

**Gemeinde Stahnsdorf**  
Landkreis Potsdam Mittelmark

**Satzung**

**8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf**

**Begründung**

**Stand: November 2014**

## Inhalt

1.	Einführung.....	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	1
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der 8. Planänderung .....	1
1.3.	Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.....	2
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	2
3.	Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	2
3.1.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	2
4.	Auswirkungen der Planung .....	4
4.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.....	4
4.2.	Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) .....	4
4.3.	Bodenordnende Maßnahmen.....	5
4.4.	Kosten und Finanzierung .....	5
5.	Verfahren.....	5
6.	Rechtsgrundlagen .....	5

### Anhang:

Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf

## **1. Einführung**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Der Geltungsbereich des am 16.01.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ befindet sich im Nordosten der Gemeinde Stahnsdorf-Ort zwischen Lindenstraße, Güterfelder Damm und Sputendorfer Straße.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ umfasst den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans mit den „Am Streuobsthang“, „Libellenweg“, „Im Wiesengrund“, „Zikadenweg“, „Glühwürmchenweg“, „Marienkäferweg“, „Schmetterlingsring“, „Pfauenaugenweg“, „Zitronenfalterweg“, „Tagfalterweg“, „Nachtfalterweg“, „Weißlingweg“, „Grashüpferweg“ und „Am Weiher“ gelegenen Siedlungsgebieten bzw. Teilflächen der Siedlungsgebiete und wird begrenzt

- durch die Lindenstraße bzw. den Güterfelder Damm (Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstück 600) im Nordwesten,
- die Flurstücke 594/2, 595, 582/2, 3178, 580 und 2842 der Flur 4, Gemarkung Stahnsdorf im Nordosten,
- die Sputendorfer Straße (Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4, Flurstück 577) im Osten, sowie
- die Flurstücke 3397, 2891 – 2898, 2873, 2862, 602/5 und 602/4 der Flur 4, Gemarkung Stahnsdorf im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ umfasst eine Teilfläche von rund **9,96 ha** des insgesamt rund 35,4 ha umfassenden Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans.

### **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der 8. Planänderung**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ in der Fassung der 3. Änderung (in Kraft getreten am 06.01.1999) werden im Änderungsbereich Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, differenziert nach der Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen und Carport. Dabei überwiegt die Anzahl von festgesetzten Stellplätzen. Die im Änderungsbereich zulässigen Garagen und Carports wurden zwischenzeitlich weitgehend hergestellt. Für die festgesetzten Stellplätze wurden seit dem Jahr 2000 von Bauwilligen insgesamt 34 Anträge auf Befreiung von dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt, mit dem Ziel die Errichtung von Garagen oder offenen Garagen („Carports“) in Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Da sich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches auf vom Satzungsgeber nicht vorhersehbare Sonderfälle beschränken soll, hat sich die Gemeinde Stahnsdorf entschlossen, ein 8. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ einzuleiten. Ziel der Änderung soll sein, die Errichtung von Carports auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen allgemein zuzulassen und damit die offensichtlich bestehenden Anforderungen an das Wohngebiet zu berücksichtigen. Somit sind die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

Hierzu wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf vom 13.06.2013 das 8. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ eingeleitet.

### **1.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB**

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Mit dem Änderungsverfahren werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ umfasst Flächen der 1., 2. und 3. Änderung sowie Teilflächen, die bislang keiner Änderung unterlagen. Im Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ in der Fassung der 3. Änderung erfolgt im Bereich der festgesetzten Baugebiete die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, differenziert nach der Zweckbestimmung St = Stellplätze, Ga = Garagen und CP = Carport. Für die einzelnen Stellplatzflächen wurden mit Umsetzung der Planung eigene Flurstücke gebildet, die den einzelnen Wohngebäuden bzw. Wohnungen zugeordnet sind. Entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung sind jeweils nur ebenerdige Stellplätze, „Carports“ oder Garagen zulässig. Die Errichtung von „Carports“ oder Garagen auf festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung St = Stellplätze ist bislang nur im Rahmen einer Befreiung von dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

## **3. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **3.1. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wird in deren Geltungsbereich die zeichnerische Festsetzung der Zweckbestimmung für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen **vollständig gestrichen**.

Es wird folgende textliche Festsetzung **neu eingefügt**:

*Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind Stellplätze und offene Garagen in Form von Stellplätzen mit Schutzdächern und ohne Wände (Carports) zulässig. Abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß*

*der Brandenburgischen Bauordnung dürfen offene Garagen (Carports) mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, auch wenn die entlang der Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände insgesamt eine Länge von 15 m und entlang einer Grundstücksgrenze eine Länge von 9 m überschreiten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

Mit der 8. Änderung wird auf Flächen, auf denen gemäß zeichnerischer Festsetzung bislang nur die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen zulässig war, die Errichtung von „Carports“ zulässig. Diese offenen Garagen können bei Aneinanderreihung den Charakter einer Reihengarage annehmen, sodass die gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO zulässige Länge für eine Grenzbebauung ohne Abstandsflächen von insgesamt 15 m und entlang einer Grundstücksgrenze von 9 m bei nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe im konkreten Einzelfall überschritten werden kann.

Daher macht die Gemeinde von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch, im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandstiefe festzusetzen. Zur Würdigung der nachbarlichen Interessen erfolgen eine Höhenbeschränkung von 3 m sowie eine Beschränkung auf offene Garagen, in Form von Stellplätzen mit Schutzdächern ohne Wände, das entspricht „Carports“ in allseitig offener Ausführung ohne Umfassungswände. Die in der baugestalterischen Festsetzung als örtliche Bauvorschrift gewählte Formulierung orientiert sich an der Begriffsbestimmung gemäß § 1 Abs. 4 der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgFStV).

Die überwiegende Anzahl der bislang festgesetzten Flächen für Stellplätze grenzt an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen, auf denen gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO Abstandsflächen bis zu deren Mitte liegen dürfen.

Im Planverfahren überprüft und dokumentiert wurden die städtebaulichen Situationen im Änderungsbereich, an denen es durch Zulassung von Garagen bzw. Carports in Abweichung von der bisherigen Festsetzung von ebenerdigen Stellplätzen im Bebauungsplan zu Beeinträchtigungen Einzelner kommen kann. Dies betrifft insbesondere städtebauliche Situationen, bei denen sich die festgesetzten Stellplatzflächen in einem Abstand von nur etwa 3 m zu den an der Giebelseite von Reihenendhäusern zum Teil vorgesehenen Wintergärten bzw. ebenerdigen Fenstern befinden. Vor Ort wird möglichen Beeinträchtigungen durch die relative Nähe von Aufenthaltsraum bzw. Gartenfläche und angrenzenden Stellplatzflächen bereits heute zumeist durch Anpflanzung hoher Hecken oder die Errichtung von Sichtschutzzäunen entlang der Grundstücksgrenze begegnet. Auch die städtebauliche Situation eines - abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - errichteten Carports vor einer ebenerdigen Fensterfront an der Giebelseite eines Reihenendhauses mit einer Sichtschutzhecke auf der Grundstücksgrenze ist im Plangebiet bereits vorhanden. Die im Einzelfall - gegenüber einer bisher zulässigen ebenerdigen Stellplatznutzung - möglicherweise erhöhte Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Errichtung einer offenen Garage in geringem Abstand zum Fenster eines Aufenthaltsraumes werden von Seiten der Gemeinde Stahnsdorf als hinnehmbar gewertet und durch die getroffene Höhenbeschränkung sowie die Beschränkung auf „Carports“ in allseitig offener Ausführung ohne Umfassungswände deutlich minimiert.

Auf Flächen, auf denen bislang im Bebauungsplan Garagen oder Carports vorgesehen waren, treten mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ keine wesentlichen Benachteiligungen ein. Die bislang zulässigen Garagen wurden bereits er-

richtet und haben Bestandsschutz. Für die bislang bereits zulässigen Carports erfolgt eine Konkretisierung zur äußeren Gestaltung mit positiver Wirkung für das Ortsbild.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ vorgebracht.

#### **4. Auswirkungen der Planung**

##### **4.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ sind keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, die verkehrliche Situation im Plangebiet oder die bestehende Ver- und Entsorgung verbunden. Der Umfang der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. die Anzahl der festgesetzten Stellplätze werden von der Änderung nicht berührt.

##### **4.2. Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)**

Für die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ sind gegenüber der bisher differenzierten Festsetzung von Garagen, Stellplätzen und Carports keine erhöhten Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 des Ursprungsbebauungsplans zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen, Wegen und Terrassenflächen ist weiterhin anzuwenden (wie auch bislang bei der Errichtung von Carports umgesetzt), da es sich bei den zulässigen Carports gemäß Begriffsbestimmung der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung um „Stellplätze mit Schutzdächern“ handelt.

Hinsichtlich einer im konkreten Einzelfall zur Errichtung eines Carports - im Gegensatz zu einem ebenerdigen Stellplatz - möglicherweise erforderlichen Baumrodung gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf, in Kraft getreten am 01.01.2012 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 31.01.2012). Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Der Schutz der Baumschutzsatzung erstreckt sich auch auf den Wurzelbereich eines Baumes, entsprechend der Bodenfläche unter der Krone eines Baumes (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 Meter. Die Gemeinde kann auf Antrag Ausnahmen von den Verboten der Baumschutzsatzung zulassen. Die Genehmigung einer Baumrodung ist mit Auflagen zur Durchführung von Ersatzpflanzungen verbunden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ nicht berührt. Die Erforderlichkeit einer Baumrodung bei Errichtung eines Carports beschränkt sich im Ergebnis der zum Planverfahren durchgeführten Ortsbegehungen auf wenige Stellplätze und betrifft ausschließlich Bäume, die im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes angepflanzt worden sind und keine Altbäume.

#### 4.3. Bodenordnende Maßnahmen

Für die einzelnen Stellplatzflächen im Bereich der festgesetzten Baugebiete wurden mit Umsetzung der Planung eigene Flurstücke gebildet, die den einzelnen Wohngebäuden bzw. Wohnungen zugeordnet sind. Ein Bedarf zur Neuordnung der Grundstückssituation ist nicht erkennbar.

#### 4.4. Kosten und Finanzierung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ sind für die Gemeinde Stahnsdorf Kosten für die Änderung der Satzung und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens verbunden.

#### 5. Verfahren

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 13.06.2013          | Beschluss über die Einleitung eines 8. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“  |
| 25.09.2014          | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden   |
| 08.10. – 07.11.2014 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 11 vom 29. September 2014 |

#### 6. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung** vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

## Anhang

Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf

