

GEMEINDE STAHDORF

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

„HINTERE GRUNDSTÜCKSBEREICHE DORFPLATZ“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planverfasser: Gemeinde Stahnsdorf
Bauverwaltung
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

Bearbeitung:
Tatiana Friedrich
Heinrich-Zille-Straße 5 B
14974 Ludwigsfelde

Umweltbericht:
Trautmann•Goetz
Bergmannstraße 8
10961 Berlin

Stand: August 2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Stadträumliche Anbindung	5
2.2.	Bebauung und Nutzung	5
2.3.	Erschließung	5
2.4.	Ver- und Entsorgung	5
2.5.	Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.6.	Eigentumsverhältnisse	6
2.7.	Immissionsschutz	6
2.8.	Altlasten	7
2.9.	Kampfmittelbelastung	7
2.10.	Denkmalschutz	7
3.	Planungsbindungen	8
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2.	Landesplanung	9
3.3.	Flächennutzungsplanung	10
4.	Planungskonzept	10
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5.	Planinhalt (Begründung, Abwägung und Konfliktbewältigung)	11
5.1.	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	12
5.2.	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	12
5.3.	Belange des Immissionsschutzes	14
5.4.	Belange der Forstwirtschaft	16
5.5.	Belange des Umweltschutzes / Natur und Landschaft, Artenschutz	16
5.6.	Nutzung der Grundstücke	16
5.6.1.	Art der baulichen Nutzung	16
5.6.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
5.6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
5.6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Grundstück	19
5.6.5.	Verkehrsflächen	19
5.6.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	20

5.6.7. Private Grünfläche	20
5.6.8. Grünordnerische Festsetzungen	22
5.6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
6. Umweltbericht	24
6.1. Einleitung	24
6.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 25	
6.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz	31
6.4. Zusätzliche Angaben	33
6.5. Zusammenfassung des Umweltberichts	34
6.6. Eingriffsregelung nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz	34
7. Auswirkungen der Planung	42
7.1. Städtebauliche Auswirkungen	42
7.2. Auswirkungen auf die Umwelt	42
7.4. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	42
7.5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung	42
8. Verfahren	43
9. Rechtsgrundlagen	43
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	44
11. Anlagen	47
11.1. Karte: Bestandsdarstellung der Biotoptypen	47

1. Einführung

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 09.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ beschlossen. In nordwestlicher Richtung grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ an, welcher sich zurzeit im 1. Änderungsverfahren befindet. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 31. März 2006.

Im Rahmen der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg mit Schreiben vom 20.03.2006 frühzeitig um die Mitteilung zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung angefragt. Mit Schreiben vom 05.04.2006 wurde der Gemeinde Stahnsdorf mitgeteilt, dass unter Beachtung und Berücksichtigung der maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung Siedlungstätigkeit möglich ist und dem Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche entspricht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.03.2009 wurde durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg mit Schreiben vom 15.04.2009 bestätigt, dass entsprechend der Mitteilung zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vom 05.04.2006 die Planung an die derzeit geltenden Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angepasst ist.

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Gegenstand der beigefügten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Lage im Raum

Stahnsdorf bildet gemeinsam mit Teltow und Kleinmachnow einen Verflechtungsraum innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Diese aneinandergrenzenden Gemeinden sind Teil eines Siedlungsbandes, der sich räumlich gesehen von Berlin (Bezirk Zehlendorf) über Potsdam bis nach Werder erstreckt.

Seit 01.01.2002 ist Stahnsdorf amtsfreie Gemeinde mit den Ortsteilen Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf. In Stahnsdorf leben 14.064 Einwohner (Stand Januar 2010) auf einer Fläche von 4.945 ha.

Der Geltungsbereich des ca. 2,2 ha großen Planungsgebiets umfasst das Gebiet südöstlich des historischen Dorfgangers von Stahnsdorf und befindet sich im unbebauten Bereich zwischen dem Dorfplatz, der Krughofstraße, der Lindenstraße und der Kirchstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 35 teilw., 36, 38 teilw., 39 teilw., 41, 49/2 teilw., 2717, 2718, 2310 teilw., 3179 teilw. und 3180 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ wird aufgestellt, um den hinteren ungeordneten Bereich zwischen dem Dorfplatz, der Krughofstraße, der Lindenstraße und der Kirchstraße städtebaulich zu ordnen. Die Grundstücke des Plangebiets werden gegenwärtig in unterschiedlichem Maße genutzt: zum Teil als private Freizeit- und Erholungsflächen, zum Teil als gewerblich genutzte Flächen, einzelne Bereiche liegen brach. Planungsaufgabe soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und der privaten Grünflächen gelöst werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, mit den berührten öffentlichen und privaten Belangen vereinbare und abgewogene städtebauliche Entwicklung des Plangebiets geschaffen werden.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Anbindung

Das Plangebiet liegt südöstlich der Potsdamer Allee (L 76), die Potsdam über Teltow mit Berlin verbindet. Von dort wird das Plangebiet über die Wilhelm-Külz-Straße, in die die Krughofstraße und die Lindenstraße münden, erschlossen.

2.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem historisch bedeutenden Dorfanger mit seinen Drei- bzw. Vierseit-Höfen und der Einzelhausbebauung der Lindenstraße mit einer gemischten Nutzung. Die Flächen werden gegenwärtig in unterschiedlicher Weise genutzt: als private Gartenflächen, als Gehölzflächen, als Lagerflächen und als Pferdeweide. Weiterhin finden sich aufgelassene, ruderalisierte Gartenflächen. Einige Flächen wirken durch das Brachliegen ungenutzt. Ein markanter das Siedlungsbild weithin prägender Gehölzbestand ist nur im westlichen Randbereich zu finden.

Die Bebauung findet sich innerhalb der Gartenflächen in Form von Gartenhäuschen, Schuppen, kleineren Flächen etc. (Flurstück 2718, Teilflurstücke 38, 49/2 und 3180 der Flur 4). Die Lagerhalle auf dem Teilflurstück 35 der Flur 4 stellt das größte Gebäude dar. Bodenbefestigungen bzw. -versiegelungen sind auf den Lagerflächen innerhalb der Teilflurstücke 35 und 39 der Flur 4 vorhanden. Das Teilflurstück 2310 der Flur 4 wird fast vollständig als Pferdeweide genutzt.

2.3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von den zwei bereits bestehenden Anbindungen zur Lindenstraße; das im Geltungsbereich liegende Teilflurstück 3180 wird von der Krughofstraße durch eine 3 m breite Zufahrt erschlossen.

Durch die Flurstücke 36 und 41 sowie 2717 der Flur 4 wird das Plangebiet somit an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

2.4. Ver- und Entsorgung

- Trink- und Schmutzwasser: Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplans Nr. 21 ist über die in der Lindenstraße vorhandenen Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle möglich. Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV) liegt. Der WAZV „Der Teltow“ ist Eigentümer der Trink- und Schmutzanlagen der Gemeinde Stahnsdorf. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Für die Schmutzwasserentwässerung und die Trinkwassererschließung sollen in den gemeinsam genutzten Privatstraßen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ eingetragen werden. Die Anlagen des WAZV „Der Teltow“ dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. In Stahnsdorf wird eine Trennkanalisation betrieben. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

- Hinweise zur Löschwasserversorgung: Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich mehrere Trinkwasserleitungen. So sind in der Lindenstraße zwei Trinkwasserleitungen DN 150 vorhanden. Weiterhin befinden sich in der Krughofstraße zwei Trinkwasserleitungen DN 100. Die Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für den Grundschutz kann aus den Hydranten der Leitungen DN 150 in der Lindenstraße entnommen werden, weitere Hydranten befinden sich in der Krughofstraße. Bei einer gleichzeitigen Nutzung von mehreren Hydranten ist darauf zu achten, dass diese nicht auf einer Leitung (auch Ringleitung) liegen, da sich sonst der Wasserdruck und die Wassermenge erheblich verringern.
- Telekommunikation: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG. Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Flottsteller Straße 43, 14552 Michendorf (Besucheranschrift), Tel.: (0331) 123-79847 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die Kabelschutzanweisung beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Gasversorgung: Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1898 herzustellen. Bei Baumpflanzungen sind Hinweise zu Abständen zu Rohrleitungen zu beachten. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ bestehen seitens NBB zurzeit keine Planungen. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Hand-schachtungen o. a.) festzustellen.

2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Die Flächen werden gegenwärtig in unterschiedlicher Weise genutzt: als private Gärten, als Gehölzflächen, als Lagerflächen und als Pferdeweide. Weiterhin finden sich aufgelassene, ruderalisierte Gartenflächen. Einige Flächen wirken durch das Brachliegen ungenutzt. Ein markanter, das Siedlungsbild weithin prägender Gehölzbestand ist nur auf Teilflächen des Teilflurstücks 49/2 der Flur 4 zu finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Schutzgebiet. Das nächstliegende Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“, dessen Grenze ca. 60 m westlich des Plangebiets verläuft (südlich der Kirchstraße).

2.6. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum und im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf.

2.7. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ werden auf dem Flurstück 2310 der Flur 4 bereits Pferde gehalten. Mit dem Bauleitplan soll diese planungsrechtlich gesichert werden und die Möglichkeit zur Pferdehaltung auf dem Flurstück 39 der Flur 4 eröffnet werden. Der Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorf-

platz“ setzt für die vorhandenen privaten Grünflächen auf dem Teilflurstück 39 und dem Flurstück 2310 der Flur 4 nunmehr eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/Pferdeweide fest. Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist u.a. die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes möglich.

Das Landesumweltamt Brandenburg hat bestätigt, dass unter der Voraussetzung, dass es sich um eine ordnungsgemäße Haltung der Tiere handelt und die Gemeinde keine planungsrechtlichen Probleme sieht, aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und Stellen einzuholen, deren Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen zur Baugenehmigung erforderlich ist oder deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird (§ 63 Absatz 3 BbgBO). Damit soll die ordnungsgemäße Haltung der Pferde gewährleistet werden. Dies betrifft u.a. Aussagen zur Futterlagerung, Dunglagerung und Dungbeseitigung.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark/Amtstierarzt bestätigte auf schriftliche Anfrage der Gemeinde Stahnsdorf vom 28.10.2008 zur beabsichtigten Pferdehaltung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Dorfplatz Stahnsdorf" mit Schreiben vom 14.01.2009, dass es gegen die beabsichtigte Haltung von insgesamt 12 Pferden keine Einwendung gibt. Es ist dabei zu achten, dass die Pferde gemäß Viehverkehrs-Verordnung von den Besitzern ordnungsgemäß bei Fachdienst Veterinärwesen des Landkreises Potsdam-Mittelmark und in der Tierseuchenkasse gemeldet sind und sie artgerecht gehalten werden. Dazu gehört z.B. auch der Bau von Unterständen, wenn die Pferde im Winter draußen gehalten werden. Die kompletten Leitlinien zur artgerechten Pferdehaltung sind beim LK-PM/ Fachdienstes Veterinärwesen oder im Internet unter www.tierschutz-tvt.de einsehbar.

2.8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden oder bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenbelastung ergeben (z.B. durch Farbe, Geruch oder Konsistenz), sind die Arbeiten umgehend zu stoppen und das Umweltamt zu informieren, um Gesundheitsschäden für Arbeiter und Bevölkerung sowie die Gefährdung des Grundwassers zu vermeiden.

2.9. Kampfmittelbelastung

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Geltungsbereichsfläche ergeben. Es ist nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht Verpflichtung diese Fundstelle gem. § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.10. Denkmalschutz

• Bodendenkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ liegt im Bereich des Bodendenkmals „Historischer Ortskern von Stahnsdorf“, d.h. dem im Mittelalter entstandenen Grundriss des Ortes Stahnsdorf. Er wird beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum als flächiges Bodendenkmal (BD30411) geführt, da hier durch jahrhundertlange Siedlungstätigkeit – Abriss, Neubau, Umbau von Bauten und Anlagen aller Lebensbereiche einer mittelalterlichen und neuzeitigen Siedlungsgemeinschaft - überall deren Spuren geblieben sind. Betroffen sind die Flurstücke 2718, 3180, 35, 38, 39,

2310, 49/2 der Flur 4. Bei Erdarbeiten ist hier stets mit entsprechenden Funden (Grubenverfärbungen, Brunnen, Fundamente, Gräber) zu rechnen.

Nach §§ 2 und 3 Abs. 1 sowie 7 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes im Land Brandenburg (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff.) stehen alle Bodendenkmale, auch die mittelalterlichen / historischen Ortskerne, unter Schutz und sind zu erhalten.

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich mittelalterlicher / historische Ortskerne bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG), die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen und im Benehmen mit der Behörde zu erteilen ist (§ 19 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die Archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Vorbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
2. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe / die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).
3. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
5. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§27 BbgDSchG).

- *Denkmalbereich „Dorfanger Stahnsdorf“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ grenzt mit seiner nordwestliche Grenze unmittelbar an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs „Dorfanger Stahnsdorf“, die mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Stahnsdorf (01.12.1993, Nr. 6) am 2. Dezember 1993 in Kraft getreten ist. Diese Denkmalbereichsgrenze wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Grundstücke werden planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zugeordnet. Die bauliche Nutzung des Außenbereichs ist im Wesentlichen bestimmten privilegierten und begünstigten Nutzungen, die im BauGB abschließend genannt wer-

den, vorbehalten. Die Errichtung von Wohnhäusern zählt in der Regel nicht zu diesen Nutzungen.

Um die Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Angrenzende Bebauungspläne

Direkt an das Plangebiet grenzt in nordwestlicher Richtung die sich im Aufstellungsverfahren befindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Stand Satzungsbeschluss vom 06.05.2010 und am 29.07.2010 zur Genehmigung eingereicht).

3.2. Landesplanung

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)¹

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 14. Mai 2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht worden und am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B stellt alle in Stahnsdorf-Ort geplanten Siedlungsflächen als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 Entwurf LEP B-B Wohnsiedlungsflächen als Teil der Siedlungskulisse zulässig sein sollen. Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des dargestellten Siedlungsbereiches von Stahnsdorf-Ort.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg² trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007).

Die Festlegungen des LEP B-B sind von nachgeordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebiets beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

Entsprechend der Mitteilung zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Abteilung Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 5. April 2006, wird durch die erneute Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15.04.2009 bestätigt, dass die Planung an die derzeit geltenden Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angepasst ist.

Aus den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 ergeben sich keine für die Planung relevanten Erfordernisse der Raumordnung.

Darüber hinaus liegen im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) nunmehr auch Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Laut Festlegungskarte 1 zum Entwurf LEP B-B ist das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt worden. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 soll die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen in der Festlegungskarte 1 im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung möglich sein. Damit ist die Planung auch an die zukünftig geltenden Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereich Dorfplatz“ widerspricht somit nicht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg LEP B-B.

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, Land Brandenburg, GVBl. Nr.13 vom 14.05.2009

3.3. Flächennutzungsplanung

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in der Sitzung am 09.03.2006 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Güterfelde, Sputendorf und Schenkenhorst beschlossen. Am 16.07.2009 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf den Entwurf zum Flächennutzungsplan in der Fassung April 2009 beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.08.2009 bis einschließlich 30.09.2009. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wird das Flächennutzungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4. Planungskonzept

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Das städtebauliche Ziel für den Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ ist die Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Bereich zwischen dem Dorfplatz und der Lindenstraße. Dabei soll die vorhandene Parzellenstruktur erhalten bleiben. Der relativ unverfälschte Zustand des historisch gewachsenen Dorfkerns mit seinen baulichen und naturräumlichen Anlagen soll durch die behutsame Bebauung des Plangebiets erhalten bleiben.

Der südöstliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet, der nordwestliche Teil als private Grünfläche festgesetzt. Bei der Festsetzung der privaten Grünfläche sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbestimmungen vorgesehen. Durch die Festsetzungen der privaten Grünflächen der Bebauungspläne Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ und Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ soll der seit Jahrzehnten vorhandene Grüngürtel um den historisch wertvollen Dorfplatz auch in Zukunft ablesbar bleiben.

Des Weiteren soll auf der privaten Grünfläche des Teilflurstücks 39 der Flur 4 (private Grünfläche F 1) die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m² und auf der privaten Grünfläche des restlichen Teilflurstücks 2310 der Flur 4 (private Grünfläche F 2) die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m² sowie ein überdachter Freisitz sowie Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² ermöglicht werden.

Die städtebaulichen Ziele sollen unter Beachtung folgender Prämissen umgesetzt werden:

- behutsame Bebauung des Plangebiets unter Berücksichtigung des vorhandenen Grünbestandes, des unmittelbar angrenzenden Denkmalsbereichs „Dorfanger Stahnsdorf“ und der Lage im geschützten Bodendenkmal „Historischer Ortskern von Stahnsdorf“;
- Erhaltung der Grünflächen im nordwestlichen Bereich;
- sparsame Erschließung des Plangebietes durch private Verkehrsflächen;
- Schaffung der Möglichkeit, auf den Teil-Flurstücken 39 und 2310 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf je einen Reitplatz bzw. Auslaufplatz zu errichten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (Pkt. 9 der Begründung, Seite 16) gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ wird das Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt. Für das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gilt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Danach sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) durchgeführt. Zwischen den Planentwürfen des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans erfolgte eine inhaltliche Abstimmung. Die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren wurden zeitlich und im jeweiligen Fortgang im Sinne einer inhaltlichen Abstimmung aufeinander bezogen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der o.g. Entwurf des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Durch die geplante Festsetzung des Bebauungsplans N. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Stahnsdorf“ als Allgemeines Wohngebiet ist er somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planinhalt (Begründung, Abwägung und Konfliktbewältigung)

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA), das sich auf die südöstliche Hälfte beschränkt und als private Grünflächen teilweise mit der Zweckbestimmung für Reitsport / Pferdeweide, entwickelt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von einer Baugrenze mit einer Bebauungstiefe von 25 m festgesetzt. Bezug nehmend auf die Pferdehaltung auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide, darf die Baugrenze, die die überbaubaren Grundstücksflächen in nordwestlicher Richtung begrenzen, nicht überschritten werden.

Die Bauweise als besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken, wird hier als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten. Als Zahl der Geschosse werden im Bebauungsplan II Vollgeschosse festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei sollen jeweils mehrere rückwärtige Baugrundstücke zusammengefasst über zwei private Zufahrten erschlossen werden.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt einerseits von der Lindenstraße durch zwei ca. 8 m breite Verkehrsflächen (A und B), die sich im Privateigentum befinden, andererseits wird das nordöstliche Grundstück des Flurstücks 3180 der Flur 4 von der Krughofstraße durch eine 3 m breite Zufahrt erschlossen. Um die innere Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten, wird auf den Teilflurstücken 38 und 2310 der Flur 4 sowie auf dem Teilflurstück 35 der Flur 4 und dem Flurstück 3180 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf eine 4 m breite Verkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit für PKW und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ wird auf dem Teilflurstück 39 der Flur 4 (private Grünfläche F 1) die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m² und auf dem restlichen Teilflurstück 2310 der Flur 4 (private Grünfläche F 2) die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m² sowie ein überdachter Freisitz sowie Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² festgesetzt.

Somit wird durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide im B-Plan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ die planungsrechtlich zulässige Haltung von Pferden auf den Grundstücken Dorfplatz 7 (Teilflurstück 39 der Flur 4) und Dorfplatz 9 (Teilflurstück 2310 der Flur 4) ermöglicht.

Weiterhin wurde folgender Antrag an die Gemeinde Stahnsdorf herangetragen:

Die Evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf hat in einem Gespräch die Bauverwaltung gebeten, auf dem südöstlichen Grundstück Dorfplatz 3, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 liegt und sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde befindet, einen innerbetrieblichen Weg zu ermöglichen. Auf dem Flurstück 3180 der Flur 4 soll ein Wohngebäude für den Pfarrer der Evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf errichtet werden. Um das Pfarrhaus,

dass sich auf dem nordwestlichen Grundstück Dorfplatz 3 befindet, auf dem schnellsten Wege zu erreichen, wäre eine innenbetriebliche Wegeverbindung sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Stahnsdorf nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans entschieden, einen 3 m breiten Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - innerbetrieblicher Weg - an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festzusetzen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinteren Grundstücksbereiche Dorfplatz“ wurde festgestellt, dass die Evangelische Gemeinde Stahnsdorf das Flurstück 3179 der Flur 4 an den Eigentümer des Grundstücks Krughofstraße 4 und das Flurstück 2718 der Flur 4 an den Eigentümer des Grundstücks Krughofstraße 8 veräußert hat. Diese Flurstücke liegen unmittelbar an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21, die an die Grundstücke der Krughofstraße angrenzt. Für die Flurstücke 2718, 3180 und 3179 der Flur 4, die sich ursprünglich im Eigentum der Evangelischen Gemeinde Stahnsdorf befanden, war im Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Januar 2009 ein innerbetrieblicher Weg festgesetzt. Durch die Veräußerung der Grundstücke an private Eigentümer kann dieser innerbetriebliche Weg nicht über die privaten Flurstücke führen. In Konsequenz ist er bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans entfallen.

Mit dem Schreiben vom 16.11.2009 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf mit dem Bebauungsplan (Fassung September 2009) erneut beteiligt. Die Evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf hat mit dem Schreiben vom 12.01.2010 mitgeteilt, dass der private innerbetriebliche Weg die Anbindung des Flurstücks 3180 der Flur 4 sowohl an die Krughofstraße als auch an den Dorfplatz sichern und somit auch weiterhin erhalten bleiben soll. Die 3 m breite Wegeführung soll unmittelbar an die festgesetzte Baugrenze und südwestlich des Flurstücks 2718 der Flur 4 sowie in gradliniger Verlängerung über die private Grünfläche und in Anbindung an das Flurstück 2717 der Flur 4 führen. Dies wurde im Bebauungsplan (Fassung April 2010) berücksichtigt.

5.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 13.08.2007 bis einschließlich 31.08.2007 statt. In dieser Zeit gingen von 2 Bürgern Stellungnahmen ein. In beiden Stellungnahmen wurde eine größere Bebaubarkeit der Grundstücke gewünscht.

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmt, sind die geschützten Eigentümerbelange grundsätzlich in der Bebauungsplanung besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall mussten die Eigentümerbelange allerdings nur soweit berücksichtigt werden, wie sie mit den Planungszielen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg wurde im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung der Gemeinde Stahnsdorf mit Schreiben vom 05.04.2006 mitgeteilt, dass die betroffene Fläche im LEP eV³ der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet ist und Siedlungstätigkeit unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.7 und 1.1 ff LEP eV möglich ist und dem Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche entspricht.

³ Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186)

Damit die Tragfähigkeitsgrenzen der gesamten Infrastruktur nicht überschritten, das Verkehrsaufkommen nicht unzumutbar erhöht und soziale Integration der Bürger nicht erschwert wird, sollte das Siedlungsvorhaben nach Größe, Bauform und Lage so angepasst werden, dass ein Identitätsverlust durch Überformung des historisch gewachsenen (z.B. schützenswerter Ortsbilder) vermieden wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ wird eine behutsame Bebauung des Plangebiets unter Berücksichtigung des vorhandenen Grünbestandes und des angrenzenden Denkmalsbereichs „Dorfanger Stahnsdorf“, Erhaltung der Grünflächen im nordwestlichen Bereich und sparsame Erschließung des Plangebietes durch private Verkehrsflächen angestrebt.

Der seit Jahrzehnten vorhandener Grüngürtel um den historisch wertvollen Dorfplatz soll auch in Zukunft ablesbar bleiben. Der Schutz des Grünbestandes in den rückwärtigen Bereichen soll auch einen ökologischen Ausgleich zu der Neubebauung des Plangebiets schaffen. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, nur den südöstlichen Bereich des Plangebiets einer Bebauung zu zuführen.

Gem. § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Festsetzung des Wohngebiets und der privaten Grünfläche werden die Verluste von Biotop- und Lebensraumfunktionen, von Bodenfunktionen, die Fällung von Bäumen sowie die Beeinträchtigung des Bodendenkmals berücksichtigt.

Die Gemeinde verfolgt mit ihrer Planung auch das Ziel, die jeweils rückseitigen Grundstücksbereiche des Dorfplatzes im Plangebiet als Grünflächen zu sichern, genau in diesem Bereich eine erhebliche Zunahme an Versiegelung durch die Errichtung von Wohnhäusern, Garagen, Nebengebäuden etc. zu Gunsten des Schutzes von Natur und Landschaft zu unterbinden. Darüber hinaus würde eine ungezügelter Siedlungsentwicklung zu einem stark zunehmenden Individualverkehr auf der anliegenden Lindenstraße führen, den diese nicht in der Lage ist, aufzunehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.04.2009 bis einschließlich 20.05.2009 wurden 2 private Stellungnahmen abgegeben. Eine Stellungnahme bezog sich wiederum auf die Bebaubarkeit, die andere Stellungnahme mit dem im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestand.

Die Gemeinde verfolgt mit ihrer Planung nach wie vor das Ziel, die rückseitigen Grundstücksbereiche im Plangebiet einerseits private als Grünflächen zu sichern, und in diesem Bereich eine erhebliche Zunahme an Versiegelung durch die Errichtung von Wohnhäusern, Garagen, Nebengebäuden etc. zu Gunsten des Schutzes von Natur und Landschaft zu unterbinden. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung der privaten Grünflächen aus der städtebaulichen Zielsetzung, einer Siedlungstätigkeit in Form von mehreren Wohnhäusern auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet zu unterbinden, um den grüneprägten Siedlungscharakter zu wahren. Darüber hinaus würde eine ungezügelter Siedlungsentwicklung zu einem stark zunehmenden Individualverkehr auf der Lindenstraße bzw. Krughofstraße führen, den diese nicht in der Lage sind, aufzunehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden zu ca. 1.135 m² Befestigung innerhalb der Verkehrsfläche führen. Die Festsetzung von privaten Grünflächen ergibt ca. 9.978 m², wobei beachtet werden muss, dass innerhalb dieser Festsetzung der privaten Grünflächen eine Bebauung mit Baukörpern, die gemäß der geltenden BbgBO einer Baugenehmigung nicht unterliegen, unzulässig sind. Befestigungen sind nur zum Zwecke der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegungen, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m², Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalt als Nebenanlage zu einem Wohngebäude). Innerhalb der privaten Grünflächen F 1 und F 2 mit der Zweckbestimmung „Reitsport / Pferdeweide“ sind die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m² zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen F 2 ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m²

zulässig.

5.2. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 16.07.2007 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert (Scoping). In mehreren Stellungnahmen wurden die Belange als nicht berührt betrachtet. Es wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die in die vorliegende Entwurfsfassung eingeflossen sind jedoch nur in einem Fall zu einer Planänderung geführt haben (Zufahrtsbreite von der Lindenstraße. Es wurden weiterhin Hinweise in Bezug auf die geplante Zulässigkeit der Pferdehaltung (Landesumweltamt) gegeben, der ebenfalls durch eine Planergänzung (Heckenpflanzungen) berücksichtigt wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.03.2009 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs, Fassung Januar 2009 informiert, und bis zum 20.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bei der durchgeführten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind Aspekte die in der vorliegenden Satzungsfassung August 2010 Berücksichtigung fanden. Die beteiligten Nachbargemeinden haben keine Bedenken formuliert.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ in der Fassung Januar 2009 wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Die Änderung betraf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - innerbetrieblicher Weg - in „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Private Grünfläche“ auf den Flurstücken 2718, 3180 und 3179 der Flur 4. Die Änderung erfolgte aus folgenden Gründen: Die Flurstücke 2718 und 3179 der Flur 4 befinden sich nicht im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde. Die Festsetzung eines innerbetrieblichen Fahrweges auf privaten Grundstücksflächen ist nicht zulässig, da die Nutzung ausschließlich durch die Evangelische Kirche erfolgen sollte. Die Gemeinde hatte sich daher entschieden, die Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, innerbetrieblicher Weg, in „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Private Grünfläche“ zu ändern. Mit der Entwurfsfassung, Stand September 2009, erfolgte eine erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Der Evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ in der Fassung September 2009 zur Stellungnahme übersandt.

Nach vorliegender Stellungnahme der Evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf vom 12.01.2010 soll der innerbetriebliche Weg auf die Fläche der Evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf festgesetzt werden. Dem Antrag der Evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf wird gefolgt. Da der betreffende Weg ausschließlich auf dem Grundstück der Evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf als Verkehrsfläche Zweckbestimmung – innerbetrieblicher Weg – vorgesehen ist, hat er keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept der Gemeinde.

Zwischen der nordöstlichen Baugrenze und angrenzend an die südwestliche Grenze des Flurstücks 2718 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf sowie in gradlinige Verlängerung über die private Grünfläche wie auch in Anbindung an das Flurstück 2717 wird eine 3,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – innerbetrieblicher Weg – der Flur 4 festgesetzt.

5.3 Private Belange

Aus den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und (2) BauGB wurde deutlich, dass einige private Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit mehreren Wohnhäusern bebauen möchte. Die Gemeinde hatte also gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Ein Eingriff in das Grundeigentum ist nicht zu erkennen, da die sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu zuordnen sind. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen ist die Schaffung einer behutsamen Bebauung in Form von Einzelhäusern unter der Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksstruktur angemessen.

Hier überwiegt das öffentliche Interesse an der Sicherung der rückseitigen Grundstücksbereiche im Plangebiet als private Grünflächen, um den natürlich gewachsenen Grüngürtel von weiterer verkehrserzeugender Bebauung freizuhalten und den grün geprägten Siedlungscharakter innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs Dorfplatz zu wahren. Das private Interesse der Grundstückseigentümer an der vollständigen baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke hat zurück zu treten.

Die privaten Grünflächen könnten grundsätzlich auch als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Damit käme jedoch nicht hinreichend zum Ausdruck, dass diese Flächen den Charakter einer Grünfläche behalten sollen, um hierdurch eine weitere städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans zu verwirklichen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ verfolgt die Gemeinde Stahnsdorf das städtebauliche Ziel, den seit Jahrzehnten vorhandenen Grüngürtel um den historisch wertvollen Dorfplatz zu erhalten. Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen verfolgt die Gemeinde darüber hinaus das städtebauliche Ziel, auf den Grundstücken eine Bebauung mit mehreren Wohngebäuden (gewünscht wurden z.B. 3 DH oder 5 Baugrundstücke) zu unterbinden, da bei einer derartigen Bebauungsdichte die dadurch verursachte Verkehrserzeugung den Wohnwert dieses Siedlungsbereiches auf Dauer beeinträchtigen würde. Die Festsetzung als private Grünfläche ist auch verhältnismäßig. Sie ist zunächst, wie oben bereits dargelegt, geeignet, die Planungsziele, welche die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan verfolgt, zu erreichen. 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 als nicht überbaubare Grundstücksfläche angesehen werden. Wenn der Schwerpunkt der Rechtfertigung der Inanspruchnahme der Flächen bei der städtebaulichen Funktion der Grünfläche liegt, liegt es daher nahe, diese Festsetzungsmöglichkeit zu wählen.

Das private Interesse an einer vollumfänglichen baulichen Nutzung der Grundstücke tritt daher gegenüber den oben dargestellten öffentlichen Interessen zurück.

5.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Landesumweltamtes Brandenburg (siehe Pkt. 2.7) wurde mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung, dass es sich um eine ordnungsgemäße Haltung der Tiere handelt und die Gemeinde keine planungsrechtlichen Probleme sieht, aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark/Amtstierarzt bestätigte (siehe Pkt. 2.7), dass es gegen die beabsichtigte ordnungsgemäße Haltung von max. 12 Pferden keine Einwendung gibt.

Die östliche Grenze des Plangebiets ist ca.90 m von der Wilhelm-Külz-Straße (L 77) (Ortsdurchfahrt Stahnsdorf) entfernt. Das Plangebiet wird von der Wilhelm-Külz-Straße durch ihre westli-

che Bebauung mit Gärten getrennt. Somit sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Planungsgebiet nicht zu erwarten. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.

5.4. Belange der Forstwirtschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB teilte die Untere Forstbehörde der Gemeinde Stahnsdorf mit dem Schreiben vom 19.07.2006 mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahme abgegeben.

5.5. Belange des Umweltschutzes / Natur und Landschaft, Artenschutz

Durch den Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen sowie von Bodenfunktionen im Bereich WA, durch die Fällung von Bäumen sind Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten. Mit der Entsiegelung von Flächen und der insgesamt geringeren Gesamtversiegelung im Plangebiet sind Verminderungsmaßnahmen vorgesehen. Für die Baumfällungen im Rahmen der Bauantragstellung sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Gemäß grünordnerischer Festsetzung 7.1. ist im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Schutzgebiet. Das nächstliegende Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“, dessen Grenze ca. 60 m westlich des Plangebiets verläuft (südlich der Kirchstraße).

Im Rahmen der Kartierung konnten im Plangebiet keine Nist- und Brutstätten festgestellt werden. Des Weiteren wurde bei den Ortsbegehungen kein Niederwild angetroffen. Verstöße gegen die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch das Planvorhaben gegenwärtig nicht zu erwarten. Vor einer unumgänglichen Fällung sind die Bäume auf das Vorhandensein von Niststätten erneut zu prüfen, um eine Gefährdung von geschützten Tierarten auszuschließen. Sofern Niststätten in Bäumen vorhanden sind, sind die Fällungen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

5.6. Nutzung der Grundstücke

5.6.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.1. Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

*Die im § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 aufgeführten Ausnahmen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht zulässig.*

Begründung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird aus folgenden Gründen vorgenommen: Das bis jetzt nur durch eine Lagerhalle und drei Bungalows bebaute und sich in einer ruhigen Lage befindliche Plangebiet wird neu erschlossen und soll mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Um die Gebietsverträglichkeit eines Allgemeinen Wohngebiets zu gewährleisten, sind im Bebauungsplangebiet die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und die Tankstellen, nicht zulässig. Diese Anlagen und Einrichtungen verursachen zwangsläufig erheblichen Kfz-Verkehr und damit Störung der Wohnruhe. Aus diesem Grund ist Ausschluss der Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 der BauNVO begründet.

5.6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bestimmt und ergibt sich vorrangig aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

- *Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ einheitlich auf 0,2 gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Damit wird für die geplante Wohnbebauung die gemäß BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 reduziert, um eine städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes zu ermöglichen. Durch die Festsetzungen der GRZ auf 0,20 wird im Plangebiet eine den Zielen des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ entsprechende lockere Bebauung unter Berücksichtigung der Parzellenstruktur und des Grünbestands ermöglicht. Damit wird gleichfalls die Besiedlungsdichte gesteuert. Damit soll der Forderung gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen Rechnung getragen werden.

- *Zahl der Vollgeschosse*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auch durch die Festsetzungen der II Vollgeschosse bestimmt. Prägend für die angrenzende Bebauung des Dorfplatzes und der Lindenstraße sind bauliche Anlagen mit einem Satteldach, die überwiegend zweigeschossig sind. Damit wird die städtebauliche Eigenart auch künftig das Ortsbild bestimmen.

2.1. Für die Hauptgebäude werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m über der mittleren Geländehöhe von 38,70 m DHHN festgesetzt.

Begründung

Ein wesentlicher Parameter für den zusammenhängenden gestalterischen Charakter des Plangebiets ist die differenzierte Gebäudehöhe, die sich innerhalb eines gemeinsamen Rahmens bewegt. Für die Hauptgebäude werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung entsprechend der bestehenden Ortstypik des angrenzenden Bestands zu begrenzen und eine homogene Höhengliederung des Gebiets zu erreichen. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe in Zusammenhang mit der festgesetzten Dachneigung ermöglicht auch moderne Architekturformen in diesem Bereich. Bei der Festsetzung der maximalen Trauf- sowie Firsthöhe in Anhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse soll ein Gestaltungsspielraum innerhalb eines gemeinsamen Rahmens in Anlehnung an die nähere Umgebung ermöglicht werden.

5.6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1. *Abweichend von der in § 22 (2) BauNVO beschriebenen maximalen Gebäudelänge von 50 m für die offene Bauweise, soll hier die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.*

Begründung

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Einordnung der Gebäude (nicht der untergeordneten Nebenanlagen) auf den Grundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung der bestimmten Bauweise dient der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzungen einer GRZ von 0,20 und der offenen Bauweise wird im Plangebiet eine den Zielen des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ entsprechende lockere Bebauung unter Berücksichtigung der Parzellenstruktur und des Grünbestands ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ setzt in diesem Zusammenhang auch die Hausform als Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude fest. Damit wird die Besiedlungsdichte gesteuert. Die Einzelhäuser werden festgesetzt, um die Zahl der künftigen Eigentümer gering zu halten. Denn bezüglich des privaten Kraftfahrzeugverkehrs handelt es sich bei Einzelhäusern nur um eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Anliegerverkehr. Gem. § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Festsetzung von Einzelhäusern und sparsame Erschließung werden die Verluste von Biotop- und Lebensraumfunktionen, von Bodenfunktionen und die Fällung von Bäumen minimiert.

Zentrales Merkmal der offenen Bauweise ist, dass die Gebäude mit der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Dabei darf die Länge der Baukörper 50 m nicht überschreiten. Da dies nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde Stahnsdorf in diesem Bereich ist, wurde die Festsetzung der offenen Bauweise um die Festsetzung ergänzt, die in eindeutiger Weise die Länge des Baukörpers begrenzt. Danach dürfen die Hauptgebäude die Länge von 20 m nicht überschreiten.

3.2. *Ein Überschreiten der Baugrenze, die die überbaubare Grundstücksflächen in nordwestlicher Richtung begrenzen, ist nicht zulässig.*

• *Überbaubare Grundstücksflächen*

Das festgesetzte Baufeld, das durch die Baugrenzen gefasst wird, wurde im südöstlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt, um eine große zusammenhängende private Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 75 m zwischen der Bebauung des Dorfplatzes und des Plangebiets zu erhalten. Diese private Grünfläche ergibt sich aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ und des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereich Dorfplatz“, da in beiden Bebauungsplänen eine private Grünfläche festgesetzt wird. Die Bebauungstiefe beträgt 25 m.

Durch das festgesetzte Baufeld sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass die Bebauung der Grundstücke im verträglichen Maße Bezug nehmend auf die Versiegelung des Grund und Bodens erfolgen kann. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zur weitestgehenden Erhaltung der klimatischen Verhältnisse und zur Vermeidung großflächiger Bebauung. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze und Rasenflächen) und der Lebensraum für Pflanzen und Tiere sollen auf Dauer gesichert werden.

Bezug nehmend auf die Pferdehaltung auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide, darf die Baugrenze, die die überbaubaren Grundstücksflächen in nordwestlicher Richtung begrenzen, nicht überschritten werden. Dies wird wie folgt begründet:

Mit der Haltung von Pferden sind eventuell Belästigungen und Auswirkungen verbunden, die auf angrenzende Grundstücke einwirken könnten: Gerüche und Geräusche, die bei der Haltung, Fütterung, Pflege und beim Umgang mit den Tieren entstehen sowie Fliegen und Ungeziefer. Die Bebauungstiefe im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 25,0 m. Auf diese Weise wird es möglich sein, die baulichen Anlagen so zu platzieren, dass keine Konflikte mit der vorgesehenen Pferdehaltung entstehen können. Um dies sicher zu stellen, ist die Überschreitung der Baugrenze nicht zulässig.

Die Gemeinde Stahnsdorf geht davon aus, dass bei einer ordnungsgemäßen Haltung der Pferde nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auflagen zur ordnungsgemäßen Weidehaltung sind bei Bauantragstellung durch die dafür zuständigen Behörden zu erteilen. Dies könnten z. B. Auflagen zur Lagerung des anfallenden Mistes / Dungs, zum regelmäßigen (mindestens monatlichen) Abtransport des Mistes sein.

5.6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Grundstück

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung

Im Planbereich wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt. Diese Beschränkung der Zahl der Wohnungen wurde vorgenommen, um hier in Ergänzung und weiteren Konkretisierung der Festsetzungen der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse eine weitergehende Verdichtung der Bebauung, z.B. die stärkere Ausnutzung der Grundstücke, die vermehrte Anzahl von Stellplätzen und des damit i.d.R. verbundenen Anliegerverkehrs auszuschließen.

5.6.5. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt von den zwei bereits bestehenden Anbindungen an die Lindenstraße; das Flurstücks 3180 der Flur 4 wird zusätzlich von der Krughofstraße durch eine 3 m breite bereits vorhandene Zufahrt erschlossen.

Um die innere Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten, wird auf den Teilflurstücken 2310, 35 und 3180 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf eine 4 m breite Verkehrsfläche, die eine Wendemöglichkeit für PKW und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge ermöglicht, festgesetzt. Die „Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen (RASt) 2006“ und die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.

Die Stichstraßen sind in der Trägerschaft der Bauherrengemeinschaften der geplanten Einzelhäuser, so dass hierfür die Festsetzung als private Verkehrsflächen A und B festgesetzt wurde. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

Gemäß Stellungnahme des Polizeipräsidiums Potsdam vom 23.03.2009 besteht eine Anordnungspflicht fürverkehrsorganisatorische Maßnahmen. In diesen Stichstraßen findet öffentlicher Verkehr statt und unterliegt somit der StVO.

- *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*

Neben den privaten Verkehrsflächen A und B wird im Bebauungsplan auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auch wenn besondere Zweckbestimmungen in der Regel für öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, kann die Festsetzung in Einzelfällen auch für private Flächen in Betracht kommen. Auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf (Flurstück 3180 der Flur 4) wird südwestlich des Flurstücks 2718 der Flur 4 und angrenzend an die festgesetzte nordöstliche Baugrenze sowie in gradliniger Verlängerung über die private Grünfläche ein Weg mit einer Breite von 3,0 m als Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung - innerbetrieblicher Weg - festgesetzt. Dies wird wie folgt begründet: der geplante innerbetriebliche Weg dient ausschließlich der innerbetrieblichen Nutzung durch die Kirchengemeinde Stahnsdorf und sichert die Anbindung des Flurstücks 3180 der Flur 4 sowohl an die Krughofstraße als auch an den Dorfplatz.

5.6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 6.1. *Die Verkehrsfläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Erschließungsträger der Teilflurstücke 38, 49/2 und 2310 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf zu belasten.*
- 6.2. *Die Verkehrsfläche B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und der Erschließungsträger der Flurstücke 35 und 3180 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf zu belasten.*

Begründung

Eine Sicherung von Wegerechten ist nur dort erforderlich, wo es sich bei der zu belastenden und der zu begünstigenden Fläche um unterschiedliche Grundstücke handelt. Da die Erschließung der Baugrundstücke nur durch die über fremde Grundstücke verlaufenen Verkehrsflächen A und B erfolgt, muss diese Zuwegung der Grundstücke dinglich gesichert werden. Deshalb werden überlagernd über die privaten Verkehrsflächen auch Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger der einzelnen Grundstücke zu belasten sind. Die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist in anderen Rechtsgrundlagen⁴ geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

5.6.7. Private Grünfläche

- 5.1. *Innerhalb der privaten Grünflächen F 1 mit der Zweckbestimmung „Reitsport / Pferdeweide“ ist*
 - *die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m² zulässig.*
- 5.2. *Innerhalb der privaten Grünflächen F 2 mit der Zweckbestimmung „Reitsport / Pferdeweide“ ist*
 - *die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m²*
 - *ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig.*
- 5.3. *Eine Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist unzulässig. Befestigungen sind nur zum Zweck der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegungen, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m², Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalte als Nebenanlage zu einem Wohngebäude.*

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ lässt auf den die privaten Grünflächen der Teilflurstücke 39 und 2310 der Flur 4 die Haltung von Pferden zu, deren Beweidung sich somit auf 2 verschiedene Grünflächen verteilt.

Innerhalb der privaten Grünflächen F 1 (rückwärtige Bereiche der Grundstücke Dorfplatz 7) ist die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis

⁴ Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die DIN 18 230, Teil 1

max. 800 m² zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche F 2 mit der Zweckbestimmung „Reitsport/ Pferdeweide“ (rückwärtige Bereiche der Grundstücke Dorfplatz 9) ist die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m² und ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig.

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport/ Pferdeweide“ lässt sich wie folgt begründen: Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 24.02.2005 beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ der Gemeinde Stahnsdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein 1. Änderungsverfahren einzuleiten, der an das Plangebiet im nordwestlichen Bereich angrenzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurden für die Grundstücke Dorfplatz 7 und 9 (Teilflurstücke 39 und 2310 der Flur 4, Gemarkung Stahnsdorf) private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitsport/ Pferdeweide“ festgesetzt. Auf dem Grundstück Dorfplatz 7 ist die Errichtung eines Pferdestalls / -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m² und ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils 10 m² zulässig. Auf dem Grundstück Dorfplatz 9 ist die Errichtung eines Pferdestalls / -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m² zulässig.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide im B-Plan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ wird die planungsrechtlich zulässige Haltung von Pferden auf den Grundstücken Dorfplatz 7 (Teilflurstück 39 der Flur 4) und Dorfplatz 9 (Teilflurstück 2310 der Flur 4) ermöglicht.

Das Plangebiet hat gegenwärtig im Bestand einen hohen Anteil nicht bebauter Gehölz- und Gartenflächen. Dieser Charakter soll auch weiterhin erhalten bleiben, indem ein entsprechender Anteil privater Grünflächen sowie eine vorhandene Nutzung als Pferdeweide ausgewiesen werden. Für die Zulässigkeit der Pferdehaltung sind allgemein zulässige Kriterien schwer zu finden. Die von Pferden ausgehenden Belästigungen und Störungen hängen von der Zahl der Tiere, von der Größe und der Art der Unterbringung und nicht zuletzt von der bautechnischen und funktionalen Gestaltung der Einrichtungen ab.

Durch die Festsetzung eines Reitplatzes / bzw. Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche von max. 800 m² mit seinen Nebenanlagen wird auf den Teilflurstücken 2310 und 39 der Flur 4 auch Möglichkeit gegeben, diese private Grünfläche auch zu Erholungszwecken zu nutzen (siehe textliche Festsetzung 5.3).

Die verbleibenden Grünflächen können überwiegend zu Freizeit Zwecken genutzt werden. Hier sind konkretisierende textliche Festsetzungen erforderlich, um die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu unterbinden und eine gärtnerische Gestaltung aus städtebaulichen Gründen anzustreben. Die Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist daher nicht zulässig. Zum Zwecke der Erholung sind nur Durchwegungen, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen von jeweils max. 10 m², Spielgeräte und Wasserflächen bis 100 m³ Beckeninhalte zulässig (textliche Festsetzung 5.3.).

Im Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“, Fassung Oktober 2008, wurde in der textlichen Festsetzung 5. (Private Grünflächen) die Anzahl der Pferde nicht mehr festgesetzt. § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, gibt der Gemeinde den Katalog der zulässigen Festsetzungen bindend vor. An diese planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist die Gemeinde gebunden. Eine Festsetzung zur Anzahl der Weidetiere ist somit nicht möglich. Die Begrenzung zur Größe des Pferdeunterstandes/ Pferdestalles sowie des Reitplatzes/ Auslaufplatzes wurde in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermittelt, um den Charakter einer privaten Grünfläche trotzdem noch zu erhalten. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen 5.1. und 5.2. könnten auf zwei privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide im Plangebiet Pferde gehalten werden. Die Haltung der Pferde soll hiermit planungsrechtlich

gesichert werden. Es werden keine zusätzlichen Flächen für Reitsport bzw. Pferdeweide zugelassen. Im Bereich des Dorfplatzes findet seit Jahren Pferdehaltung statt und ist damit mit der Eigenart des Gebietes vereinbar. Mit der Pferdehaltung sind keine unmittelbaren wirtschaftlichen Ziele verbunden. Die Nutzung von Pferden dient nur als Hobby / Sport für den privaten Gebrauch.

5.6.8. Grünordnerische Festsetzungen

- 7.1. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.*
- 7.2. *Entlang der Grundstücksgrenzen der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Reitsport / Pferdeweide“, die an Grünflächen und an das Allgemeine Wohngebiet grenzen, ist ein zweireihiger Pflanzstreifen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzenliste, 1 Strauch pro m²).*
- 7.3. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind sämtliche Pkw-Stellflächen mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.*
- 7.4. *Für alle Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm und
Sträucher: Höhe 60-100 cm.*

Begründung

Aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ können innerhalb des Baufensters neue bauliche Anlagen entstehen. Die aufgrund des Bebauungsplans zu erwartende Nutzung betrifft die Gartenbereiche, Gartenbrachen und Ruderalfluren, wertvolle Rückzugsbereiche für Fauna und Flora. Der Eingriff wird durch weitgehenden Erhalt des Vegetationsbestandes und durch festgesetzte Neuanpflanzungen gemindert. Die vorgegebene Pflanzenliste enthält für den locker bebauten Bereich geeignete, einheimische und ortstypische Bäume.

Die erforderliche Einbindung in das Ortsbild kann mit Festsetzungen erreicht werden, die aus ökologischen Gründen getroffen sind. Dazu zählt die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Hofflächen.

Durch die Festsetzung der geringen Grundflächenzahl von 0,20, der privaten Grünflächen und der grünordnerischen Festsetzungen, wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf Dauer gesichert.

5.6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen.

Das Ziel der Festsetzungen besteht darin, gezielte städtebauliche und baugestalterische Absichten so zu verwirklichen, dass einerseits die besondere angrenzende Ortstypik bewahrt und andererseits aber auch eine angemessene zeitgemäße Weiterentwicklung und Abrundung des Gebiets ermöglicht wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ grenzt unmittelbar an der Geltungsbereich des Denkmalsbereichs „Dorfanger Stahnsdorf“, veröffentlicht im Amtsblatt des Amtes Stahnsdorf vom 1. Dezember 1993. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind geschützt: der historische Grundriss, das äußere Erscheinungsbild des Ortes mit

den baulichen Anlagen, die angrenzende Garten- und Wiesenflur mit dem Fließ, die Bepflanzung des Dorfplatzes, die Straßenpflasterung und die Gehwege.

Mit den gestalterischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ wird der Umgebungsschutz berücksichtigt.

- 8.1. *Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 22 und 42 Grad zur Waagerechten zulässig. Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.*
- 8.2. *Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.*
- 8.3. *Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen matten keramischen Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer auszuführen.*

Begründung

Bedeutsam für das städtebauliche Erscheinungsbild sind insbesondere die verwendeten Dachformen. Deshalb werden geneigte Dächer mit der Dachneigung von 22-42° zugelassen. Dadurch können verschiedene Haustypen wie z.B. Häuser mit einem Dach, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, aber auch Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen und einem Zeltdach errichtet werden. Die festgesetzte Dachneigung in Zusammenhang mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe (vergleiche textliche Festsetzung 2.1) ermöglicht somit auch moderne Architekturformen in diesem Bereich. Aus städtebaulichen Gründen sind für Wohngebäude keine Flach- und Pultdächer sowie Staffelgeschosse zulässig.

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild werden Regelungen zum Material von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Form, Farbe und Material der Dacheindeckung bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild des Plangebiets. Die einheitliche Dacheindeckung ist für die geschlossene Wirkung der Dachfläche wesentlich. Die Gemeinde verfolgt nach wie vor das Ziel, die Dächer der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen matten keramischen Ziegel und Dachsteinen decken zu lassen, die den traditionellen Farbtönen entsprechen. Da in näherer Umgebung mehrere Neueindeckungen in anthrazitfarbenen Farbtönen und Schiefer erfolgten, sollen auch diese in Zukunft das Ortsbild prägen können.

- 8.4. *Die Fassadenfläche, einschließlich Sockel, sind glatt zu verputzen oder mit roten oder gelben Klinker zu errichten.*
- 8.5. *Sockelflächen sind dunkler und vorstehende Fassadenelemente sind heller als Fassadenfläche anzusetzen.*

Begründung

Ein weiteres gestalterisches Merkmal der näheren Umgebung ist eine klare dreiteilige Zonierung der Fassade. Zur Wahrung dieses Merkmals soll bei Neubauten im Plangebiet die Fassade in drei Zonen – Sockel, Geschoss und Dachgeschoss – durch Material oder Farbwechsel optisch klar gegliedert werden.

Ausgehend aus der Fassadengestaltung der Wohngebäude der näheren Umgebung sind die glatt verputzte Fassade oder die Klinkerfassade typisch. Die Erhaltung dieser Struktur ist ein wesentliches Ziel der Planung.

Mit der Festsetzung zu Sockelflächen wird der Bezug auf die übrige Fassade genommen, um eine ganzheitliche Fassadengestaltung zu gewährleisten. Die Fassadenfläche, einschließlich Sockel, ist glatt zu verputzen oder mit roten oder gelben Klinker zu errichten. Sockelflächen sind dunkler und vorstehende Fassadenelemente sind heller als Fassadenfläche anzusetzen.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA), das sich auf die südöstliche Hälfte beschränkt, und mit privaten Grünflächen (Gartenflächen und Fläche für Reitsport / Pferdeweide), die zum Dorfanger hin orientiert sind, entwickelt werden. Die festgesetzte GRZ beträgt für das WA 0,2.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt von zwei bereits bestehenden Anbindungen zur Lindenstraße, das Flurstück 3180 der Flur 4 wird durch eine 3 m breite Zufahrt von der Krughofstraße erschlossen.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 21.651 m².

Angaben zum Standort

Das Plangebiet schließt südöstlich an den historischen Dorfanger der Gemeinde Stahnsdorf an. Die Flächen werden gegenwärtig in unterschiedlicher Weise genutzt: als private Gärten, als Gehölzflächen, als Lagerflächen und als Pferdeweide. Weiterhin finden sich aufgelassene, ruderalisierte Gartenflächen.

Die Zugänglichkeit ins Gebiet ist über zwei Verkehrsflächen von der Lindenstraße aus und eine Zufahrt von der Krughofstraße aus vorhanden, die teilweise befestigt sind.

Bebauung findet sich innerhalb der Gartenflächen in Form von Gartenhäuschen, Schuppen, kleineren Flächen etc. (Flurstücke 2718, 3180, Teilflurstücke 38 und 49/2 der Flur 4) sowie mit der Lagerhalle auf dem Teilflurstück 35 der Flur 4 als größtes Gebäude. Bodenbefestigungen bzw. -versiegelungen sind auf den Lagerflächen innerhalb der Teilflurstücke 35 und 39 v der Flur 4 vorhanden. Das Teilflurstück 2310 der Flur 4 wird fast vollständig als Pferdeweide genutzt.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Schutzgebiet. Das nächstliegende Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide", dessen Grenze ca. 60 m westlich des Plangebiets verläuft (südlich der Kirchstraße).

Nördlich grenzt an das Plangebiet der Dorfanger Stahnsdorf, der aufgrund seiner außerordentlichen siedlungsgeschichtlichen, volkskundlichen und kulturlandschaftlichen Bedeutung als Denkmalebereich ausgewiesen ist (Satzung zum Schutz des Denkmalebereichs „Dorfanger Stahnsdorf“, veröffentlicht im Amtsblatt des Amtes Stahnsdorf 01.12.1993).

Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplans Stahnsdorf in der Fassung April 2009 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Die Ziele für neu zu entwickelnde Baugebiete sind die Begrenzung der Neuversiegelung, die Einhaltung der für Einfamilienhausgebiete typischen Maße, die örtliche Versickerung des Regenwassers und der Erhalt vorhandener Biotopstrukturen und Baumbestände.

6.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

• *Zustand*

Die Grundstücke des Plangebiets werden gegenwärtig in unterschiedlichem Maße genutzt: zum Teil als private Freizeit- und Erholungsflächen, zum Teil als gewerblich genutzte Flächen. Einzelne Bereiche liegen brach.

Die Flurstücke 2718 und Teile von 3180 der Flur 4 stellen Gartenflächen dar. Das Teilflurstück 38 der Flur 4 ist teilweise Gartenland, teilweise eine Gartenbrache. Ebenso ist der nordwestliche Teil des Teilflurstücks 49/2 der Flur 4 als Gartenbrache ausgebildet.

Die Teilflurstücke 35 und 39 der Flur 4 werden bzw. wurden als Lagerflächen genutzt, das Teilflurstück 2310 ist eine Pferdeweide. Teile des Flurstücks 3180 und des Teilflurstücks 49/2 der Flur 4 sind dicht mit Gehölzen bestanden.

Vorbelastungen, die sich auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen auswirken (z. B. visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) sind, soweit erkennbar, nicht vorhanden.

• *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Mit den Planausweisungen erfolgt eine Sicherung von Wohn- und Erholungsfunktionen im Plangebiet. Vorhandene Erholungs- bzw. Freiflächen bleiben teilweise erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Das ausgewiesene Wohngebiet folgt der in der Umgebung des Plangebiets zunehmenden Bebauung im Umfeld des Dorfangers.

Mit den Bautätigkeiten und der künftigen Nutzung, die mit einem verstärkten Fahrzeugverkehr und einer Erhöhung des generellen Lärmpegels einhergehen, ist mit einer geringfügigen Störung auf den angrenzenden Wohn- und Erholungsgrundstücken zu rechnen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt Reitsport bzw. Pferdeweiden innerhalb eines Teils der privaten Grünflächen zu. Dabei sind auf dem Teilflurstück 2310 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. Mit der Haltung von Pferden sind Belästigungen und Auswirkungen verbunden, die auf die Wohn- bzw. Erholungsnutzung angrenzender Grundstücke einwirken können: Gerüche und Geräusche, die bei der Haltung, Fütterung, Pflege und beim Umgang mit den Tieren entstehen, sowie Fliegen und Ungeziefer. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Nutzungen zur Pferdehaltung bedingen die vorübergehende kleinflächige Ablagerung von Mist. Bei der geringen Pferdezahl sind die Emissionen jedoch gering anzusetzen. Zu Staubimmissionen könnte es ebenfalls durch den Reitplatz kommen. Hier ist z.B. durch Befuchtung sicherzustellen, dass kein Staub freigesetzt wird. Geregelt wird das im Baugenehmigungsverfahren. Die Bauaufsichtsbehörde hat unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden

und Stellen einzuholen, deren Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen zur Baugenehmigung erforderlich ist oder deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird (§ 63 Absatz 3 BbgBO). Damit soll die ordnungsgemäße Haltung der Pferde gewährleistet werden. Dies betrifft u.a. Aussagen zur Futterlagerung, Dunglagerung und Dungbeseitigung. Die sich aus der Pferdehaltung ergebenden Notwendigkeiten wie Reitplatz/ Auslaufplatz oder spezifische Auswirkungen stellen keine besonderen oder erheblichen Umweltauswirkungen dar.

Mit der Planausweisung wird der bereits teilweise vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert, die zur Verfügung stehende Fläche jedoch verkleinert (Verlagerung von Teilflurstück 2310 auf Teilflurstück 39 der Flur 4). Die Tierhaltung ist auf die Grundstücke Dorfplatz 7 und 9 begrenzt, wobei sich das Plangebiet im rückwärtigen Bereich befindet und von allen Seiten von Wohnbebauung umgrenzt wird. Es werden keine weiteren Tierhaltungen auf anderen privaten Grünflächen zugelassen. Im Bereich des Dorfbingers findet seit Jahren Pferdehaltung statt und ist damit mit der Eigenart des Gebietes vereinbar. In den an die Weideflächen angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten ist darüber hinaus Kleintierhaltung zulässig. Damit können nicht nur Hasen, Kaninchen, Gänse oder Hühner, sondern auch Schafe, Ziegen oder Schweine gehalten werden. Insofern sind hier geruchsbedingte Immissionen durch Gerüche zu erwarten, die erheblich stärker, als durch die Pferdehaltung verursacht, einzuschätzen sind.

Das Landesumweltamt Brandenburg hat in seiner Stellungnahme vom 06.09.2007 zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 "Dorfplatz Stahnsdorf" eine Zahl von max. 12 Pferden als nicht immissionsrelevant angesehen, sofern eine saubere und ordnungsgemäße Haltung der Tiere garantiert wird.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Veterinärwesen, bestätigte in seiner Stellungnahme vom 14.01.2009 zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 "Dorfplatz Stahnsdorf", 1. Änderung, dass es gegen die beabsichtigte Haltung von insgesamt 12 Pferden keine Einwendung gibt.

Es ist dabei zu achten, dass die Pferde gemäß Viehverkehrs-Verordnung von den Besitzern ordnungsgemäß bei Fachdienst Veterinärwesen des Landkreises Potsdam-Mittelmark und in der Tierseuchenkasse gemeldet sind und sie artgerecht gehalten werden. Dazu gehört z.B. auch der Bau von Unterständen, wenn die Pferde im Winter draußen gehalten werden. Die kompletten Leitlinien zur artgerechten Pferdehaltung sind beim LK-PM/ Fachdienstes Veterinärwesen oder im Internet unter www.tierschutz-tvt.de einsehbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

• *Zustand*

Flora und Vegetation: Das Plangebiet wurde auf Grundlage gemäß Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg (LUA, 2007) erfasst. Die Biotoptypen werden in der "Eingriffsregelung nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz" (Punkt 9.7) sowie in der Karte "Bestandsdarstellung Biotoptypen" (siehe Anhang) dargestellt und erläutert.

Im Gebiet finden sich genutzte Siedlungsbiotope, daneben auch relativ naturnahe Vegetationsbereiche. Der vorgefundene Vegetationsbestand kann als anthropogen beeinflusst eingestuft werden. Dies ist durch den vorherrschenden Siedlungscharakter des Plangebiets, der damit verbundenen Überformung und intensiven Flächennutzung begründet. In den Bereichen, in denen der Mensch unmittelbar und ständig die Vegetation beeinflusst, können sich nur wenige Arten entwickeln. Zumeist handelt es sich dabei um wenig spezialisierte Pflanzen ("Ubiquisten").

Die Biotope weisen vorwiegend einen niedrigen Biotopwert auf (Lagerflächen, Pferdeweide, Gartenbrachen und Kleingärten), die Feldgehölze und Baumreihen sind allerdings hoch zu bewerten (vgl. Vorentwurf Landschaftsplan in der Fassung Juli 2007). Es sind im Geltungsbereich keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Nach der Roten Liste unterliegt der Biotoptyp 071131 (Feldgehölze mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten) der Vorwarnliste (s. Anhang - Bestandsdarstellung Biotopty-

pen). Damit werden von Bäumen geprägte, flächenhafte Gehölzbestände ungeachtet ihres Alters bezeichnet, die kleiner als 1 ha sind (vgl. Biotopkartierung Brandenburg, Beschreibung der Biotopflächen vom 08.05.2007). Der Biotoptyp stellt einen Gehölzbestand aus meist heimischen Gehölzarten dar, die Größe der Fläche beträgt ca. 1.590 m². Der Bestand ist aus Pflanzungen hervorgegangen bzw. hat sich nach Aufgabe einer Gartennutzung durch Sukzession entwickelt (Vorhandensein von Apfel- und Pflaumenbäumen).

Das Amt für Forstwirtschaft Belzig - Untere Forstbehörde - bescheidet mit seiner Stellungnahme vom 15.08.2007, dass die Gehölzflächen im Plangebiet keinen Wald darstellen.

Fauna: Für die Tierwelt ist das Plangebiet als Lebensraum als mäßig zu bewerten. Bedingt wird dieser Zustand vor allem durch die intensiven Nutzungen und den daraus resultierenden regelmäßigen Lebensraumverlust bzw. durch die nutzungsbedingten Biotopbeeinträchtigungen (Mahd, Beweidung, Befahren, Verlärmung etc.). Arten- und Lebensraumfunktionen erscheinen - bis auf die Gehölzflächen und die Brachflächen - stark eingeschränkt. Es dürften innerhalb der geschlossenen Ortslage meist wenig spezialisierte und standortspezifische Arten, jedoch vermehrt die in Siedlungen weit verbreiteten Arten (Kulturfolger) zu finden sein.

Bei den Ortsbegehungen und Kartierungen im Frühjahr 2007 durch Trautmann.Goetz.Landschaftsarchitekten wurde u.a. der von möglichen Fällungen betroffene Baumbestand hinsichtlich des Vorkommens von Nist- und Brutstätten für Vögel und Fledermäuse überprüft. Dies betrifft insbesondere vorhandene Altbäume, wo Höhlungen potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse oder Bruthöhlen für Vögel darstellen können. Nach visueller Sichtkontrolle konnten keine Nist- und Brutstätten festgestellt werden.

Des Weiteren wurde bei den Ortsbegehungen kein Niederwild angetroffen. Verstöße gegen die Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG sind durch das Planvorhaben gegenwärtig nicht zu erwarten.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Die Nutzungsintensivierung führt auf den gegenwärtig unbebauten und nicht bewirtschafteten Flächen zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt, indem verstärkt urbane Verhältnisse geschaffen werden (Bebauung, Bodenversiegelung, intensiviert Nutzung und Frequentierung, zusätzliche Verlärmung, Lichtemissionen). Dies kann eine Veränderung der Artenzusammensetzung und eine Verminderung der Artenvielfalt zur Folge haben. Betroffen sind hauptsächlich die durch das WA überplanten Garten- und Gehölzflächen im südöstlichen und südlichen Plangebiet.

Von der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets sind der dichte Gehölzbestand im Teilflurstück 49/2 der Flur 4 sowie der Einzelbaumbestand innerhalb der Weidefläche (Teilflurstück 2310 der Flur 4), des Gartens und der Gartenbrache (Teilflurstück 38 der Flur 4), im Bereich der Lagerfläche (Teilflurstück 35 der Flur 4) und innerhalb der drei Gartengrundstücke (Flurstücke 2718 und 3180 der Flur 4) betroffen. Weiterhin kann der Einzelbaumbestand innerhalb der Verkehrsflächen gefährdet sein.

Die Festsetzung der Grünflächen im nordwestlichen und nördlichen Plangebiet stellt keine potentielle Verschlechterung für Fauna und Flora dar, da die bestehenden, für das Schutzgut relevanten Freiflächen erhalten bleiben und vorhandene Bodenversiegelungen und -befestigungen beseitigt werden.

Mit Beantragung einer Fällgenehmigung gemäß Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV sind die Bäume auf das Vorhandensein von Niststätten erneut zu prüfen, um eine Gefährdung von geschützten Tierarten auszuschließen. Sofern Niststätten in Bäumen vorhanden sind, sind die Fällungen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

Aufgrund des geringen Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet und der damit verbundenen geringen Versiegelung sowie dem Erhalt und der Sicherung von ausreichenden Grün- und Freiflächen wird eingeschätzt, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff bzw. vom

Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 42 Abs. 5 BNatSchG).

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindet sich innerhalb der Gärten und des denkmalgeschützten Dorfangers ein ausreichender Gehölzbestand. Weiterhin grenzt südwestlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide" mit der offenen Wiesenflur an.

Insgesamt wird mit den Planausweisungen die Bodenversiegelung verringert und die Nutzung intensiviert. Während der Baumaßnahmen kommt es in deren Umfeld zu Verlärmungen und Schadstoffemissionen. Betroffen sind anthropogen beeinflusste Vegetationsbestände.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand werden voraussichtlich keine Biotope zerstört, die für dort vorkommende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Schutzgut Boden

- *Zustand*

Das Plangebiet liegt am Rande der Niederung der 'Upstallwiesen' innerhalb der geologischen Einheit der 'Teltow-Platte'. Die Lage am Rande einer Talrinne bedingt grundwasserbeeinflusste Bodenverhältnisse aus nacheiszeitlichen Ablagerungen (Talsande sowie Verlagerungs- und Verschwemmungssedimente) über einem Sanduntergrund. In der westlich des Plangebiets angrenzenden Niederung der Upstallwiesen hat sich ein Moorboden geringer Mächtigkeit über den entsprechenden Sandsedimenten entwickelt.

Die Talsandflächen im Bereich des Plangebiets weisen als Bodentyp Regosole aus Kippsanden auf, Richtung Dorfanger und Upstallwiesen liegen Humusgleye vor (vgl. Entwurf Landschaftsplan in der Fassung April 2009).

Auf den bebauten, als Lagerflächen, als Weideland und auf den gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sorgte die intensive Bewirtschaftung bzw. Inanspruchnahme des Bodens (Behinderung des Luftaustausches und Abfluss von Oberflächenwasser durch Überbauung, Viehtritt und Verdichtung, Eintrag von Schad- und Nährstoffen u. ä.) für künstliche Bodenverhältnisse, in deren Verlauf die ursprünglichen Bodentypen verändert wurden. Es ist von Bodenverdichtungen, Bodenverschiebungen, Nährstoffeinträgen und dem Eintrag von humushaltiger Erde auszugehen, welche die Nährstoffversorgung der ursprünglich nährstoffarmen Sandböden erhöht haben. Entsprechend veränderte Böden werden als Hortisole bezeichnet.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Mit der ausgewiesenen GRZ von 0,2 und der nach BauNVO zulässigen Überschreitung von höchstens 50 % für Nebenanlagen können innerhalb des WA maximal 2.844 m² Fläche überbaut werden. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen weisen eine Größe von insgesamt 1.442 m² auf, bei einer angenommenen Versiegelung von 80 % werden ca. 1.154 m² bebaut. Für einen Freisitz und einen Geräteschuppen können auf der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Reitsport / Pferdeweide" 20 m² überbaut werden.

Dieser maximal möglichen Überbauung bzw. Bodenversiegelung von insgesamt 4.018 m² steht eine gegenwärtige Versiegelung von ca. 4.057 m² gegenüber (vorhandene Gebäude, geschotterte und versiegelte Fahrwege sowie Lagerflächen). Eine Ausweisung der privaten Grünflächen auf den Teilflurstücken 39 und 2310 der Flur 4 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide hat geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Tritt, Bodenverdichtung). Aufgrund der geringen Anzahl von möglichen Weidetieren sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzuschätzen.

Im Ergebnis erfolgt eine Verbesserung für das Schutzgut durch eine geringere Überbauung bzw. Bodenversiegelung. Die intensiven Nutzungsformen mit den Folgen für den Boden (z. B. Veränderung des Nährstoffgehaltes durch Dung, Bodenverdichtung durch Viehtritt) bleiben bestehen.

Schutzgut Wasser

- *Zustand*

Entsprechend den Angaben im Landschaftsplan Stahnsdorf liegt der mittlere Grundwasserflurabstand im Plangebiet zwischen 2-5 m (nordwestlicher Teil) bzw. zwischen 5-10 m (südöstlicher Teil, vgl. Entwurf Landschaftsplan in der Fassung April 2009). Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Sandböden sowie der oberflächennahen Grundwasserstände weist der oberste Grundwasserleiter im Plangebiet eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber flächenhaft einsickernde Schadstoffe auf.

Gemäß Stellungnahme des LUA vom 06.09.2007 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 (3) BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohe) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat RW 5, zu richten.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Bodenversiegelungen führen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers, da versickerungsfähige Flächen für die Retention und die Grundwasserneubildung verloren gehen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet sowie der insgesamt geringeren Versiegelung sind nutzungsbedingt nur geringe Grundwasserbeeinträchtigungen zu erwarten.

Während der Baumaßnahmen und der Nutzung kann es im Bereich der Bauflächen sowie der Verkehrs- und Stellflächen zu einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden und damit zu einer Verunreinigung des Grundwassers kommen.

Schutzgut Klima / Luft

- *Zustand*

Das Plangebiet liegt innerhalb einer stark durchgrünter Siedlung am Rande der unbebauten Upstallwiesen. Das Umfeld ist meist durch lückenhaft bebaute, mit einem hohen Grünanteil versehene Grundstücksnutzungen geprägt. Die Vegetationsstrukturen (Grünland, Ruderalflächen, geschlossene Gehölzflächen) stellen innerörtliche, bioklimatisch als auch lufthygienisch wirksame Ausgleichsflächen dar (erhöhte Luftfeuchte, Ausgleich der Temperaturverhältnisse, windbremsende Effekte, Immissionsminderung, Kalt- und Frischluftproduktion).

Die Grundstücksnutzungen im Plangebiet besitzen mit den beiden geschlossenen Gehölzflächen, der Pferdeweide sowie den Rasen- und Ruderalflächen klimatisch bedeutende Strukturen zur Luftreinhaltung und -verbesserung.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sind Teile des klimatisch wirksamen Gehölzbestands (Biototyp 071131) im nördlichen (Flurstück 3180 der Flur 4, ca. 103 m²) sowie im südlichen (Teilflurstück 49/2 der Flur 4, ca. 1.906 m²) Plangebiet gefährdet. Ebenso betrifft dies Einzelbäume auf den übrigen Flurstücken, die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets oder innerhalb der Verkehrsflächen liegen.

Weiterhin erfolgt durch den Baustellenverkehr während der Bauphase und das Verkehrsaufkommen in der Nutzungsphase nach Fertigstellung der baulichen Anlagen teilweise eine erhöhte Schadstoffemission im Gebiet.

Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- *Zustand*

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem historisch bedeutenden Dorfanger mit seinen Drei- bzw. Vierseitenhöfen und den dicht bebauten Grundstücksflächen an der Lindenstraße. Es spiegelt teilweise die umgebenden Nutzungen wieder (Gärten), wird aber auch als Pferdeweide oder gewerblich genutzt (Lagerflächen). Einige Flächen wirken durch das Brachliegen ungenutzt und verloren. Ein markanter, das Siedlungsbild weithin prägender Gehölzbestand ist nur auf Teilflächen des Teilflurstücks 49/2 der Flur 4 zu finden.

Das Plangebiet berührt mit seiner 'Angerseite' (nordwestliche Geltungsbereichsgrenze) den Denkmalsbereich 'Dorfanger Stahnsdorf'. Weiterhin befinden sich Teile des Plangebiets im Bereich des Bodendenkmals "Historischer Ortskern von Stahnsdorf" (BD 30411).

• *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Mit dem Planungsvorhaben erfolgen im Gebiet eine Änderung der Nutzungsarten, eine Neubebauung einzelner Flächen, eine Verringerung von Erholungsflächen und insgesamt eine geringfügige Veränderung des Charakters des Siedlungsbildes. Der Großteil der offenen Flächennutzungen (Grünflächen, Pferdeweide) bleibt erhalten.

Die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide auf den Teilflurstücken 39 und 2310 der Flur 4 hat geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild (ruhige und naturnahe Nutzung). Aufgrund der geringen Anzahl der auf zwei Grundstücke begrenzte möglichen Weidetiere sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzuschätzen.

Wechselwirkungen, Bewertung der Umweltauswirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit den Planungsausweisungen verbunden sind, entstehen durch die zusätzliche Bebauung und Bodenversiegelung in Teilen des Plangebiets (WA), verbunden mit einer Versiegelung, Flächeninanspruchnahme und Bodenzerstörung für das Schutzgut Boden. Hierdurch werden weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft und Mensch hervorgerufen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Umweltbericht "die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen" zu ermitteln und zu bewerten. Diese Auswirkungen stellen damit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter dar und sind nach § 18 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die Eingriffe sind durch den Verursacher zu vermeiden, auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (vgl. § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG). Als erheblich gilt eine Beeinträchtigung, wenn "sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört [...]". (Louis, zitiert in HVE, Mlur, 2003).

Entsprechend den vorab dargestellten schutzgutbezogenen 'zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben' stellen sich diese zusammengefasst wie folgt dar (- = Beeinträchtigung; + = positive Wirkung):

Schutzgut	Planbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Bau- und nutzungsbedingt verstärkter Fahrzeugverkehr - Erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung - Gerüche und Geräusche durch Pferdeweiden + Sicherung von Wohn- und Erholungsfunktionen	nein nein nein ja
Tiere und Pflanzen	- Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen im Bereich WA - Erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung - Fällung von Bäumen + Sicherung von Grünflächen	ja nein ja ja
Boden	- Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung und Bodenverdichtung im Bereich WA + Entsiegelung und Sicherung von Frei- und Grünflächen	ja ja

Wasser	- Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich WA	nein
Klima	- Fällung von Bäumen	ja
	- Bau- und nutzungsbedingte Schadstoffemissionen	nein
	-- Gerüche und Geräusche durch Pferdeweiden	nein
Landschaft	- Anlagebedingte bauliche Verdichtung im Bereich WA	nein
	+ Sicherung von un bebauten Grün- und Freiflächen	ja
Kultur- u. Sachgüter	- Beeinträchtigung des Bodendenkmals	ja
Wechselwirkungen	- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	nein

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen (Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen im Bereich WA, Fällung von Bäumen),
 - Boden (Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung und Bodenverdichtung im Bereich WA) und
 - Klima (Fällung von Bäumen)
 - Kultur- und Sachgüter (Beeinträchtigung des Bodendenkmals)
- festgestellt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ('Nullvariante')

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen voraussichtlich erhalten. Es kann damit gerechnet werden, dass die Gartenbrachen eventuell wieder in Nutzung genommen werden.

6.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz

Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 12 (1) BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Landschaft schonendere Weise erreicht werden kann. Es sind folgende Maßnahmen für Vermeidung und Minderung negativer Umweltwirkungen vorgesehen.

- *Schutzgut Mensch*

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Pferdehaltung sind folgende Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Weidehaltung durchzuführen. Diese sollten durch die zuständige Behörde bei Bauantragstellung erteilt werden:

- die Zwischenlagerung des anfallenden Mists / Dungs auf einer geschlossenen, wasserundurchlässigen Bodenplatte und in geschlossenen Behältern,
- den regelmäßigen (mindestens monatlichen) Abtransport des Mists,
- die Sammlung der Jauche in einer separaten Grube,
- die regelmäßige Pflege der Tiere und regelmäßige Reinigung der Ställe.

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Als erhebliche Beeinträchtigungen werden die anlagebedingte Beeinträchtigung bzw. der Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sowie die baubedingte Fällung von Bäumen bewertet.

Vermeidung / Verminderung

Eine Verminderung der Beeinträchtigungen stellt die Ausweisung und Sicherung von unbebauten Grünflächen dar. In diesen Bereichen finden somit Entsiegelungen statt, im Ergebnis kommt es zu einer Reduzierung der Versiegelung und damit zu einem genügenden Ausgleich für das Schutzgut.

Weiterhin sollten zur Verminderung von Beeinträchtigungen die baulichen Maßnahmen möglichst ohne Fällung, Schädigung oder Beeinträchtigung des vorhandenen Gehölzbestands durchgeführt werden. Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden) sind gemäß Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) geschützt. Zur Sicherung sind zu erhaltende Bäume und Gehölzgruppen während der Bauphase mit geeigneten Maßnahmen vor Beeinträchtigungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich zu schützen (RAS-LP 4 und DIN 18920). Nutzungsbedingte Stammbeschädigungen sind zu vermeiden, Bäume an künftigen Fahrwegen und auf Stellplätzen sind mit Pollern oder Hochborden zu schützen.

Ausgleich

Als Ausgleichsmaßnahme sind Fällungen von Bäumen, die gemäß Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind, durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. "Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität." (§ 5 Abs. 4 BbgBaumSchV)

• *Schutzgut Boden*

Die Beeinträchtigung und der Verlust der Bodenfunktionen durch die anlagebedingte Neuversiegelung und Bodenverdichtung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts eingeschätzt.

Ausgleich

Eine bodenwirksame Ausgleichsmaßnahme stellt die Sicherung von Frei- und Grünflächen und die damit verbundenen Entsiegelungen dar. Im Ergebnis kommt es zu einer Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet und damit zu einem genügenden Ausgleich für das Schutzgut.

• *Schutzgut Wasser*

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

• *Schutzgut Klima / Luft*

Als erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut wird die baubedingte Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind, bewertet.

Vermeidung / Verminderung

Zur Verminderung sollten die baulichen Maßnahmen möglichst ohne Fällung, Schädigung oder Beeinträchtigung des vorhandenen Gehölzbestands durchgeführt werden.

Ausgleich

Als Ausgleichsmaßnahme sind Fällungen von Bäumen, die gemäß Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind, durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Ersatzpflanzungen sind vor allem im Nahbereich der privaten Straßen- und We-

geflächen anzulegen, um diese zusätzlich zu beschatten. Der Schutz ihres Stamm- und Wurzelbereiches ist zu gewährleisten.

Die jeweiligen Festlegungen trifft die zuständige Behörde.

- *Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut stellt die potentielle Gefährdung durch bauliche Maßnahmen dar.

Vermeidung / Verminderung

Zur Verminderung des Eingriffs sind die im Pkt. 8.1. aufgeführten Vorgaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum zu beachten.

6.4. Zusätzliche Angaben

Geprüfte Alternativlösungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden mehrere Varianten der verkehrlichen Erschließung, der Größe und Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebietes, der Bebauungsdichte sowie die Bebauungswünsche der Eigentümer geprüft. Um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und den grünen Gürtel um den geschichtlich wertvollen Dorfplatzes zu erhalten, wurde durch die Gemeinde eine Variante mit einer minimalen Verkehrserschließung und der Bebauung in Form von Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen bevorzugt.

Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000

Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000 sind nicht zu befürchten. Das nächstliegende FFH-Gebiet befindet sich ca. 890 m nordwestlich des Plangebietes (Teltowkanal-Aue, DE 3645-301) in der Gemarkung Kleinmachnow.

Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren

Für das vorliegende Vorhaben wurden Angaben und Ergebnisse der angrenzenden Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ verwendet.

Die Kartierung des gegenwärtigen Vegetationsbestands wurde gemäß der Biotoptypenliste Brandenburgs (LUA, 2007) von Trautmann.Goetz.Landschaftsarchitekten durchgeführt (s. Anhang - Bestandsdarstellung Biotoptypen).

Einzelne Aussagen hinsichtlich der Schutzgüter und der Entwicklungsziele wurden dem Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf (Fassung April 2009) entnommen.

Die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen für alle Schutzgüter sowie die Gesamtbewertung der erheblichen Umweltauswirkungen inklusive der Wechselwirkungen erfolgte verbalargumentativ, d. h. ohne technische Verfahrensvorgaben. Die Argumentation der Bewertung sowie die Ermittlung von grünordnerischen Maßnahmen erfolgten unter Zuhilfenahme der HVE -Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (MLUR, 2003).

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Stahnsdorf als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, dass die ausgewiesenen Maßnahmen zur Anlage von Grünflächen und zum Erhalt und zur Neubepflanzung von Gehölzen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

Weiterhin sind mögliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in einem Durchführungsvertrag zu regeln und sicherzustellen.

Die Gehölzneupflanzungen sind mit Beendigung der Fertigstellungspflege nach 3 Jahren auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren.

6.5. Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet weist gegenwärtig folgende Merkmale auf:

- Lage südlich des denkmalgeschützten Dorfgangers Stahnsdorf;
- unterschiedliche Flächennutzungen: Garten- und Kleingartenflächen, Gartenbrachen, Lagerflächen, Pferdeweide und Gehölzflächen;
- siedlungsgeprägte Vegetationsstrukturen;
- vorhandene Bodenversiegelung und Überbauung;
- siedlungsklimatisch relevanter Vegetations- bzw. Gehölzbestand;
- vorhandenes Bodendenkmal "Historischer Ortskern von Stahnsdorf" (BD 30411).

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen unterschiedlicher Intensität auf folgende Schutzgüter zu erwarten.

- Schutzgut Mensch: bau- und nutzungsbedingt verstärkter Fahrzeugverkehr, erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung, Gerüche und Geräusche durch Pferdeweiden, Sicherung von Wohn- und Erholungsfunktionen.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen im Bereich WA, erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung, Fällung von Bäumen, Sicherung von Grünflächen.
- Schutzgut Boden: Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung und Bodenverdichtung im Bereich WA, Entsiegelung und Sicherung von Frei- und Grünflächen.
- Schutzgut Wasser: Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich WA.
- Schutzgut Klima: Fällung von Bäumen, bau- und nutzungsbedingte Schadstoffemissionen.
- Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter: anlagebedingte bauliche Verdichtung im Bereich WA, eventuelle Beeinträchtigung des Bodendenkmals, Sicherung von unbebauten Grün- und Freiflächen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch den Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen sowie von Bodenfunktionen im Bereich WA, durch die Fällung von Bäumen sowie durch die Beeinträchtigung des Bodendenkmals zu erwarten.

Mit der Entsiegelung von Flächen und der insgesamt geringeren Gesamtversiegelung im Plangebiet sind Verminderungsmaßnahmen vorgesehen. Für die Baumfällungen im Rahmen der Bauantragstellung sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Gemäß grünordnerischer Festsetzung 7.1. ist im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.

6.6. Eingriffsregelung nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz

Vorbemerkung

Neben dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welches mit dem BauGB die rechtliche Grundlage für den Umweltbericht darstellt, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei Planverfahren auf Landesebene auch durch das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geregelt.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans wird im Plangebiet eine Umnutzung und Umgestaltung vorgenommen, die nach § 10 BbgNatSchG als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. Ein Eingriff bezeichnet Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes nach sich zieht.

Diese Eingriffe sind zu ermitteln, zu bewerten und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu benennen, um die Folgen für die Schutzgüter zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen.

Bestandsaufnahme und -bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie die Darstellung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht benannt. Insofern kann auf den Umweltbericht verwiesen werden. Ausnahmen sind die Biotopkartierung und Aussagen zur Fauna. Schwerpunkt der Eingriffsregelung nach BbgNatSchG ist die Gesamtbilanzierung des Planvorhabens für die einzelnen Schutzgüter.

Bestandserfassung Tiere und Pflanzen

Nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg (LUA, 2007) können die Flächen im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung folgenden Biotoptypen zugeordnet werden (vgl. Karte: Bestandsdarstellung Biotoptypen in Anhang):

Gras- und Staudenfluren

05111 Frischweiden, Fettweiden

Kurzrasiges, regelmäßig von Pferden beweidetes Grünland, eingezäunt. Der Baumbestand ist teilweise angeknabbert und beschädigt.

Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

071131 Feldgehölze mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten

Aus einer Gartenfläche hervorgegangener, dichter Baumbestand mittlerem Alter (Fst. 49/2) aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Robinie (*Robinia pseudacacia*), Weide (*Salix spec.*), Pappel (*Populus spec.*), Apfelbäumen (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus domestica*). Im Unterwuchs teilweise Eschenaufwuchs (*Fraxinus excelsior*) und dichter Efeubewuchs (*Hedera helix*), am Rand zur Gartenbrache auch Holunder (*Sambucus nigra*). Größe der Fläche ca. 1.590 m².

Zugewachsene Gartenfläche (Fst. 3180, Größe ca. 1.950 m²), dominiert von Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mittleren Alters, daneben Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) und Flieder (*Syringa vulgaris*). Der Boden ist dicht mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen. Stellenweise finden sich Müllablagerungen und Gartenabfälle (Kompost, Mähgut).

071324 Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt (>10 % Überschirmung), lückig, überwiegend nicht heimische Gehölze

Streifenförmige, durchgewachsene Strauch- und kleinere Baumbestände am Rande der Lagerflächen bzw. der Lagerhalle (Fst. 35), dominiert von Robinie (*Robinia pseudacacia*), daneben Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), am Boden stellenweise dichter Efeubewuchs (*Hedera helix*).

0714241 Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend nicht heimische Gehölze, überwiegend Altbäume

Lückiger, wegebegleitender Bewuchs am Zufahrtsweg von der Lindenstraße aus Robinnien (*Robinia pseudacacia*).

0715211 Sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume

Sechs ältere, hochgewachsene und gut ausgebildete, nicht geschädigte Stiel-Eichen (*Quercus robur*) am Rand der Pferdeweide.

Biotope der Grün- und Freiflächen

10111 Garten
Größere und kleinere Zier- und Nutzgärten im und am Rande des Geltungsbereichs, genutzt mit Beetflächen, Rasenflächen, Koniferen, Holzlager, Gewächshaus etc. Nur wenig Versiegelung; Kleine Fläche aus drei Gartenhäuschen (Fst. 3180) mit Zierrasenflächen, Ziergehölzen, Wasserbassin, Schuppen.

10113 Gartenbrachen
Nicht mehr genutzte, brachliegende Gartenflächen. Eine größere Fläche auf Fst. 43/2, ruderalisiert, dicht mit Goldrute (*Solidago canadensis*) bestanden, mit einzelnen absterbenden Obstbäumen.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

12260 Einzel- und Reihenhausbebauung
Wohngebäude an der Krughof-, Linden- und Kirchstraße mit kleinen Nutz- und Ziergärten, teilweise als Neubauten (Krughof- und Kirchstraße).

12310 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen
Kleingewerbeflächen mit Parkplätzen an der Linden- und Kirchstraße sowie am Dorfplatz.

1261221 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsene Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand
Asphaltierte, an das Plangebiet angrenzende Krughofstraße (Anliegerstraße) und Lindenstraße (Hauptstraße) mit lückigen Baumbeständen. In der Lindenstraße ältere Linden. Begleitender Gehweg jeweils auf der Plangebietsseite vorhanden.

12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
Drei Schmale Zufahrtswege von der Krughof- und Lindenstraße in das Plangebiet, geschottert. Die beiden Wege von der Lindenstraße weisen Fahrspuren auf, entlang eines Weges steht eine Baumreihe aus Robinien.
Fahrwege innerhalb des Grundstücks mit den Lagerflächen (Fst. 35).

12740 Lagerfläche
Ehemalige Lagerfläche (Fst. 39), mit Schotter und Sand befestigt, zur Zeit der Kartierung brachliegend, von den Rändern her mit Ruderalpflanzen bewachsen (Goldrute, Beifuß), Müll und Glasreste auf der Fläche.
Aktuelle Lagerfläche am Rande des Geltungsbereichs (Fst. 35), Lagerung von Baumaterialien, Bauwagen und Pkw, geschotterte Flächen mit Rasenflächen. Weiterhin Reste von Lagerflächen (Holz) auf dem übrigen Grundstück, teilweise mit ruderalen Staudenfluren bewachsen.

Faunistische Untersuchungen wurden im Plangebiet nicht durchgeführt, so dass keine gesicherten Aussagen zum Vorkommen bestimmter Tierarten gemacht werden können. Aufgrund der Biotopstrukturen sowie vorhandener Unterlagen sind jedoch grundsätzliche Aussagen möglich. Ausgehend davon, dass innerhalb vielfältiger und wenig genutzter bzw. bewirtschafteter Lebensräume eine größere Anzahl von Tierarten geeignete Lebensbedingungen finden, sind die nachfolgenden Biotopstrukturen im Plangebiet faunistisch relevant (vgl. BLAB, 1993):

Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte (Brachflächen, ungenutzte Randstreifen)

- Günstige Lebensbedingungen für eine artenreiche Insekten- bzw. Wirbellosenfauna aufgrund der Blütenvielfalt.
- Winterquartier für Wirbellose (z. B. Käfer, Spinnen); Sommerquartier für Amphibien.
- Teillebensraum für unterschiedliche Vogelarten.
- Deckung und Lebensraum für Kleinsäuger.

Alte Solitär bäume und Baumgruppen (Feldgehölze, Einzelbaumbestand)

- Sing-, Ansitzwarten und Nisthabitate für Vögel.
- Brutplatz und Nahrungshabitat für verschiedene Insekten (z. B. Schwärmer, Spinner) und Wirbellose.

Alleen und Baumreihen (Zufahrtsbereiche)

- Sing-, Ansitzwarten und Nisthabitate für Vögel.
- Brutplatz und Nahrungshabitat für verschiedene Insekten (z. B. Schwärmer, Spinner) und Wirbellose (insbesondere im Zusammenhang mit angrenzenden Weide- und Brachflächen).

Siedlungsbereiche (genutzte Gartengrundstücke)

- Bedeutsame faunistische Lebens- und Nahrungsräume: Gehölzbestände, Brachen, Ruderalflächen, vegetationsfreie oder schütter bewachsene Stellen, Wiesen- und Rasenflächen, staudenreiche gift- und düngerfreie Gärten, offene Gewässer und diverse Gebäudeteile.

Bilanzierung

In den Tabellen auf den nachfolgenden Seiten werden die zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben und in ihrer Auswirkung auf die Ausgleichbarkeit des Eingriffs bilanziert.

Abkürzungen:	V = Vermeidung	A = Ausgleich
	M = Verminderung	E = Ersatz

Mit Durchführung der angegebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß grünordnerische Festsetzung 7.1. ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen		
Baubedingte Beeinträchtigungen Bautätigkeiten	Anlagebedingte Beeinträchtigungen Flächenversiegelung, Nutzungsintensivierung im Bereich WA	Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen Fahrzeugverkehr
Art des Eingriffs, Art der Auswirkung		
Beseitigung von Vegetationsflächen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen, Verlärmung, Fällung von Bäumen	Verstärkung des urbanen Flächencharakters, Gefährdung von Gehölzbeständen, Beeinträchtigung bzw. Verlust von Biotopfunktionen	Regelmäßige Frequentierung und intensive Pflege der Garten- und Parkflächen, Verlärmung
Betroffene Fläche		
Garten- und Gartenbrachen, Gehölzflächen, maximal 4.018 m ² Gefährdung von Bäumen im Bereich WA und Verkehrsflächen: Flurstücke 49/2, 2310, 38, 35, 2718 und 3180 der Flur 4	Garten- und Gartenbrachen, Gehölzflächen	Plangebiet
Beschreibung der Maßnahmen		
<p>V Ausweisung und Sicherung unbebauter Grünflächen.</p> <p>M Erhaltung vorhandener Bäume, Schutz während der Bau- und Nutzungsphase.</p> <p>A Entsiegelung von Bebauung und Bodenbefestigungen (4.057 m²).</p> <p>A Anpflanzung von Sträuchern innerhalb des WA.</p> <p>A Anpflanzung von Hecken innerhalb der Grünfläche, Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide.</p> <p>A/E Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für zu fällende Bäume.</p>		
Bilanz		
<p>Durch die Nutzungsintensivierung und -erweiterung erfolgt in Teilen des Plangebietes eine Neubebauung und damit eine potentielle Veränderung der Artenzusammensetzung von Pflanzen und Tieren. Mit dem Erhalt von Grünflächen, den vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen sowie den vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen kann der Eingriff in das Schutzgut ausgeglichen werden.</p>		
Schutzgut Boden		
Baubedingte Beeinträchtigungen Flächiger Bodenabtrag, Bodenüberschüttung und Bauverkehr im Bereich WA	Anlagebedingte Beeinträchtigungen Neuversiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen im Bereich WA	Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen Fahrzeugverkehr
Art des Eingriffs, Art der Auswirkung		
Verdichtung des Bodens und Lagerung von Baumaterialien, Beeinträchtigung der obersten belebten Bodenschicht, Schadstoffeintrag, Veränderung des Bodenwasser- und -luftaushalts	Verlust der natürlichen Leistungsfähigkeit des überwiegend bereits anthropogen beeinträchtigten Bodens, Veränderung des Bodengefüges und des Reliefs	Gefahr des Schadstoffeintrags, Bodenverunreinigungen, Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktionen
Betroffene Fläche		
WA und Verkehrsflächen	Maximal bebaubare Fläche 4.018 m ²	Freiflächen

Beschreibung der Maßnahmen		
V/M Begrenzung der Baustelleneinrichtung auf den Bereich der Bauvorhaben. Kein Befahren bzw. längerfristige Lagerung von Baumaterialien auf den künftigen Freiflächen.		
V/M Freihaltung der Grünflächen, Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung. Beschränkung von Flächenbefestigungen auf den jeweiligen Nutzungszweck.		
M Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsarten für Stellplätze.		
A Entsiegelung von Bebauung und Bodenbefestigungen (4.057 m²).		
A Anpflanzung von Sträuchern innerhalb des WA.		
A Anpflanzung von Hecken innerhalb der Grünfläche, Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide.		
Bilanz		
Unter Beachtung des Schutzes der nicht überbaubaren Bodenflächen während der Baumaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden. Mit Durchführung der vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut ausgeglichen werden.		
Schutzgut Wasser		
Baubedingte Beeinträchtigungen Bautätigkeiten	Anlagebedingte Beeinträchtigungen Flächenversiegelung, Nutzungsintensivierung im Bereich WA	Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen Fahrzeugverkehr
Art des Eingriffs, Art der Auswirkung		
Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser	Erhöhter Oberflächenabfluss, Verringerung der Grundwasserzuführung und -anreicherung	Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser
Betroffene Fläche		
Baugebiete und Verkehrsflächen	Maximal bebaubare Fläche 4.018 m²	Verkehrsflächen
Beschreibung der Maßnahmen		
V/M Begrenzung der Baustelleneinrichtung auf den Bereich der Bauvorhaben, Schutz der unbebauten Grün- und Freiflächen.		
V/M Erhalt unbebauter und begrünter Grün- und Freiflächen.		
M Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Dach-, Wege- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.		
M Erhaltung vorhandener Gehölze.		
M Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsarten für Stellplätze.		
A Entsiegelung von Bebauung und Bodenbefestigungen (4.057 m²).		
A Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des WA und der Grünflächen zur Wasserrückhaltung.		
Bilanz		
Unter Berücksichtigung einer flächensparenden Baustelleneinrichtung, der generellen Versickerung des Niederschlagswassers bei gleichzeitigem Schutz des Grundwassers sowie der Entsiegelungen können die Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgeglichen werden.		
Schutzgut Klima / Luft		
Baubedingte Beeinträchtigungen Bautätigkeiten	Anlagebedingte Beeinträchtigungen Flächenversiegelung, Nutzungsintensivierung im Bereich WA	Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen Fahrzeugverkehr
Art des Eingriffs, Art der Auswirkung		
Erhöhte temporäre Schadstoffemissionen, Gefährdung des Gehölzbestands	Verkleinerung klimatisch wirksamer Freiflächen, verstärkte Aufheizung der versiegelten Flächen, verringerte Luftfeuchtigkeit, Verschlechterung des Bestandsklimas	Erhöhte Schadstoffemissionen
Betroffene Fläche		

Garten- und Gartenbrachen, Gehölzflächen	Maximal bebaubare Fläche 4.018 m ²	Plangebiet und angrenzende Bereiche
Beschreibung der Maßnahmen		
V/M Erhalt unbebauter und begrünter Grün- und Freiflächen. M Erhaltung vorhandener Gehölze. M Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsarten für Stellplätze. A/E Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für zu fallende Bäume zur klimatischen Aufwertung.		
Bilanz		
Die festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Pflanzmaßnahmen können die durch die Nutzungsintensivierung bedingten klimatischen Beeinträchtigungen in geeignetem Maße ausgleichen.		
Schutzgüter Landschaft und Erholung		
Baubedingte Beeinträchtigungen Bautätigkeiten	Anlagebedingte Beeinträchtigungen Nutzungsintensivierung im Bereich WA	Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen Fahrzeugverkehr
Art des Eingriffs, Art der Auswirkung		
Beseitigung von Gehölzbeständen, temporäre Verlärmung umgebender Wohn- und Erholungsnutzung	Beseitigung von Teilen des optisch wirksamen Gehölzbestands, Überbauung von Freiflächen	Erhöhter Störungsgrad für die angrenzende Wohn- und Erholungsnutzung
Betroffene Fläche		
Garten- und Gartenbrachen, Gehölzflächen	Ausgewiesene Wohnbauflächen	Verkehrliche Erschließungsbereiche
Beschreibung der Maßnahmen		
V/A Erhalt unbebauter und begrünter Grün- und Freiflächen. M Erhaltung vorhandener Gehölze. A Entsiegelung von Bebauung und Bodenbefestigungen (4.057 m ²). A Dauerhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Freiflächen.		
Bilanz		
Durch die Entsiegelungen sowie die Gehölzpflanzungen können die Eingriffe in das Schutzgut ausgeglichen werden.		

Pflanzliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender standortgerechter Gehölzarten empfohlen. Die Gehölzliste orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation.

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Haus-Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Spindelstrauch
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Quellen

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Bonn-Bad Godesberg.

LUA (2007): Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen. Stand 15.1.2007. Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.). Potsdam.
<http://www.mluv.brandenburg.de/cms/detail.php/lbm1.c.227062.de>

MLUR (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg. Potsdam.
<http://www.mluv.brandenburg.de/cms/detail.php/lbm1.c.371051.de>

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Entstehung eines allgemeinen Wohngebiets steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Gemeinde Stahnsdorf. Das Vorhaben fügt sich in die übergeordneten Ziele der Regional- und Landesplanung ein.

Auf lokaler Ebene führt die Umsetzung des Bebauungsplans zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Bereich zwischen dem Dorfplatz und der Lindenstraße. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der umgebenden Bebauung und erzeugen keine wesentlichen oder nachteiligen städtebaulichen Folgen im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters.

7.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kap. 6) detailliert untersucht und betrachtet.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt vor. Insgesamt gesehen ist der Eingriff insbesondere durch die Beeinträchtigung der abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gekennzeichnet. Der überwiegende Anteil des Eingriffs wird hierbei durch die geplante Wohnbaunutzung verursacht. Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur Festsetzung vorgesehen, um den Eingriff zu minimieren (z.B. Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze).

Darüber hinaus stehen den Eingriffen Maßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden sollen, als Ausgleich gegenüber. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Reitsport / Pferdeweide", die an Grünflächen und an das Allgemeine Wohngebiet grenzen, ist ein zweireihiger Pflanzstreifen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzenliste, 1 Strauch pro m²). Auf diese Weise kann der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierende Eingriff in angemessener Weise kompensiert werden.

7.4. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Mit dem Planungsvorhaben erfolgen im Gebiet eine Änderung der Nutzungsarten, eine Neubebauung einzelner Flächen, eine Verringerung von Erholungsflächen und insgesamt eine geringfügige Veränderung des Charakters des Siedlungsbildes. Der Großteil der offenen Flächennutzungen (Grünflächen, Pferdeweide) bleibt erhalten.

Die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide auf den Teilflurstücken 39 und 2310 der Flur 4 hat geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild (ruhige und naturnahe Nutzung). Aufgrund der geringen Anzahl der auf zwei Grundstücke begrenzten möglichen Weidetiere sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unerheblich.

7.5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung

Der Gemeinde Stahnsdorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche“ Kosten für die Planerarbeitung und das Verfahren. Sonstige finanzielle Auswirkungen entstehen nicht.

8. Verfahren

- 09.03.2006 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit gleichzeitigem Beschluss einer Veränderungssperre.
- 20.03.2006 Planungsanzeige.
- Beschluss Vorentwurf am 05.07.2007
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 13.08.2007 bis einschließlich 31.08.2007.
- Mit Schreiben vom 16.07.2007 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sind gemäß § 4 (1) BauGB.
- 14.02.2008 beschloss die Gemeindevertretung Stahnsdorf die Satzung über die Verlängerung des zeitlichen Geltungsbereichs der Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ der Gemeinde Stahnsdorf.
- 26.02.2009 Abwägung der Stellungnahmen, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit abgegeben wurden und Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ in der Fassung Entwurf Januar 2009.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.04.2009 bis einschließlich 20.05.2009; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, angeschrieben am 09.03.2009.
- Erneute Beteiligung der Evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf mit dem Bebauungsplan (Fassung September 2009), angeschrieben am 16.11.2009.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10]

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004, S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 3)

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.1. Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die im § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 aufgeführten Ausnahmen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16-21 BauNVO)

2.1. Für die Hauptgebäude werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m über der mittleren Geländehöhe von 38,70 m DHHN festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Abweichend von der in § 22 (2) BauNVO beschriebenen maximalen Gebäudelänge von 50 m für die offene Bauweise, soll hier die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.

3.2. Ein Überschreiten der Baugrenze, die die überbaubare Grundstücksfläche in nordwestlicher Richtung begrenzt, ist nicht zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1. Innerhalb der privaten Grünflächen F 1 mit der Zweckbestimmung „Reitsport / Pferde- weide“ ist

- die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamt- grundfläche bis max. 800 m² zulässig.

5.2. Innerhalb der privaten Grünflächen F 2 mit der Zweckbestimmung „Reitsport / Pferde- weide“ ist

- die Errichtung eines Reitplatzes und/oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m²
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig.

- 5.3. Eine Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist unzulässig. Befestigungen sind nur zum Zweck der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegungen, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m², Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalte als Nebenanlage zu einem Wohngebäude.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 21 BauGB)

- 6.1. Die Verkehrsfläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Erschließungsträger der Teilflurstücke 38, 49/2 und 2310 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf zu belasten.
- 6.2. Die Verkehrsfläche B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und der Erschließungsträger der Flurstücke 35 und 3180 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf zu belasten.

7. Grünordnerische Festsetzungen

- 7.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.
- 7.2. Entlang der Grundstücksgrenzen der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Reitsport / Pferdeweide", die an private Grünflächen und an das Allgemeine Wohngebiet grenzt, ist ein zweireihiger Pflanzstreifen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzenliste, 1 Strauch pro m²).
- 7.3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind sämtliche Pkw-Stellflächen mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.
- 7.4. Für alle Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm und
Sträucher: Höhe 60-100 cm.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

- 8.1. Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 22 und 42 Grad zur Waagerechten zulässig. Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- 8.2. Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
- 8.4. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen matten keramischen Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer auszuführen.

- 8.4. Die Fassadenfläche, einschließlich Sockel, sind glatt zu verputzen oder mit roten oder gelben Klinker zu errichten.
- 8.5. Sockelflächen sind dunkler und vorstehende Fassadenelemente sind heller als Fassadenfläche anzusetzen.

Schutzausweisungen:

Ein Teil der innerhalb des Planungsgebiets stehenden Bäume und Sträucher fällt unter die Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg. Das Beseitigen dieser Gehölze bzw. ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen zuvor der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Für den Planbereich gelten die

1. Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.09.2005
2. Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.2006

11. Anlage

11.1. Karte: Bestandsdarstellung der Biotoptypen

