

**GEMEINDE STAHNSDORF
ORTSTEIL GÜTERFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 18A**

„WOHNBEBAUUNG AN DER GROßBEERENSTRASSE“



*Gehört zum Bescheid
vom 24. Okt. 2006 und
zum Schreiben vom
07. Okt. 2006.*

i. A. 

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. VERANLASSUNG UND GELTUNGSBEREICH**
 - 1.1 VERANLASSUNG**
 - 1.2 GELTUNGSBEREICH**

- 2. ÜBERGEORDNETE UND FACHPLANERISCHE VORGABEN**
 - 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**
 - 2.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

- 3. STÄDTEBAULICHE SITUATION**
 - 3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE**
 - 3.2 BODENDENKMALE**
 - 3.3 ERSCHLIESSUNG/VERKEHR**
 - 3.4 VER- UND ENTSORGUNG**
 - 3.5 UMZUVERLEGENDE LEITUNGEN**

- 4. NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 4.1 LANDSCHAFTSANALYSE**
 - 4.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN**
 - 4.3 BODEN UND WASSER**
 - 4.4 KLIMA UND LUFT**
 - 4.5 LEBENS-RÄUME UND TIER-/PFLANZENARTEN**
 - 4.6 LANDSCHAFTSBILD**

- 5. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT/EINGRIFFE UND AUSGLEICH**

- 6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
 - 6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 6.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND GARAGEN**
 - 6.3 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
 - 6.4 IMMISSIONSSCHUTZ/LÄRMSCHUTZ IM STÄDTEBAU**
 - 6.5 MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ**
 - 6.6 GRÜNORDNUNG**
 - 6.6.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
 - 6.6.2 REGELUNGEN FÜR DEN NATURHAUSHALT**
 - 6.6.3 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**
 - 6.7 BAUGESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 7. DURCHFÜHRUNG**

- 8. ÜBERSICHT ZUM VERFAHREN**

- 9. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. VERANLASSUNG UND GELTUNGSBEREICH

1.1 Veranlassung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Am 03.02.1994 hat die Gemeindevertretung daher den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 gefasst. Das Bebauungsplangebiet wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.2003 in zwei Geltungsbereiche (Nr. 18A und 18B) aufgeteilt, da die Bebauung vorerst unmittelbar entlang der Großbeerenstraße erfolgen soll mit nur einer Bautiefe (Nr. 18A). Der Bebauungsplan Nr. 18B mit dem Geltungsbereich zwischen dem Ruhlsdorfer Weg und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18A wird vorerst nicht aufgestellt, sondern nur als längerfristige planerische Option offengehalten. Bei der überplanten Fläche handelt es sich in beiden Fällen um Ackerflächen in der Gemeinde Stahnsdorf, nordöstlich der Ortsmitte vom Ortsteil Güterfelde.

Durch die Baulandausweisung entlang der Großbeerenstraße soll in begrenztem Maße das Angebot an Wohngebietsflächen erweitert werden, um den Bedarf an Bauland zu decken. Dabei wird vornehmlich von der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Stahnsdorf, insbesondere des Ortsteils Güterfelde, ausgegangen. Die Fläche entlang der Großbeerenstraße bietet hierfür besonders gute Voraussetzungen, da die Erschließung bereits vorhanden ist und insofern die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert werden kann. Da breiten Schichten der Bevölkerung Bauland durch die Schaffung von Baurecht zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung gestellt werden soll, darunter auch jungen Familien, ist es das Ziel, einem nennenswerten Anstieg der Bodenpreise vorzubeugen. Insoweit wird mit dem Bebauungsplan Nr. 18A auch unter sozialen Gesichtspunkten der Eigenentwicklung der Gemeinde Rechnung getragen. Das entspricht der landesplanerischen Zielsetzung der Deckung des Eigenbedarfs.

Zudem erhält die vorhandene Bebauung an der Südseite Großbeerenstraße durch die Realisierung der Planung eine städtebauliche Entsprechung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Eine Ergänzung des Haltestellennetzes vom öffentlichen Personennahverkehr wird nicht erforderlich. Vielmehr erhöht sich die Auslastung der vorhandenen Bushaltestelle unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze, so dass eine wirtschaftlichere Bedienung der Haltestelle möglich wird.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18A umfasst ein ca. 0,52 ha großes Gebiet und besteht aus Teilflächen der Flurstücke 681 in Flur 1 und 53/1 in Flur 2 sowie dem Flurstück 53/2 in Flur 2.

Das Plangebiet in der Gemarkung Güterfelde ist folgendermaßen abgegrenzt: Im Osten durch das Flurstück 52 (Flur 2), im Süden durch die Großbeerenstraße, im Westen durch das Flurstück 680 von Flur 1. Im Norden wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 18B begrenzt.

Dessen südliche Plangebietsgrenze verläuft in einem Abstand von 30 Metern parallel zur Großbeerenstraße. Die einzige Ausnahme bildet ein Versprung im Westen, wo ein Abstand von 22,50 m zur Großbeerenstraße vorliegt. Dieser Versprung ist durch die Option der späteren Baugebietsausweisung des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 18B und die dafür erforderliche Grundstückspartzellierung bedingt.

2. ÜBERGEORDNETE UND FACHPLANERISCHE VORGABEN

2.1 Flächennutzungsplanung

Ein in Kraft getretener Flächennutzungsplan besteht nicht. Für den Ortsteil Güterfelde liegt nur ein Entwurf in der Fassung Mai 2001 vor, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18A eine gemischte Baufläche festlegt.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Entsprechend LEPeV ist die Gemeinde Stahnsdorf mit ihrem getrennt zu betrachtenden Ortsteil Güterfelde eine Gemeinde im ländlichen Raum. Demnach hat die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion und soll ihre Entwicklung vorzugsweise für den Eigenbedarf planen.

Der Gemeinde Stahnsdorf und insbesondere dem Ortsteil Güterfelde soll daher mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans (mit schätzungsweise etwa 10 Bauplätzen) in erster Linie Bauland für die vorhandene Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Die ursprünglichen Bedenken aus Sicht der übergeordneten Planungen (Regionalplanung und Landesplanung) gegen die einst deutlich höhere Zahl der geplanten Wohneinheiten, fand bei der Festlegung des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 18A Beachtung: Die Plangebietsgröße des Bebauungsplans Nr. 18A bezieht sich nunmehr auf einen Bruchteil der ursprünglich einmal für eine Bebauung vorgesehenen Fläche. Inwieweit später ggf. noch eine Baugebietserweiterung vorgenommen wird, ist nicht Gegenstand dieser Planung. Um die planerische Option hierzu nicht zu verlieren, wurde lediglich eine erschließungstechnische Anbindungsmöglichkeit vorgesehen.

Die maximale Zahl an Wohneinheiten beträgt bei höchstens zwei zulässigen Wohneinheiten je Haus (gemäß den textlichen Festsetzungen) und der zu erwartenden Bebauung maximal 20 Wohneinheiten (WE). Vermutlich wird die Zahl an Wohneinheiten aber mit 10 – 15 WE weit darunter liegen, da gemäß der Nachfrage viele Bauherren ein echtes Einfamilienwohnhaus – nicht zuletzt aus Kostengründen – einem Zweifamilienwohnhaus vorziehen. Insofern ist mit der Errichtung von 10-15 Wohneinheiten, also etwa 13 WE, zu rechnen. Gemäß der Nachfrage werden voraussichtlich überwiegend Einzelhäuser und in geringem Anteil Doppelhäuser entstehen.

Gemäß der schriftlichen Stellungnahme der Regionalen Planungsgruppe Havelland-Fläming vom 14.03.2002 steht die Ausweisung von Bauland für eine Bautiefe entlang der Großbeerenstraße im Einklang mit den im damaligen Regionalplan dargestellten regionalen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



2001
Bebauungsplan
24.04.06
Ff

3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im unmittelbaren Einzugsbereich von Berlin. Die Bundesautobahn (Zubringer Berliner Ring, Hannover/Nürnberg) liegt nordwestlich der Gemeindeflächen. Die Potsdamer Allee, wichtigste Verkehrsachse zwischen Potsdam und den südlichen Bezirken Berlins, sowie Teltow, verläuft unmittelbar nördlich vom Stahnsdorfer Ortsteil Güterfelde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt naturräumlich auf der Teltowplatte Brandenburgs. Da die Flächen des Bebauungsplanes außerhalb des Ortskernes liegen, werden die Übergangszonen zwischen Bestand und geplanter Bebauung landschaftstypisch gestaltet. Zudem wird eine aufgelockerte Bebauung aus Eigenheimen angestrebt, um der Lage am Siedlungsrand gerecht zu werden. Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich während der Arbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Umweltamt zu informieren.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist dem Staatlichen Munitionsbergungsdienst vom Land Brandenburg gemäß Stellungnahme vom 05.03.2002 für die Fläche des Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung sei daher nicht erforderlich. Die Behörde weist jedoch darauf hin, dass es im Falle dennoch auftretender Funde nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung gem. § 2 der o. g. Verordnung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen, heißt es in der Stellungnahme.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Bauschutzbereiches eines Zivilflugplatzes. Belange der **zivilen Luftfahrt** werden nicht berührt, da die vorgesehenen Bauhöhen die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen nicht übersteigt.

3.2 BODENDENKMALE

Gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (Abteilung Bodendenkmalpflege) vom 08.02.2002 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, macht die Behörde jedoch auf die Bestimmungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ aufmerksam.

Daher wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommen. Insbesondere wird auf die Anzeigepflicht für denkmalwürdige Funde verwiesen.

3.3 ERSCHLIESSUNG/VERKEHR

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Großbeerenstraße gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten wurden keine separaten Parkplätze ausgewiesen. Der ruhende Verkehr kann aufgrund der vorgesehenen aufgelockerten Bauweise problemlos in Form von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken bewältigt werden. Dies ist auch durch die gleichzeitige Beschränkung der Zahl an Wohneinheiten gewährleistet. Die Zahl der herzustellenden privaten Stellplätze wurde mit zwei Stück je Wohneinheit festgesetzt, um ausreichend Parkraum zu gewährleisten und ein Zuparken der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.

3.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas/Wasser/Strom/Telefon kann durch den vorhandenen Leitungsbestand in der Großbeerenstraße als sichergestellt angesehen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Großbeerenstraße abgeleitet.

3.5 UMZUVERLEGENDE LEITUNGEN

Durch das Plangebiet verlaufen zur Zeit Stromleitungen (Erdkabel mit einer Spannung von 1 kV und 10 kV), wie das zuständige Versorgungsunternehmen e.dis mit Stellungnahme vom 27.02.2002 bestätigt hat. Inzwischen wurde mit der e.on – e.dis geklärt (u. a. gemäß Schreiben der e-on – edis vom 02.11.2005), dass die Leitungen aus der überbaubaren Grundstücksfläche rechtzeitig vor Baubeginn geborgen und in die Großbeerenstraße außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan umverlegt werden sollen, sofern sie sich nicht im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (z. B. der Bushaltestelle) befinden. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans ist somit gegeben.

4. NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 LANDSCHAFTSANALYSE

Die Landschaftsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 18A (bzw. zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18) wurde am 15.11.1994 durch das Ingenieurbüro Ahner/Brehm, Königswusterhausen vorgenommen und danach mehrfach überarbeitet (zuletzt am 01.12.1997). Die Ergebnisse werden im folgenden kurz erläutert (siehe Ziffern 4.2.-4.6). Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die gleichzeitig zu erwartende Aufwertung der zur Zeit intensiv genutzten Ackerflächen zu Bepflanzungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB) und Gartenland vollständig ausgeglichen. Eine Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde im Oktober 2004 angesichts der geänderten Planung vorgenommen.

4.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs auf der Teltowplatte. Es befindet sich ca. 4 km östlich des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Seengebiet“ bzw. Parforceheide.

Das Biotoppotential in diesem Teil von Güterfelde erreicht bei einer Skaleneinteilung von 1 (sehr gering) bis 7 (sehr hoch) die Stufe 2 (gering).

4.3 BODEN UND WASSER

In der gesamten Region herrschen Sand und sandiger Lehm vor. Die Bodengüte wird bei einer Klassifizierung der Ackerzahlen in die Klassen 1 (ärmste Böden) bis 6 (sehr gute Böden), als mäßig (Klasse 3) eingestuft. Die Planfläche liegt in einem stark winderosionsgefährdeten Gebiet (Stufe 4 von 5 Klassen) und der Grundwasserspiegel 2-10 m unter Flur. Das Plangebiet liegt in einem Grundwassernährgebiet, wobei die Nitratkonzentration im Grundwasser der Region um Stahnsdorf stark erhöht ist.

4.4 KLIMA UND LUFT

Stahnsdorf gehört zu einer der sonnenwärmsten Regionen Ostdeutschlands. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8-9,5 °C. Der durchschnittliche Niederschlag liegt bei ca. 520-600 mm. Die Werte für die Luftbelastung sind gering, sie werden in erster Linie von Kleingewerbe und Hausbrand (Ölheizungen und – weniger häufig – Kohleöfen), sowie zweitrangig von Kfz-Verkehr verursacht. Mit einer nennenswerten Zunahme der Luftbelastung oder Veränderung der lokalklimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu rechnen.

4.5 LEBENSÄRÄUME UND TIER-/PFLANZENARTEN

Zur Ermittlung der realen Vegetation des Untersuchungsgebietes und zur Einordnung in Biotoptypen wurde eine Begehung durchgeführt. Das gesamte Plangebiet liegt auf einer Ackerfläche, die intensiv bewirtschaftet wird und sich noch weiter nach Osten hin erstreckt (Intensivacker). Westlich der Plangebietsfläche hinter einer weiteren Ackerfläche (Flurstück 680) und südlich der Großbeerensstraße befindet sich Wohnbebauung. Hier sind übliche Zierpflanzen, wie Flieder, Forsythia, Zierrosen, zu finden.

Bei den Tierarten, die bis zur Art bestimmt wurden, sind folgende Arten betroffen: Der Feldhase (stark gefährdet durch Lebensraumveränderung durch die Landschaft), der Igel (potentiell gefährdet, da viele Verkehrstopfer) und der Maulwurf (potentiell gefährdet durch Lebensraumeinbußen).

4.6 LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich vom Ortsteil Güterfelde geprägt durch den Übergang von dörflichem Siedlungsbereich in eine offene, landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft. Die Plangebietsfläche und der nördlich angrenzende Bereich unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

5. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT / EINGRIFFE UND AUSGLEICH

Für den Bebauungsplanentwurf ist 1994 (zuletzt ergänzt am 01.12.1997) vom Ingenieurbüro Ahner/Brehm ein grünordnerisches Konzept entwickelt worden. Nach der erfolgten Verkleinerung des Plangebiets im Jahr 2001 und 2003 sind von den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft erheblich weniger Flächen betroffen. Zudem sind die ursprünglich geplanten öffentlichen Verkehrsflächen entfallen. Lediglich die mögliche Baugebietszufahrt für den eventuell später einmal nördlich angrenzend zu realisierenden Bebauungsplan Nr. 18B ist als geplante private Verkehrsfläche übriggeblieben. (Ein weiterer Ausbau der - in der Örtlichkeit bereits vorhandenen und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten - Bushaltestelle wird mit dieser Planung nicht verfolgt.)

Diese Faktoren wurden in der im Jahr 2004 aktualisierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Bilanzierung ist nachfolgend aufgeführt.

Da also keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem ursprünglichen Erschließungs- und Bebauungskonzept, das dem Grünordnungsplan zugrunde liegt, geplant sind, wurden die grünordnerischen Maßnahmen mit einigen Ausnahmen in die endgültige Fassung des Bebauungsplans übernommen.

Wegen des begrenzten Anteils an Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wurden außerhalb befindliche Ausgleichsflächen vorgesehen. Es handelt sich dabei um zwei Flächenstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Der westliche Streifen (gelegen in der Gemarkung Güterfelde, Flur 1, Flurstück 681) ist ca. 250 qm groß und ca. 8,30 m breit, der östliche Streifen (gelegen in der Gemarkung Güterfelde Flur 1, Flurstück 681 und Flur 2 Flurstück 53/1) ist ca. 430 qm groß und 3,0 m breit. Insgesamt ergibt sich eine externe Ausgleichsfläche von ungefähr 680 qm. Diese Fläche wird auf die gleiche Weise bepflanzt wie die planungsrechtliche Festsetzung 1.8 es für den nördlichen Plangebietsrand innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan vorschreibt. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets ergänzen sich auf diese Weise sinnvoll.

Unter Abwägung aller Belange, insbesondere der wirtschaftlichen Belange mit denen des Naturschutzes, wurde zwar kein vollständiger, aber ein weitgehender naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch ermöglicht. Somit können die Eingriffe zu ca. 78,5 Prozent ausgeglichen werden. Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes mit anderen Belangen wird den Belangen einer zweckmäßigen baulichen Ausnutzbarkeit der neu gebildeten Bauplätze sowie den Belangen einer guten Belichtung der Räume (auch an den lärmabgewandten Gebäudenordseiten) Vorrang eingeräumt gegenüber einem hundertprozentigem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Es musste also dem Erfordernis Rechnung getragen werden, mit den für den naturschutzrechtlichen Ausgleich relevanten Flächen zum Bepflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB einen ausreichenden Abstand von den Häusern einzuhalten, um deren Fenster an der lärmabgewandten Nordseite nicht zu verdunkeln/verschatten. Somit ist die Größe der Flächen zum Bepflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) nach Süden begrenzt. Nach Norden sind diese Flächen durch das städtebauliche Konzept des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 18B begrenzt.

Da keine Eingriffe in ökologisch wertvolle Strukturen stattfinden, kann der Verzicht auf einen Teil des ermittelten Ausgleichsbedarfs als verkraftbar eingestuft werden. Durch eine offene Bauweise, eine überwiegend auf 0,35 begrenzte GRZ (siehe 6.1) und weitere im Folgenden beschriebene Maßnahmen werden der Umfang und die Intensität der Eingriffe in Natur und Landschaft eingeschränkt.



geü. von
H. Rad
24.04.01
Pop

Gemeinde Stahnsdorf, Ortsteil Güterfelde: Bebauungsplan Nr. 18 A Aktualisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriff

Art der Fläche:	Flächengröße in qm:	Verlustgrad in %:	Anmerkung zum Verlustgrad	Eingriff (qm)
Private Verkehrsfläche	210	100,0%	Annahme: vollständ. Funktionsverlust	210
Bushaltest. z.T. bereits versiegelt	105	30,0%	Anrechng.: bislang unversieg. Fläche	31,5
Baugrundstücke mit GRZ 0,35	4200	52,5%	Überschreitungsmöglichkeit gem.	2205
Baugrundstücke mit GRZ 0,4	690	60,0%	§ 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ +50%)	414
Summe	5205	-	-	2860,5

Ausgleich (ökologische Aufwertung)

Art der Fläche:	Flächengröße in qm:	Anmerkung	Aufwertungsgrad in %:	Anmerkung	Ausgleich (qm)
Hausgärten - Grdst.m. GRZ 0,35	1995	Grundst.-Fläche (s.Eingriff)	50,0%	Wegfall Pestizid- u.	997,5
Hausgärten - Grdst.m. GRZ 0,4	276	abzgl. Verlustgrad	50,0%	Düngemiteleinsetz etc.	138
Pflanzstreifen innerhalb	430	-	100,0%	-	430
Pflanzstreifen außerhalb	680	-	100,0%	-	680
Summe	3381	-	-	-	2245,5

Differenz: Ausgleich - Eingriff	-615
Verhältnis: Ausgleich/Eingriff	78,5%

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als städtebauliche Zielsetzung sind außer Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe regulär zulässig. Daher werden ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Gewerbefläche wurden in dem verkleinerten Plangebiet keine gesonderten Mischgebiete mehr festgesetzt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die Bauflächen im Plangebiet durch Festsetzung von Bauweise, Baugrenzen, Firsthöhe, Geschossigkeit, Geschossflächen- und Grundflächenzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im Westen des Bebauungsplangebiets. Damit soll auch die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen möglich werden im WA 1. Da bei dieser Bebauung der Freiflächenanteil wegen der Existenz nur einer seitlichen Abstandsfläche geringer ausfällt als bei Einzelhäusern im Verhältnis zur bebauten Grundstücksfläche, wurde hier die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Im Unterschied zum ursprünglichen Bebauungskonzept sind Eigenheime mit ein bis maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Es ist daher die Festsetzung der offenen Bauweise im Bebauungsplanentwurf enthalten. Die Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um die Anzahl erforderlicher Stellplätze auf den Baugrundstücken und somit die Flächenversiegelung gering zu halten. Zudem wird der Entstehung eines städtebaulich nicht gewollten Gebiets mit Mietshäusern vorgebeugt.

Die Bebauung darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen bei einer Firsthöhe von max. 11,0 m, gemessen zwischen Oberkante der Dachhaut am First und der Oberkante der Großbeerestraße im Einmündungsbereich des Mühlenweges (48,65 m DHHN 92). Das Höchstmaß von 11,0 m ergibt sich aus der zulässigen Dachneigung von mehr als 35° Grad, der einzuräumenden Möglichkeit eines Drempels (Kniestockes), der Erdgeschosshöhe und unter Berücksichtigung eines Kellersockels.

Durch die vorstehend erläuterten Festsetzungen wird der Höhe der bestehenden Häuser in der Nachbarschaft des Plangebiets Rechnung getragen. Auf diese Weise ist eine aufgelockerte und an das Landschaftsbild angepasste Bebauung gewährleistet.

6.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND GARAGEN

Es wird durchgängig eine „offene“ Bauweise festgesetzt, um eine geschlossene Bauweise und eine übermäßig lange „Riegelbebauung“ von mehr als 50 m Baulänge zu vermeiden. Grundsätzlich soll die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern möglich sein.

Um einerseits eine planungsrechtliche Klarstellung zu erreichen und andererseits den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu eng zu fassen, wurde genau festgesetzt, inwieweit eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bau- und Gebäudeteile zulässig ist:

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Pfeiler und Gesimse, und durch Vorbauten, wie Wintergärten, nach konkreten Maßgaben überschritten werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass damit andere Vorschriften, aus dem Nachbarrecht oder über einzuhaltende Abstandsflächen gemäß der Brandenburgischen Bauordnung, unbeachtlich werden. Vielmehr sind diese ebenfalls zu beachten.

Der festgesetzte **Abstand der Garagen von 5,0 m** von der Straßenbegrenzungslinie bzw. vorderen Grundstücksgrenze dient dazu, eine Behinderung des fließenden Verkehrs auf der Großbeerenstraße zu vermeiden. Denn auf diese Weise wird eine ausreichend große Fläche zum Abstellen eines Pkw vor den Garagen freigehalten.

Mit den voranstehend getroffenen Festsetzungen wird einerseits ein einheitlicher Rahmen für die städtebauliche Ordnung gesetzt und andererseits ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den einzelnen Bauherren gewahrt.

6.3 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Im Bereich der Einmündung von der zeichnerisch festgesetzten, privaten Verkehrsfläche in die Großbeerenstraße (potenzielle Baugebietsanbindung für den Bebauungsplan Nr. 18B) sind zwei Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Betroffen sind die angrenzenden Eckgrundstücke. Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich maximal eine Höhe von 80 cm über der Straßenoberfläche aufweisen, damit auch ein – im Pkw niedrig sitzender – Autofahrer eine ausreichende Anfahrsicht für das Einbiegen in die Großbeerenstraße hat. Bei der Bemessung der Schenkellänge L gemäß EAE 85/95 wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Großbeerenstraße zugrunde gelegt.

6.4 IMMISSIONSSCHUTZ/LÄRMSCHUTZ IM STÄDTEBAU

Der Bebauungsplan trifft die im Folgenden erläuterte Festsetzung:

„1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Grundrissgestaltung: Schlafräume einschließlich Kinderzimmer dürfen nicht zur Großbeerenstraße hin angeordnet werden.
- Die Bauschalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 sind einzuhalten. Dabei sind die Gebäudesüdseiten dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen und die Ost- sowie Westseiten dem Lärmpegelbereich III.

Lärmpegelbereich	Erforderliches $R'_{w,res}$
III	35 dB
IV	40 dB

- Balkone, Terrassen und ähnliche befestigte Sitz- und Aufenthaltsbereiche im Freien sind nicht an den Gebäudesüdseiten zulässig.
- Terrassen und ähnliche befestigte Sitz- und Aufenthaltsbereiche im Freien an den Gebäudewest- und -ostseiten sind, von der Großbeerenstraße aus betrachtet, hinter Garagen, hinter einer geschlossenen Wand oder hinter Carports mit geschlossener Rückwand anzuordnen.“

Die oben aufgeführte Festsetzung zur Grundrissgestaltung berücksichtigt die erhöhte Empfindlichkeit der Nutzung von Schlafräumen innerhalb eines Wohngebäudes vor dem Hintergrund der zu erwartenden Lärmimmissionen. Zudem werden die allgemeinen Anforderungen der DIN 4109 an das Schalldämmmaß übernommen. Um gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm auch in den Aufenthaltsbereichen im Freien auszuschließen, wurden für Balkone, Terrassen und ähnliche befestigte Sitz- und Aufenthaltsbereiche gesonderte Festsetzungen getroffen.

- Aufgrund des Verfahrensstandes im Planfeststellungsverfahren für die L 40 neu - Abschnitt: Ortsumgehung Güterfelde - kann davon ausgegangen werden, dass die Großbeerenstraße (L 40 alt) ihre Funktion als Landesstraße in absehbarer Zeit verlieren und heruntergestuft wird - vermutlich zu einer Gemeindestraße.
- Daher wird die Verkehrsbelastung auf ca. 4.000 Pkw pro Tag abnehmen. Es ist von einem Lkw-Anteil von lediglich noch 3,7 % auszugehen gegenüber 10 % bisher.
- Die Firma Glaser hat als nächstgelegener Gewerbebetrieb zudem die Einmündung ihrer Zufahrt in die Großbeerenstraße nicht auf der Höhe des Plangebiets und führt keine Nachtarbeit durch. Vorhandene Bebauung zwischen dem Betrieb und dem Plangebiet schirmt tagsüber auftretenden Gewerbelärm z. T. ab. Dadurch tritt der Gewerbelärm nicht als nennenswerte Beeinträchtigung zusätzlich zum Verkehrslärm in Erscheinung.
- Wenn man die voranstehend geschilderte Ausgangssituation zugrunde legt, ist infolge des Verkehrslärms der Großbeerenstraße mit einer Überschreitung der Orientierungswerte aus der DIN 18005 von 8-9 dB(A) an der südlichen Baugrenze im Plangebiet zu rechnen.

Dieser Überschreitung wird durch die oben erläuterten Festsetzungen Rechnung getragen.

Eine etwaig dennoch verbleibende Überschreitung der Orientierungswerte aus der DIN 18005 wäre nur sehr geringfügig und würde weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Abwägung unverhältnismäßig erscheinen lassen. Aufgrund des ohnehin bereits erweiterten Abstandes der bebaubaren Grundstücksfläche zur Großbeerenstraße scheidet eine weitere Ausdehnung dieses Abstandes ebenfalls aus.

6.5 MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ

Der festgesetzte Pflanzstreifen dient als Randeingrünung des Baugebiets und dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Er ist mit der Breite von 3,0 m Breite bemessen und ermöglicht einen Übergang zur agrarisch geprägten Kulturlandschaft. Die Festsetzungen werden ergänzt durch nördlich angrenzende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets (siehe oben), so dass insgesamt ein deutlich höherer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gewährleistet ist als alleine durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Da sich die vorhandenen Bäume knapp außerhalb des Plangebiets befinden, dient deren Darstellung lediglich als Hinweis auf die örtliche Situation.

6.6 GRÜNORDNUNG

Aufgabe der Bauleitplanung ist es auch, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten. Deshalb sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierüber ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB und unter Beachtung von § 1a BauGB zu entscheiden.

Die erforderlichen Kompensations- und Ersatzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden, soweit keine überwiegenden Gründe im Rahmen der Abwägung dagegen sprachen.

6.6.1 Allgemeine Festsetzungen

Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein großkroniger standortgerechter Laubbaum je 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen gemäß textlicher Festsetzung 1.8.2. Diese Regelung dient neben den anderen beschriebenen Grünordnungsmaßnahmen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung.

Auch wenn keine ausdrückliche Festsetzung über den Zeitpunkt der Bepflanzung getroffen ist, hat der naturschutzrechtliche Ausgleich in Form der festgesetzten Bepflanzungen zeitnah zum baulichen Eingriff zu erfolgen.

6.6.2 Regelungen für den Naturhaushalt

Grundsätzlich wird angestrebt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und somit den lokalen Wasserhaushalt weitgehend zu erhalten. Private Wegeflächen, Zufahrten und Kfz.-Stellplätze sind daher wasserdurchlässig herzustellen (siehe textliche Festsetzung 1.6). Das kann erfolgen durch offen- und breitflächige Befestigungen. Es ist also keine Vermörtelung der Fugen erlaubt, und die Fugenbreite muss zumindest einige Millimeter (3 – 5 mm) betragen. Das Regenerationsvermögen des Grundwassers kann auf diese Weise zumindest zum Teil aufrechterhalten werden.

6.6.3 Grün- und Freiflächen

Es ist ein großkroniger Baum 1. Ordnung je angefangene 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen, wobei gemäß vorgegebener Artenliste einheimische Gehölze vorgesehen sind.

Bei der Ermittlung der Anzahl zu pflanzender Bäume wird die Gesamtgrundstücksfläche zugrundegelegt, zum Beispiel 500 qm, wobei der Standort - außerhalb eventuell gesondert festgesetzter Flächen zum Bepflanzen - frei gewählt werden kann. Im vorliegenden Beispiel wären drei großkronige Bäume auf dem Grundstück zusätzlich zu den übrigen Pflanzvorschriften und außerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zum Bepflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zu pflanzen.

Der **Siedlungsrand** des Bebauungsplangebiets wird im Norden gemäß den textlichen Festsetzungen bepflanzt, um eine gute Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu ermöglichen. Diese Grünstrukturen können im Falle einer späteren Baugebietserweiterung durch den nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18B mit dort vorzusehenden Bepflanzungen zweckmäßig vernetzt werden. Die Randeingrünung besteht aus Obstbäumen und Beerensträuchern, womit auch zusätzlicher Lebensraum für Insekten geschaffen wird.

Die angegebenen Pflanzqualitäten und die vorgeschriebene Pflanzdichte tragen dazu bei, dass die Pflanzungen gut anwachsen und ihren landschaftsgestalterischen Zweck frühzeitig erfüllen können.

6.7 BAUGESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die im Bebauungsplan getroffenen baugestalterischen Regelungen sind im Gegensatz zu den anderen Festsetzungen nicht planungsrechtlicher Natur, sondern aufgrund § 81 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) erlassen worden.

Sie greifen die im Bereich des Ortskernes vorhandenen Gestaltungselemente auf und verbinden diese auch mit anderen Elementen, z. B. weiteren Dachformen, um dem Baugebiet dennoch einen eigenständigen Charakter zu geben. Denn eine gewisse optische Unterscheidung zwischen baulichem Bestand und neuer Bebauung wird innerhalb des Rahmens, den die getroffenen örtlichen Bauvorschriften vorgeben, bewusst angestrebt. In jedem Fall wird dem Grundsatz der positiven Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über Dachformen und die Dachneigung soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen unterstützt und eine Einfügung der Neubebauung in den Bestand und den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet werden. Flachdächer (hier definiert: Dachneigung < 20° Grad) sind daher für Hauptbaukörper nicht zulässig. Lediglich Garagen, bauliche Nebenanlagen, Schleppdächer (verlängerte Hausdächer, z. B. als Terrassenüberdachungen), Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile dürfen eine Dachneigung von unter 20° Grad aufweisen, sofern die von ihnen überdeckte Grundfläche 50 qm nicht überschreitet in der Summe.

Die im Plan angegebene Dachneigung von mehr als 35° Grad muss bei mindestens 70 % der Dachfläche von Hauptbaukörpern eingehalten werden. Lediglich bei Mansarddächern ist aufgrund der typischen Merkmale dieser Dachform eine Ausnahme erforderlich und zugelassen: Da der obere Teil des Mansarddaches besonders flach gestaltet ist, darf bei ihm die Mindestdachneigung von 35° Grad unterschritten werden. Damit die Form der Dächer nicht durch übermäßig große Dachgauben oder Zwerchhäuser in den Hintergrund tritt, wurde die Gesamtbreite solcher Bauelemente in der Summe je Traufseite auf maximal 2/3 der Trauflänge beschränkt.

Die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen ist auf 1,30 Meter beschränkt, um eine vom öffentlichen Raum aus einsehbare Vorgartenzone zu erhalten. Andere Formen von Einfriedungen, wie z. B. Mauern, sind nicht erlaubt, um eine allzu stark ausgeprägte, optische Trennung der Vorgartenzone vom Straßenraum zu vermeiden. Vielmehr soll die Begrünung der Vorgärten gestalterisch in den öffentlichen Raum hinein ausstrahlen. Das Höchstmaß von 1,30 m gilt nur in den Bereichen, in denen keine abweichende Höhenbegrenzung für Flächen besteht, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur Hecken oder offene Zäunen zulässig, letztere mit einer Höhe von max. 1,50 m, sofern sich aus den Festsetzungen über die von Bebauung freizuhaltenden Flächen kein anderes Maß ergibt. Unter Hecken sind hier im weiteren Sinne auch Büsche und Sträucher zu verstehen. Mit dieser Festsetzung wird der Zweck verfolgt, die Errichtung von Einfriedungsmauern und Zäunen mit geschlossenen Zaunelementen auszuschließen. Die Höhe von Zäunen, die das Ortsbild bei unbegrenzter Höhe gestalterisch stören können, ist beschränkt auf 1,50 m.

Die Festsetzung einer Anzahl von zwei Stellplätzen je Wohneinheit als örtliche Bauvorschrift beruht auf § 81 Abs. 4 BbgBO. Zudem sind Mindestzahlen für die Herstellung von Stellplätzen bei gewerblichen Nutzungen festgesetzt. Damit wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen und ein ungeordnetes Zuparken der Großbeerstraße vermieden.

7. DURCHFÜHRUNG

Eine Erweiterung öffentlicher Erschließungsanlagen ist nur in geringem Umfang erforderlich und besteht aus Kanälen zwischen Hauptleitung in der Straße und der Grundstücksgrenze sowie ggf. weiteren Anschlussleitungen. Wie der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ mit Stellungnahme vom 27.09.2005 erklärt hat, kann die öffentliche Entwässerungsanlage erweitert werden. Zur Verwirklichung der gegenwärtigen Planung bedarf es zudem der Umverlegung von Strom führenden Versorgungs-/Transportleitungen aus dem Plangebiet in die Großbeerenstraße. Das Stromversorgungsunternehmen e.dis hat bereits Vertragsentwürfe für die Leitungsumverlegung erstellt.

Die oben genannten Maßnahmen werden – soweit sie erforderlich sind - vom Grundstückseigentümer auf dessen Kosten durchgeführt, soweit sie nicht vom zuständigen Versorgungsunternehmen als Leitungsbetreiber selbst zu tragen sind. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen mit den Instrumenten des Baugesetzbuchs, da sich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Flächen des Geltungsbereichs größtenteils in der Hand des privaten Erschließungsträgers befinden werden. Lediglich die private Verkehrsfläche für die Anbindung eines zukünftigen Bebauungsplangebietes Nr. 18B nördlich angrenzend wird im Eigentum des bisherigen Eigentümers verbleiben, die Fläche der Bushaltestelle wird von ihm an die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde ist gehalten, die Fläche mit der Bushaltestelle zu übernehmen, da diese der breiten Öffentlichkeit zur Benutzung des öffentlichen Verkehrssystems dient.

8. ÜBERSICHT ZUM VERFAHREN

03.02.1994	Aufstellungsbeschluss
14.02.1994	Planungsanzeige
12.09.1994 bis 19.10.1994	frühzeitige Bürgerbeteiligung
03.11.1994	Entwurfsbeschluss
28.11.1994	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme
	Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Bürger musste der Entwurf geändert und erneut zur Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden. Diese Verfahrensschritte wurden mehrmals wiederholt, bis sich der Vorhabenträger zur Änderung des Geltungsbereiches entschloss
13.09.2001	Änderung des Geltungsbereichs
17.12.2001	Entwurfsbeschluss
04.02.2002 bis 08.03.2002	Beteiligung der Öffentlichkeit
01.02.2002	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme
	Im Rahmen der Trägerbeteiligung waren einige Stellungnahmen eingegangen, die nicht abgewogen werden konnten, so dass sich der Vorhabenträger entschloss, den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 18 aufzuteilen
26.06.2003	Beschluss über die Teilung des Geltungsbereichs in B-Plan 18A „Wohnbebauung an der Großbeerenstraße“ und B-Plan 18B „Wohnbebauung nördlich der Großbeerenstraße“
19.08.2004	Entwurfsbeschluss
13.09.2004 bis 15.10.2004	Beteiligung der Öffentlichkeit
31.08.2004	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme
	Im Rahmen der Trägerbeteiligung waren einige Stellungnahmen eingegangen, die nicht abgewogen werden konnten, so dass der Entwurf geändert werden musste
25.08.2005	Abwägung
25.08.2005	Entwurfsbeschluss
12.09.2005 bis 14.10.2005	Beteiligung der Öffentlichkeit
06.09.2005	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme
	Abwägung
	Satzungsbeschluss

9. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414, § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB i. V. m. BauGB v. 27.08.1997, geändert durch Art. 12 Gesetz v. 23.07.2002, BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I von 1991, S. 58).
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG)), Neufassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 EAG Bau v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
5. Für die örtlichen Bauvorschriften gilt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 26. Juni 2003 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil I - Gesetze, Nr. 12 vom 21.07.2003), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273)
6. Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf



Stahnsdorf, den 30. Juni 2006

5. Jahrgang, Nr. 6

Inhaltsverzeichnis:

Seite/n

Bekanntmachungen

- Kommunalwahlen im Lande Brandenburg am 26. Oktober 2003
Bekanntmachung über die Feststellung von Ersatzpersonen entspr. § 81 BbgKWahlV 1
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Marggraffshof“ (Flur 1, Flurstücke 14, 16 teilweise, 17, 18, 19, 23/8 und 23/9 teilweise) in der Gemeinde Stahnsdorf/OT Sputendorf einschließlich des Planausschnittes für den Geltungsbereich 1
- Bekanntmachung der Genehmigung der des Bebauungsplans Nr. 18A
„Wohnbebauung an der Großbeerenstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde 11

Allgemeines

- Immobilienangebote der Gemeinde Stahnsdorf 11
- Sitzungstermine der Gemeinde Stahnsdorf im Juli 2006 11

Bekanntmachungen

Gemeinde Stahnsdorf
-Wahlleiterin-

Kommunalwahlen im Lande Brandenburg am 26. Oktober 2003 Bekanntmachung über die Feststellung von Ersatzpersonen entspr. § 81 BbgKWahlV

Entsprechend § 81 BbgKWahlV wird hiermit bekannt gemacht, dass Frau Susanne Dolfen mit Schreiben vom 29.05.2006 zum 18.05.2006 ihr Mandat in der Gemeindevertretung Stahnsdorf für die Fraktion der CDU niedergelegt hat. Das frei gewordene Mandat ist auf Herrn Klaus Herm übergegangen, der am 31.05.2006 gegenüber der Wahlleiterin erklärt hat, dass er das Mandat nicht annimmt.

Das Mandat ist dann auf Frau Ute Meister übergegangen, die am 07.06.2006 gegenüber der Wahlleiterin erklärt hat, dass sie das Mandat nicht annimmt. Das Mandat ist dann an Herrn Klaus Wandrei übergegangen. Herr Wandrei hat fristgerecht mit Schreiben vom 14.06.2006 gegenüber der Wahlleiterin die Annahme des Mandates erklärt.

gez. Grochla
Wahlleiterin
Stahnsdorf, 15.06.2006

Öffentliche Auslegung zur Aufhebung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungs- plans Nr. 1 „Marggraffshof“ (Flur 1, Flurstücke 14, 16 teilweise, 17, 18, 19, 23/8 und 23/9 teilweise) in der Gemeinde Stahnsdorf/OT Sputendorf

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt gemäß § 12 (6) BauGB den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Marggraffshof“ (Flur 1, Flurstücke 14, 16 teilweise, 17, 18, 19, 23/8 und 23/9 teilweise) in der Gemeinde Stahnsdorf/OT Sputendorf aufzuheben. Bei der Aufhebung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Marggraffshof“ (Flur 1, Flurstücke 14, 16 teilweise, 17, 18, 19, 23/8 und 23/9 teilweise)

in der Gemeinde Stahnsdorf/OT Sputendorf liegt gemäß § 13 (2) Pkt. 2 BauGB in der Zeit

vom Montag, 10. Juli 2006 bis einschließlich Freitag, 11. August 2006 in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung, Raum D 01, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf öffentlich aus.

Während dieser Auslegungszeit können von jedermann Anregungen und Bedenken zu der beabsichtigten Aufhebung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Marggraffshof“ (Flur 1, Flurstücke 14, 16 teilweise, 17, 18, 19, 23/8 und 23/9 teilweise) schriftlich oder während der Dienststunden in der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf zur Niederschrift vorgebracht werden.

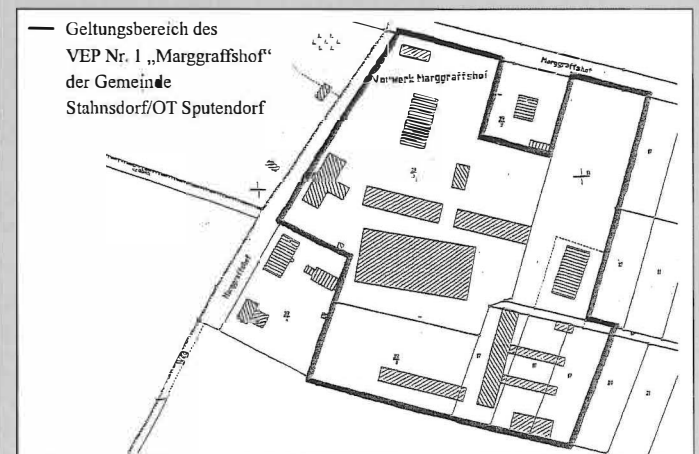
Die Dienststunden sind:

Montag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–15.30 Uhr
Dienstag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–15.30 Uhr
Donnerstag	von 8.00–12.00 Uhr und 13.00–16.00 Uhr
Freitag	von 8.00–12.00 Uhr

gez. Enser
Bürgermeister

Anlage

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Marggraffshof“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Sputendorf



Gemeinde Stahnsdorf

Bekanntmachungsanordnung

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen – BekanntmV- vom 01.12.2000 (GVBl. II S. 435) wird die vorliegende Satzung – bestehend aus der Planzeichnung und Begründung – im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung wird in der Bauverwaltung der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht dauerhaft bereitgehalten.

gez. Enser
Bürgermeister

Gemeinde Stahnsdorf

Bekanntmachung

Der von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 15.12.2005 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 18 A „Wohnbebauung an der Großbeerenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, wurde mit Bescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 24.04.2006, AZ: 09/06 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Maßgaben wurden durch Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.05.2006 erfüllt. Die Auflagen wurden erfüllt. Mit Schreiben vom 01.06.2006 (AZ: 09/06) hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark die Erfüllung der Maßgaben bestätigt. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplans Nr. 18 A „Wohnbebauung an der Großbeerenstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde in Kraft.

Der genehmigte Plan und seine Begründung werden in der Bauverwaltung der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt des Bebauungsplans Nr. 18 A „Wohnbebauung an der Großbeerenstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

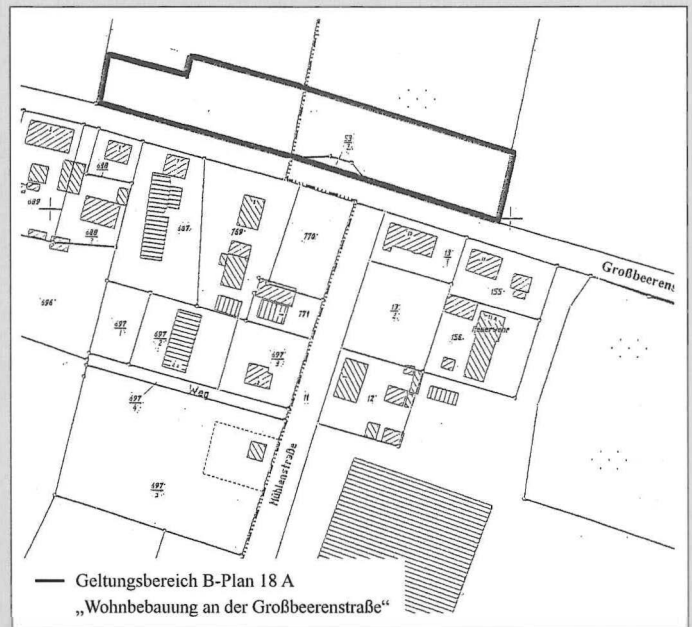
Die Dienststunden sind:

Montag von 8:00–12:00 Uhr und 13:00–15:30 Uhr
Dienstag von 8:00–12:00 Uhr und 13:00–18:00 Uhr
Mittwoch von 8:00–12:00 Uhr und 13:00–15:30 Uhr
Donnerstag von 8:00–12:00 Uhr und 13:00–16:00 Uhr
Freitag von 8:00–12:00 Uhr

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§215 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (§ 43 BauGB) im Falle der in den §§ 39–42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

gez. Enser
Bürgermeister

Anlage
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 A „Wohnbebauung an der Großbeerenstraße“ der Gemeinde Stahnsdorf/OT Güterfelde



Allgemeines

Immobilienangebote der Gemeinde Stahnsdorf

Die Immobilienangebote der Gemeinde Stahnsdorf finden Sie im Internet unter www.stahnsdorf.de.

Ihre Anfragen und Angebote richten Sie bitte an die

Gemeinde Stahnsdorf
Bereich Liegenschaften
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

(Gemeinde Stahnsdorf, Bereich Liegenschaften; Frau Mayer oder Frau Michaylow – Telefon: (0 33 29) 64 65 09 oder (0 33 29) 64 65 08).

Sitzungstermine der Gemeinde Stahnsdorf im Juli 2006

wenn nicht anders genannt
in Stahnsdorf, Gemeindezentrum – Annastraße 3

Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss
04.07.2006 18:15 Uhr

Gemeindevertretung
06.07.2006 18:30 Uhr

Impressum

Herausgeber: Der Bürgermeister, Gemeindeverwaltung Stahnsdorf, Annastr. 3, 14532 Stahnsdorf, Tel.: (0 33 29) 6 46 - 0

Bezugsmöglichkeiten und Bedingungen: Das Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf erscheint nach Bedarf. Es ist dem Stahnsdorfer Ortsanzeiger beigelegt und liegt in der Gemeindeverwaltung kostenlos aus.

Auflage: 2.000 Exemplare • **Satz und Layout:** Teltower Stadt-Blatt Verlags- und Presse GmbH, 14513 Teltow, Potsdamer Straße 57, Tel. (0 33 28) 31 64 50 • **Druck u. Weiterverarbeitung:** Sauer Druck & Werbung