

* anteilig

Abwägung/ Begründung der Nutzensausweisung

Derzeitige Nutzung: Das Flurstück 251/4 der Flur 4 ist nicht bebaut und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zu zuordnen. Das betreffende Flurstück ist Teil eines ausgedehnten Grünzugs zwischen einzelnen Siedlungsteilen. Nach den in der Gemeinde vorliegenden, digitalen Luftbildern der Befliegungen im Sommer 2005 und März 2007 wird das Flurstück zur Freizeit- und Erholung genutzt. Im südlichen Anschluss an die bebauten Flurstücke 221 und 251/3 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs ein rund 0,4 ha großes Waldstück. Das gesamte Flurstück wurde im Jahr 2010 eingefriedet.

Nutzung Grundstück nach Inkrafttreten des B-Plans: Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind 405 m² als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg nutzbar. Der Anteil für die geplante Fuß- und Radwegfläche beträgt 1,24 % am gesamten Flurstück. Dabei ist zu beachten, dass vom gesamten Flurstück mit einer Größe von 32.770 m² nur 405 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Abwägung privater/ öffentlicher Belange:

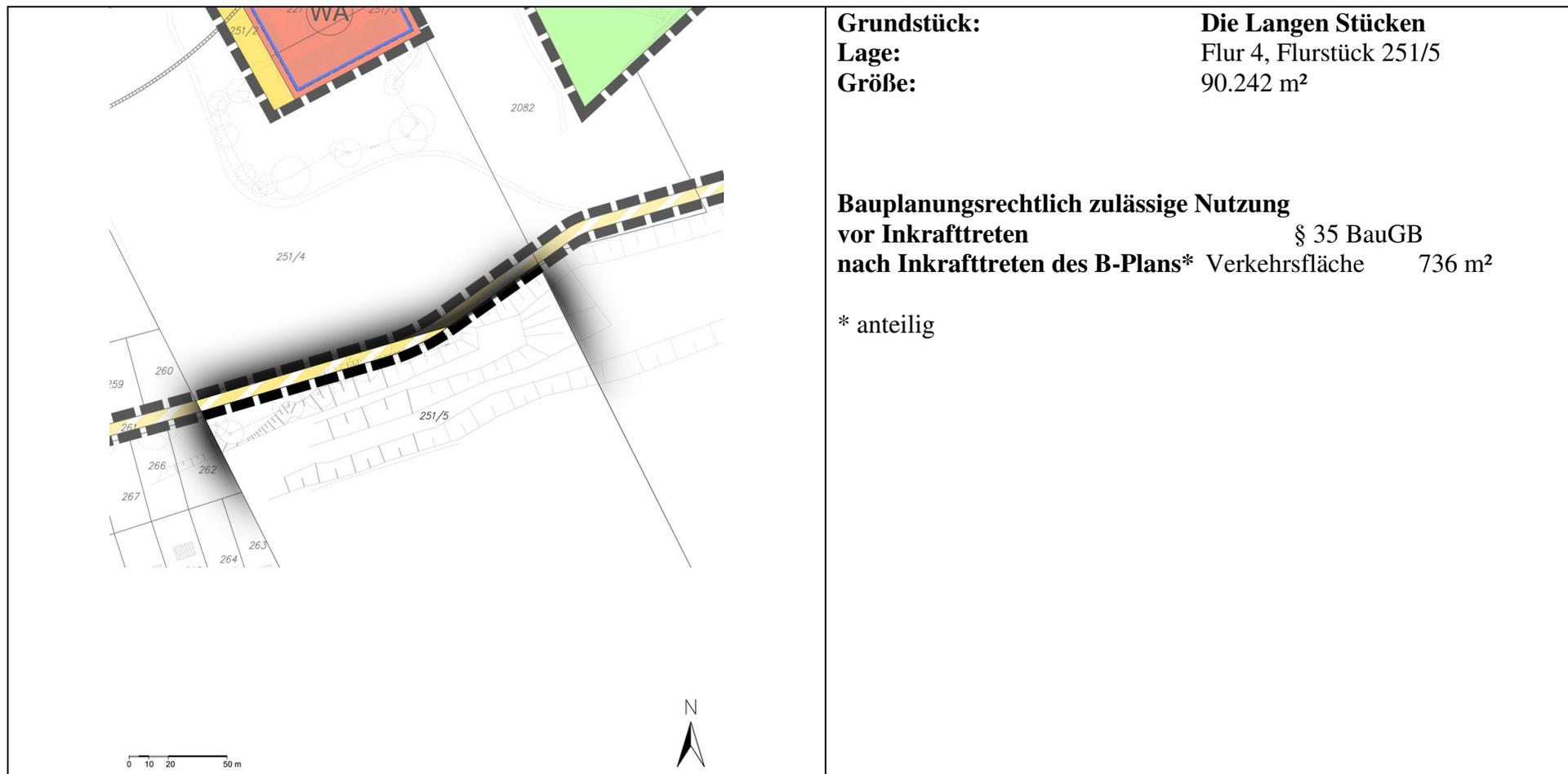
Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg: Die Festsetzung als 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde geprüft. Die Festsetzung ist in Bezug auf das Flurstück 251/4 Flur 4 sowohl verhältnismäßig als auch geeignet, da sie sich in die Gesamttrassierung einfügt. Durch die gewählte Trasse der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des bestehenden Waldrandes südlich des geplanten Fuß- und Radweges wird eine geringe Beanspruchung der Fläche insgesamt als auch hinsichtlich der Zerschneidungswirkung erreicht. Wichtiges Kriterium für die Eignung dieser Trassen ist die Lage und Beziehung zum Freiraum. Die Trasse verläuft nunmehr außerhalb der bestehenden Waldflächen auf einem bereits vorhandenen „Trampelpfad“. Die Geradlinigkeit der Trassenführung ermöglicht eine geringe Flächenbeanspruchung und eine übersichtliche Verkehrsführung für die unterschiedlichen Nutzer des Weges, die gleichzeitig auch zu einer verstärkten sozialen Kontrolle und erhöhten Erlebnisqualität innerhalb des Grünzuges führt. Gleichzeitig sind vorhandene Baumstrukturen, soweit möglich zu berücksichtigen, um der Intention der Sicherung des vorhandenen Grünzuges gerecht zu werden.

Der geplante Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des durchgehenden Grünzuges, der durch Freiflächen nach Norden und Waldflächen nach Süden gekennzeichnet ist, bilden eine gestalterische Einheit für die Erlebnisqualität der Naherholungssuchenden und Nutzer des geplanten Fuß- und Radweges.

Mit der Planung erfolgt die Sicherung des städtebaulichen Ziels einer straßenunabhängigen Rad- und Fußwegeverbindung, die der Schulwegverbesserung sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen soll. Deshalb ist die Trassierung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung eines Fuß- und Radweges innerhalb des dann geschlossenen Grünzuges, bestehend aus privaten Grünflächen und Waldflächen erforderlich.

Der Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche am gesamten Flurstück beträgt ca. 1%, so dass das Flurstück 251/4 der Flur 4 geringfügig durch diese Festsetzung im Bebauungsplan berührt wird. Der Eingriff in das Grundeigentum durch die Inanspruchnahme des Flurstücks 251/4 sind unter Verhältnismäßigkeitsaspekten hinzunehmen, da sie von sachlichen, der Sozialbindung des Eigentums entsprechenden Erwägungen getragen sind und vor dem Hintergrund der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen angemessen. Die öffentlichen Interessen überwiegen das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen Freiraumnutzung seines Grundstücks.

Die Gemeinde beabsichtigt die Verkehrsfläche käuflich zu erwerben.



Abwägung/ Begründung der Nutzensausweisung

Derzeitige Nutzung: Das Flurstück 251/5 der Flur 4 ist nicht bebaut und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zu zuordnen. Der im Geltungsbereich des B-Plans liegende Flurstücksanteil von 736 m² ist baumbestanden. Aus den in der Gemeinde vorliegenden, digitalen Luftbildern der Befliegungen im Sommer 2005 und März 2007 geht hervor, dass das Flurstück auch zur Freizeit- und Erholung genutzt wird.

Nutzung Grundstück nach Inkrafttreten des B-Plans: Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind 736 m² als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg nutzbar. Der Anteil für die geplante Fuß- und Radwegefläche beträgt 0,8 % am gesamten Flurstück. Dabei ist zu beachten, dass vom gesamten Flurstück mit einer Größe von 90.242 m² nur 736 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Abwägung privater/ öffentlicher Belange: Abwägung privater/ öffentlicher Belange:

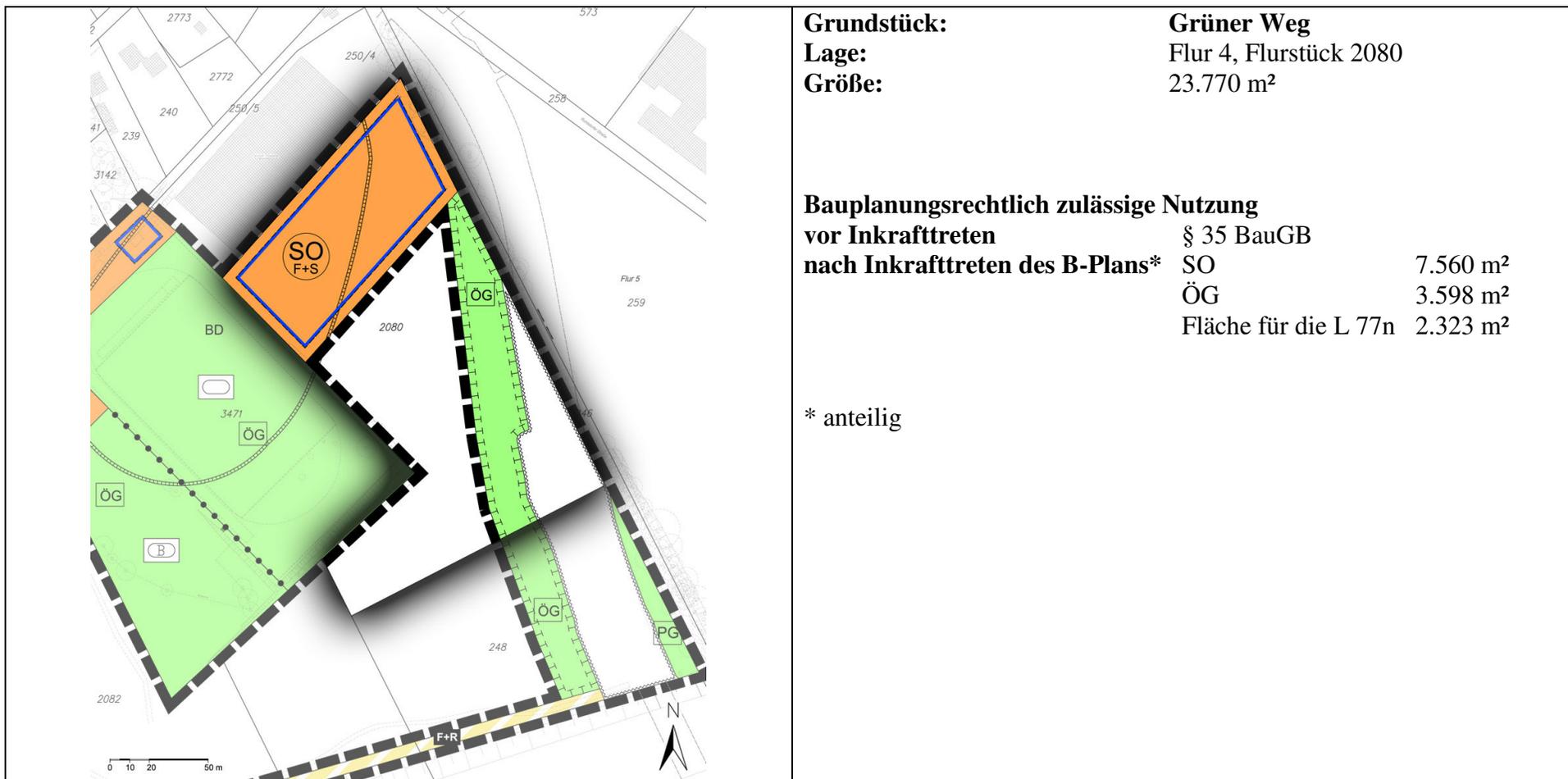
Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg: Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde geprüft. Die Festsetzung ist in Bezug auf das Flurstück 251/5 Flur 4 verhältnismäßig und geeignet, da sie sich in die Gesamttrassierung einfügt. Durch die Wahl der Trassen entlang des bestehenden Waldrandes wird eine geringe Beanspruchung **des Flurstücks** insgesamt als auch hinsichtlich der Zerschneidungswirkung erreicht.

Wichtiges Kriterium für die Eignung dieser Trassenlage ist die Lage und Beziehung zum vorhandenen Freiraum. Die Geradlinigkeit der Trassenführung ermöglicht eine geringe Flächenbeanspruchung und eine übersichtliche Verkehrsführung für die unterschiedlichen Nutzer des Weges, die gleichzeitig auch zu einer verstärkten sozialen Kontrolle und erhöhten Erlebnisqualität innerhalb des Grünzuges führt. Gleichzeitig sind vorhandene Baumstrukturen, soweit möglich zu berücksichtigen, um der Intention der Sicherung des vorhandenen Grünzuges gerecht zu werden. Der in im durchgehenden Grünzug geplante Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, welcher durch Freiflächen nach Norden und Waldflächen nach Süden gekennzeichnet ist, bilden eine gestalterische Einheit für die Erlebnisqualität der Naherholungssuchenden und Nutzer des geplanten Fuß- und Radweges.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Sicherung des städtebaulichen Ziels einer straßenunabhängigen Rad- und Fußwegeverbindung, die der Freizeit- und Erholungsnutzung dient. Aus den vorgenannten Gründen ist die Trassierung des Fuß- und Radweges innerhalb des durchgehenden Grünzuges aus privaten Grünflächen und Waldflächen erforderlich.

Der Anteil der Verkehrsfläche am gesamten Flurstück beträgt ca. 0,8 %, so dass das Flurstück 251/5 der Flur 4 geringfügig durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes berührt wird. Der Eingriff in das Grundeigentum durch die Inanspruchnahme des Flurstücks 251/5 sind unter Verhältnismäßigkeitsaspekten hinzunehmen, da sie von sachlichen, der Sozialbindung des Eigentums entsprechenden Erwägungen getragen sind und vor dem Hintergrund der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen angemessen sind. Die öffentlichen Interessen überwiegen das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen Freiraumnutzung seines Grundstücks.

Die Gemeinde beabsichtigt die Verkehrsfläche käuflich zu erwerben. Die entsprechenden Finanzmittel werden in die Finanzplanung der Jahre 2013-2014 eingestellt.



Abwägung/ Begründung der Nutzensausweisung

Derzeitige Nutzung: Das Flurstück 2080 der Flur 4 ist nicht bebaut und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Nutzung Grundstück nach Inkrafttreten des B-Plans: Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind 7.560 m² des 23.770 m²großen Flurstücks als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ nutzbar. 3.598 m² werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. 2.323 m² umfasst die Freihaltetrasse für die L 77n, für die ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wurde und mittlerweile der Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Die eigentumsrechtlichen Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern werden im Planfeststellungsverfahren geregelt.

Abwägung privater/ öffentlicher Belange:

Festsetzung öffentliche Grünfläche Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist geeignet, da sie den Landschaftsraum im Osten entlang der geplanten L 77n abgrenzt und einen Sicht- und Immissionsschutz gegenüber dieser Verkehrsanlage bietet. Sie ist weiterhin, geeignet weil sie zu dem im Süden des Plangebietes geplanten Radweges eine Verbindung herstellt. Neben der Sicherung als öffentliche Grünfläche wird sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Damit können Teile der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation in diesem Bereich realisiert werden. Mit der vorgesehenen Bepflanzung erfolgt gleichzeitig eine „Abgrenzung“ der Freiflächen und der Sportanlagen, die auch das Landschaftsbild vor dem Hintergrund des Landesstraßenneubaus aufwertet. Eine andere Lage für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück wurde geprüft und aus den vorgenannten Gründen als nicht sinnvoll erachtet.

Die Festsetzung des Flurstücks als öffentliche Grünfläche ist auch angemessen. Eine bauliche Ausnutzung des Grundstücksteils ist nicht im Sinne der Gemeinde. Wenn der Schwerpunkt der Rechtfertigung der Inanspruchnahme der Flächen wie hier, bei der städtebaulichen Funktion einer Grünfläche liegt, liegt es daher nahe, zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele diese Festsetzungsmöglichkeit zu favorisieren. Damit käme hinreichend zum Ausdruck, dass diese Fläche bereits den Charakter einer Grünfläche aufweist und behalten soll, um hierdurch das Ziel des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Stahnsdorf das städtebauliche Ziel, das betreffende Flurstück im Plangebiet als öffentliche Grünfläche zu sichern, um den Bereich von weiterer Bebauung frei zu halten und den grüneprägten Charakter auf dem Flurstück zu wahren. Hier besteht somit ein erhebliches öffentliches Interesse an der Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Dieses öffentliche Interesse überwiegt das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen privaten baulichen Nutzung seines Grundstücks. Der Anteil der öffentlichen Grünfläche am gesamten Flurstück 2080, Flur 4, beträgt 15,1 %.

Der Eingriff in der Randlage des Flurstücks entlang einer geplanten Landesstraße ist unter Verhältnismäßigkeitsaspekten hinzunehmen, da er von sachlichen, der Sozialbindung des Eigentums entsprechenden Erwägungen getragen wird. Der Eingriff in das Grundeigentum ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen angemessen. Die öffentlichen Interessen überwiegen das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen Freiraumnutzung seines Grundstücks.

Die Gemeinde beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche käuflich zu erwerben.

Abwägung privater/ öffentlicher Belange:

Festsetzung Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeit und Sport: Die Gemeinde beabsichtigt südlich der bestehenden privaten Freizeit- und Sporteinrichtung mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit für weitere ergänzende private Freizeit- und Sportnutzungen zu schaffen.

Die Gemeinde Stahnsdorf hat sich für die durch den Einwohnerzuwachs notwendigen ergänzenden Freizeit- und Sporteinrichtungen für diesen Standort des Sondergebietes „Freizeit und Sport“ entschieden, da hier im Vergleich zu anderen Flächen im Gemeindegebiet der Abstand zu Wohnnutzungen vergleichbar groß ist und eine Immissionsverträglichkeit mit benachbarten Wohnnutzungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen ist. Gleichzeitig befindet sich die Fläche nahe dem Ortskerns und ist auch fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Eine andere Lage des Sondergebietes „Freizeit und Sport“ im Plangebiet scheidet auf Grund der Erschließungssituation aus.

Die Festsetzung des Sondergebietes „Freizeit und Sport“ ist verhältnismäßig. Sie ist geeignet, die Planungsziele, welche die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan verfolgt, zu erreichen.

Schließlich ist die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ auch verhältnismäßig. Sie ist zunächst, wie oben bereits dargelegt, geeignet, die Planungsziele, welche die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan verfolgt, zu erreichen. Sie ist auch erforderlich. Welche von mehreren in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten eine Gemeinde in ihrer Bauleitplanung verwendet, steht grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Entscheidend ist allein, ob das gesetzte Planungsziel mit dem gewählten Instrument erreicht werden kann. Das ist hier der Fall. Dieses öffentliche Interesse überwiegt das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen privaten baulichen Nutzung seines Grundstücks.



Abwägung/ Begründung der Nutzensausweisung

Derzeitige Nutzung: Das Flurstück 2081 der Flur 4 ist nicht bebaut und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Das anteilig im Geltungsbereich liegende Flurstück ist zur südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bäumen bestanden. Nach den in der Gemeinde vorliegenden, digitalen Luftbildern der Befliegungen im Sommer 2005 und März 2007 wird das Flurstück zur Freizeit- und Erholung genutzt.

Nutzung Grundstück nach Inkrafttreten des B-Plans: Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind bauliche Entwicklungen weiterhin nicht zulässig. 423 m² werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass vom gesamten Flurstück mit einer Größe von 80.905 m² nur 423 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Abwägung privater/ öffentlicher Belange:

Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde unter den Aspekten Verhältnismäßigkeit, Geeignetheit und Erforderlichkeit geprüft. Die Festsetzung ist in Bezug auf das Flurstück 2081 Flur 4 verhältnismäßig.

Die Verkehrsfläche ist geeignet, da sie sich in die Gesamttrassierung einfügt. Durch diese Trassenlage entlang des bestehenden Waldrandes wird eine geringe Beanspruchung der Fläche insgesamt als auch hinsichtlich der Zerschneidungswirkung erreicht.

Wichtige Kriterien für die Eignung dieser Trassenlage ist eine möglichst große Entfernung zu möglichen Standorten von Wohngebäuden. Die Geradlinigkeit der Trassenführung ermöglicht eine geringe Flächenbeanspruchung und eine übersichtliche Verkehrsführung für die unterschiedlichen Nutzer des Weges, die gleichzeitig auch zu einer verstärkten sozialen Kontrolle und erhöhten Erlebnisqualität innerhalb des Grünzuges führt. Gleichzeitig sind vorhandene Baumstrukturen, soweit möglich zu berücksichtigen, um der Intention der Sicherung der vorhandenen Vegetationsstrukturen gerecht zu werden.

Der in der Verkehrsfläche geplante öffentliche Fuß- und Radweg innerhalb des durchgehenden Grünzuges, der durch Freiflächen nach Norden und Waldflächen nach Süden gekennzeichnet ist, bilden eine gestalterische Einheit für die Erlebnisqualität der Naherholungssuchenden und Nutzer des geplanten Fuß- und Radweges. Mit der Planung erfolgt die Sicherung des städtebaulichen Ziels einer straßenunabhängigen Rad- und Fußwegeverbindung, die der Schulwegverbesserung sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung dient. Deshalb ist eine Trassierung des Fuß- und Radweges innerhalb des durchgehenden Grünzuges aus privaten Grünflächen und Waldflächen erforderlich.

Der Anteil der Verkehrsfläche am gesamten Flurstück beträgt ca. 0,5 %, so dass das Flurstück 2081 der Flur 4 nur geringfügig durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes berührt wird.

Insgesamt ergeben sich durch die Inanspruchnahme des Flurstücks 2081 somit allenfalls moderate Eingriffe in das Grundeigentum. Diese sind unter Verhältnismäßigkeitsaspekten hinzunehmen, da sie von sachlichen, der Sozialbindung des Eigentums entsprechenden Erwägungen getragen sind. Der Eingriff in das Grundeigentum ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen angemessen. Die öffentlichen Interessen überwiegen das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen Freiraumnutzung seines Grundstücks.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Verkehrsfläche käuflich zu erwerben.

besonderer Zweckbestimmung liegt bei 3,9 %. Dabei ist zu beachten, dass vom gesamten Flurstück mit einer Größe von 14.000 m² nur 541 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Abwägung privater/ öffentlicher Belange: Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde geprüft. Die Festsetzung ist in Bezug auf das Flurstück 2082 Flur 4 verhältnismäßig.

Die Verkehrsfläche ist geeignet, da sie sich in die Gesamttrassierung einfügt. Durch diese Trassenlage entlang des bestehenden Waldrandes wird eine geringe Beanspruchung der Fläche insgesamt als auch hinsichtlich der Zerschneidungswirkung erreicht.

Wichtige Kriterien für die Eignung dieser Trassenlage ist eine möglichst große Entfernung zu möglichen Standorten von Wohngebäuden. Die Geradlinigkeit der Trassenführung ermöglicht eine geringe Flächenbeanspruchung und eine übersichtliche Verkehrsführung für die unterschiedlichen Nutzer des Weges, die gleichzeitig auch zu einer verstärkten sozialen Kontrolle und erhöhten Erlebnisqualität innerhalb des Grünzuges führt. Gleichzeitig sind vorhandene Baumstrukturen, soweit möglich zu berücksichtigen, um der Intention der Sicherung der vorhandenen Vegetationsstrukturen gerecht zu werden.

Der geplante Fuß- und Radweg innerhalb des durchgehenden Grünzuges, der durch Freiflächen nach Norden und Waldflächen nach Süden gekennzeichnet ist, bilden eine gestalterische Einheit für die Erlebnisqualität der Naherholungssuchenden und Nutzer des geplanten Fuß- und Radweges.

Mit der Planung erfolgt die Sicherung des städtebaulichen Ziels einer straßenunabhängigen Rad- und Fußwegeverbindung, die der Schulwegverbesserung sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung dient. Deshalb ist eine Trassierung des Fuß- und Radweges innerhalb des durchgehenden Grünzuges aus privaten Grünflächen und Waldflächen erforderlich.

Der Anteil der Verkehrsfläche am gesamten Flurstück beträgt 3,9 %, so dass das Flurstück 2082 der Flur 4 nur geringfügig durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes berührt wird.

Insgesamt ergeben sich durch die Inanspruchnahme des Flurstücks 2082 somit allenfalls moderate Eingriffe in das Grundeigentum. Diese sind unter Verhältnismäßigkeitsaspekten hinzunehmen, da sie von sachlichen, der Sozialbindung des Eigentums entsprechenden Erwägungen getragen sind. Der Eingriff in das Grundeigentum ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen angemessen. Die öffentlichen Interessen überwiegen das private Interesse des Grundstückseigentümers an der vollumfänglichen Freiraumnutzung seines Grundstücks.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Verkehrsfläche käuflich zu erwerben.