

Begründung der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 9A
„Dorfplatz 21“
der Gemeinde Stahnsdorf

Satzung
Fassung Mai 2007

Auftragnehmerin:
Büro für Stadtplanung
Margret Hollinger
Bismarckstraße 102
10625 Berlin

Inhaltsverzeichnis

I	Grundlagen	5
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2	Rechtsgrundlagen	6
I.2.1	Nachrichtliche Übernahmen	6
I.3	Plangebiet	7
I.3.1	Lage im Raum	7
I.3.2	Geltungsbereich	7
I.3.3	Historische Entwicklung/ Umgebung des Geltungsbereiches	7
I.3.4	Bestand	8
I.3.5	Denkmalschutz	9
I.3.6	Erschließung / Verkehr	11
I.3.7	Technische Infrastruktur	11
I.3.8	Soziale Infrastruktur	12
I.3.9	Immissionen	12
I.3.10	Altlastverdacht	12
I.3.11	Kampfmittelbelastungsverdacht	12
I.4	Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung	13
II	Planinhalt	14
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen, Planungsziele, wesentlicher Planinhalt, Intention des Planes	14
II.2	Festsetzungen	15
II.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
II.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
II.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze und Nebenanlagen	17
II.2.4	Bauweise	17
II.2.5	Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen	17
II.2.6	Erschließung	21
II.2.7	Sonstige Festsetzungen	22
II.2.7.1	Mindestgrundstücksgröße	22
II.2.7.2	Straßenbegrenzungslinie	22
II.2.7.3	Gestalterische Festsetzungen	22
III	Umweltbericht	24
III.1	Beschreibung des Vorhabens	24
III.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	24
III.1.2	Festsetzungen des B-Planes / Art und Umfang des Vorhabens	24
III.2	Schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt	26
III.2.1	Ziele des Umweltschutzes in Fachplanungen	26
III.2.2	Berücksichtigung der Ziele und Belange	26
III.3	Auswirkungen auf die Umwelt	26
III.3.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	26
III.3.1.1	Grünordnungsplan	26
III.3.1.2	Kulturgüter (s. ergänzend auch Pkt. I.3.5)	28
III.3.1.3	Immissionen / Emissionen (s. ergänzend auch Pkt. I.3.9)	29
III.3.1.4	Altlastverdachtsflächen	29
III.3.1.5	Kampfmittelbelastungsverdacht	29
III.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	29
III.3.2.1	Prognose bei Durchführung der Planung	29
III.3.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	32
III.4	Eingriff-Ausgleichskonzept	32

III.4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung	32
III.5	Alternativen zur Planung	34
III.6	Zusätzliche Angaben	34
III.6.1	Grundlagen des Umweltberichtes	34
III.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes	35
III.6.3	Möglichkeiten der Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	35
III.7	Zusammenfassung Umweltbericht	35
IV	Abwägung	37
IV.1	Verfahren	37
IV.2	Abwägungsrelevante Aspekte aus den Behördenbeteiligungen und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	38
IV.3	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander	39
V.	Flächenbilanz	40
VI.	Auswirkungen	40
VI.1	Soziale Maßnahmen	40
VI.2	Bodenordnung	40
VI.3	Gründerwerb	40
VI.4	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	40
Anlage 1:	Verfahrensübersicht	41
Anlage 2:	Alte heimische Sorten für die Anlage der Streuobstwiese gem. Hinweis der UNB 42	

Begründung¹

zur 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 9A „Dorfplatz 21“** der Gemeinde Stahnsdorf gemäß § 2a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Der Planbereich umfasst das Gelände westlich des Dorfgangers; er wird im Nordwesten und Südwesten überwiegend durch den Bäke-Graben und das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ sowie im Südosten durch das Flurstück 55 begrenzt. Der öffentliche Fuß- und Radweg ist Bestandteil des Plangebietes und begrenzt es zu den Flurstücken 2720 und 2721 im Nordosten.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke: 1 (teilweise), 60, 2967, 3187 bis 3194, Flur 4, mit einer Gesamtgröße von ca. 1,2 Hektar.

I Grundlagen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9A „Dorfplatz 21“- 1. Änderung - ist die geänderte städtebauliche Zielsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9A „Dorfstraße 21“. Die Fläche des seit dem 31.03.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes, der zum einen das unter Denkmalschutz stehende „Landhaus Heinecke“ nachrichtlich übernimmt, zum anderen die Entwicklung von 12 Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise sowie einer Tiefgarage ermöglicht, soll weiterhin in zentraler Innenbereichslage als Wohnstandort gesichert, gleichzeitig aber auch durch modifizierte Festsetzungen dem aktuellen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden.

Die ursprünglich konzipierte städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 9A „Dorfplatz 21“ ließ sich seit Rechtskraft bisher nicht umsetzen.

Mit der Aufstellung des v. g. B-Planes soll die planungsrechtliche Grundlage für die modifizierte städtebauliche Zielsetzung geschaffen und – wie bisher - die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einem größeren Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Diese Innenbereichsentwicklung steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen der Raum- und Ortsplanung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes kann der städtebaulichen Zielsetzung, einen räumlichen Siedlungsabschluss westlich des Dorfgangers Stahnsdorf zu erreichen, entsprochen werden.

Das 1. Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes werden aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der zur Zeit erarbeitet wird, entwickelt sein.

¹ Die Begründung des seit dem 31.03.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde teilweise berücksichtigt.

I.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** – BbgDSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I 2005 S. 50).

I.2.1 Nachrichtliche Übernahmen

Die Gemeinde Stahnsdorf ist Mitglied des **Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“** (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des **Bodendenkmals „Historischer Dorfkern“ – Nr. 10** -. (s. Kennzeichnung)

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Bodendenkmal **Nr. 16 – Siedlung – deutsches Mittelalter** -. (s. Kennzeichnung)

Das Gebäude **Dorfplatz 21**, umgangssprachlich Villa Heinecke, ist ein als Einzelanlage „Landhaus“ eingetragenes Kulturdenkmal, das als Baudenkmal in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wird.

Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschl. der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (**Stellplatzsatzung**) vom 29. April 2006.

Satzung zum Schutz des **Denkmalbereiches „Dorfanger Stahnsdorf“** vom 01. Dezember 1993

I.3 Plangebiet

I.3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Stahnsdorf grenzt im Norden unmittelbar an die Gemeinde Kleinmachnow und im Osten direkt an die Stadt Teltow. Südlich schließen Güterfelde und Sputendorf an, die seit der Gemeindegebietsreform als Ortsteile der Gemeinde Stahnsdorf gelten.

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs ist das Plangebiet den „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“, insbesondere der „Teltow-Platte“ zuzuordnen.

Die Gemeinde Stahnsdorf zählt einschließlich ihrer Ortsteile ca. 13.250 Einwohner (Stand: Juni 2006) und nimmt eine Fläche von 4.906 Hektar ein.

Der westliche Bereich der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Upstallwiesen ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“.

I.3.2 Geltungsbereich

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand Stahnsdorfs und südwestlich des historischen Dorfplatzes. Nach Norden und Westen grenzt das Gebiet an die Upstallwiesen. Der hausnahe, an das denkmalgeschützte Gebäude („Landhaus“), angrenzende Bereich ist durch alten Lindenbestand geprägt. In der Tiefe des Geländes schließen sich verwilderte Gärten mit einzelnen Obstgehölzen an. Gliederung und Zäsur erfährt das Grundstück durch eine Weidenhecke, die sich entlang des südwestlich verlaufenden Grabens außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt. Den Übergang zum offenen Landschaftsraum der Upstallwiesen bildet eine Frischwiese.

Im einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen: 1 (teilweise / öffentlicher Fuß- und Radweg), 60, 2967 und 3187 bis 3194, Flur 4, mit einer Gesamtgröße von ca. 1,2 Hektar.

Gemäß der durchgeführten Biotoptypenkartierung kann der Geltungsbereich großflächig als Dorfgebiet (Kartiereinheit 12127) mit folgenden Biotoptypen eingeordnet werden:

11270	Offene vegetationsfreie Flächen
07101	Weidengebüsche nasser Standorte
07150	Alte Solitär bäume und kleine Baumgruppen
05132	Aufgelassenes Grasland frischer Standorte.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer **Trinkwasserschutzzone**. Dieser im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Hinweis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zur Lage des Geltungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III wird gestrichen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Nordwestlich und südwestlich wird das Plangebiet unmittelbar überwiegend durch Gräben (Biotoptypen: 01131 Graben, unbeschattet, 01132 Graben mit Gehölzsaum) außerhalb des Geltungsbereiches begrenzt. Die Abzugsgräben sind periodisch mit Wasser gefüllt.

I.3.3 Historische Entwicklung^{2/} Umgebung des Geltungsbereiches

Der historische Dorfplatz mit seinen um den Dorfanger gruppierten Höfen, den ehemaligen Obstwiesen und dem Upstall stellt den ältesten Siedlungskern Stahnsdorfs dar. Die Dorfaue

² Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ v. Architekten und Planer Kruse + Schütz, Stand Okt. 2001
Planungsbüro Margret Hollinger

wird von 21 Gehöften umgeben und von der Dorfkirche (Feldsteinbau aus dem 13. Jahrhundert) und der rechteckigen, baumbestandenen Fläche des Angers geprägt.

Die Fuß- und Fahrwege führen um den Platz. Das Sackgassendorf vermittelt eine Grundstücksgliederung, welche im Mittelalter geschaffen wurde. Die jetzige Bausubstanz stammt aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Das älteste Gebäude ist das Wohnhaus auf dem Grundstück Dorfplatz 20 aus dem Jahre 1859. Die jüngsten Gebäude aus der Nachkriegszeit sind die ehemalige Getränkefabrik aus dem Jahre 1947 auf dem Grundstück Dorfplatz 16 und ein 1994 errichtetes Wohnhaus auf dem Grundstück Dorfplatz 13.

Die Wohnhäuser, zum Teil auch als Villen ausgeprägt, befinden sich traufständig zum Anger. Die giebelseitig zur Straße und nicht bis an die Straßenflucht stehenden Ställe sowie die parallel zum Wohnhaus angeordneten Scheunen begrenzen den Hof. Die typische ursprüngliche Hofbebauung, die aus Drei- und Vierseitenhöfen bestand, ist an den Hofstellen Dorfplatz 2, 4, 5, 6, 9, 15 und 19 noch am deutlichsten ablesbar.

Durch Abriss einiger Wirtschaftgebäude mit schlechter Bausubstanz, sind die Hofräume nicht mehr vollständig erhalten. Diese Lücken sollen bei der weiteren baulichen Entwicklung bebaut werden. Vorhandene Fehlnutzungen, durch die das Erscheinungsbild der Grundstücksfreiflächen in Mitleidenschaft gezogen wird, sollen beseitigt werden.

Trotz einiger Um- und Ausbauten der historischen Anlagen sowie der Überformung von Fassaden gibt die vorhandene Bausubstanz Aufschluss über das ländliche Wohn- und Arbeitsleben der damaligen Zeit. Die unterschiedlichen sozialen Abstufungen der Anwesen vermitteln siedlungsgeschichtliche und volkskundliche Zusammenhänge und Werte.

Das (überwiegend) den Geltungsbereich bildende Grundstück „Dorfplatz 21“ ist z. Zt. nur mit einem leerstehenden Wohnhaus (Landhaus) bebaut, das dem Denkmalschutz unterliegt. Alte Karten zeigen, dass das Grundstück in der Vergangenheit mit einer Scheune und mit Stallgebäuden bebaut war. Später wurde rd. 2/3 des Gesamtgrundstückes als Erwerbsgärtnerei genutzt; diese Fläche war mit entsprechenden Gebäuden bis an den Bäke-Graben im Westen bebaut. Die ehemaligen Nebengebäude wurden nach mehrjährigem Leerstand 1993/1994 abgerissen. Durch die Aufgabe der früheren baulichen Nutzung haben sich die ehemaligen Bauflächen zu ruderalisierten Wiesen entwickelt. Die klassische Struktur eines Drei- oder Vierseitenhofes war auf dem Grundstück „Dorfplatz 21“ zu keiner Zeit erkennbar.

I.3.4 Bestand

Gegenwärtig befindet sich im Plangebiet die leerstehende „Villa Heinecke“ als einzige bauliche Anlage.

Im nördlichen Plangebiet erstreckt sich eine Frischwiese mit einer Größe von ca. 4.100 m²; begrenzt durch eine Weidenhecke mit Einzelbäumen und Sträuchern, an die südlich eine Brachfläche (ruderal Stauden und Grasfluren) grenzt.

Der vorhandene unbefestigte öffentliche Rad- und Fußweg (Flur 4, Flurstück 1 - teilweise) an der nordöstlichen Plangebietsgrenze verbindet den Dorfanger mit der Potsdamer Allee bzw. dem Schleusenweg. Diese Wegeverbindung ist der Rest eines Feldweges, den die Stahnsdorfer Bauern zu ihren Wiesen jenseits des Upstallgrabens / Bäke-Grabens nutzten.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich mit Ausnahme des Rad- und Fußweges in Privateigentum.

I.3.5 Denkmalschutz³

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches „Dorfanger Stahnsdorf“ v. 01. Dezember 1993. Der Geltungsbereich umfasst den Dorfplatz mit den angrenzenden Hausgrundstücken 1 bis 21 sowie die umgebende Feld- und Wiesenflur mit dem Fließ.

Bodendenkmale

Der Dorfkern Stahnsdorfs sowie das gesamte Plangebiet liegen im Bereich des **Bodendenkmals Nr. 30411 (ehem. Nr. 10), dem historischen Dorfkern**, d.h. dem im Mittelalter entstandenen Grundriss des Ortes Stahnsdorf, Ersterwähnung im Jahre 1264. Er wird beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum als flächiges Bodendenkmal geführt, da hier durch jahrhundertelange Siedlungstätigkeit – Abriss, Neubau, Umbau von Bauten und Anlagen aller Lebensbereiche einer mittelalterlichen bis neuzeitlichen Siedelgemeinschaft – überall deren Spuren im Boden verblieben sind. Bei Erdarbeiten ist hier stets mit entsprechenden Funden (Grubenverfärbungen, Brunnen, Fundamente u.v.a.m.) zu rechnen.

Darüber hinaus erfasst das Bodendenkmal Nr. 16, Siedlung – deutsches Mittelalter, im Südosten einen Teilbereich dieses B-Planes.⁴

Nach §§ 2, 3 Abs. 1 und 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) stehen alle Bodendenkmäler, auch die mittelalterlichen / historischen Ortskerne, unter Schutz und sind zu erhalten. In diesem Zusammenhang sind folgende Regelungen zu beachten:

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich mittelalterlicher / historischer Ortskerne bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG), die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen und im Benehmen mit dieser Behörde zu erteilen ist (§ 19 Abs. 1 u. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen voraussichtlich dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 u. 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also in der Regel 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 Archäologisches Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 u. 4 BbgDSchG vom Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner kann es durch archäologische Maßnahmen zu Bauverzögerungen kommen. Dies ist bei der Bauablaufplanung einzukalkulieren. Außerdem ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
2. Die Termine von Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe / die Fachfirma sind mindestens 3 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.
3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind un-

³ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dez. Bodendenkmalpflege / Gebietsbodendenkmalpflege, Schr. v. 23.03.2006,

⁴Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ v. Architekten und Planer Kruse + Schütz, Stand Okt. 2001, Pkt. 2.7 Bodendenkmale

verzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 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 beim 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).

Zur Planungssicherheit empfiehlt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum eine archäologische Bestandsaufnahme. Diese muss im Vorfeld der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen stattfinden, um auf den Umfang der Bodendenkmalsubstanz im Untergrund möglicherweise noch planerisch reagieren zu können (sog. bodendenkmalverträgliche Nutzung, z. B. Verzicht auf Unterkellerung – Ausweisung von Spielplatz- oder Parkplatzbereichen).

Eine solche Bestandsanalyse kann unaufwendig und kostengünstig in Form einer Anlage von Sondageschnitten erfolgen, die schnell und zuverlässig eine Beurteilung der im Boden verborgenen Bodendenkmalstrukturen erlauben. Weiteres kann jederzeit bei einem gemeinsamen Gesprächstermin erörtert werden.

Nach Abschluss der Bestandsanalyse wird die Denkmalfachbehörde hinsichtlich der ggf. weiteren notwendigen archäologischen Maßnahmen umgehend eine abschließende Stellungnahme abgeben.

Auf telefonische Nachfrage wurde mitgeteilt, dass Bodenuntersuchungen nur im Bereich von Erdarbeiten, insbesondere der künftigen Häuser, durchzuführen seien.

Baudenkmal⁵

Das Landhaus Heinecke, 1906 gebaut, ist ein Beispiel bürgerlichen Bauens am Rande der gutsituierten Gemeinde Stahnsdorf und in diesem Sinne ein städtebauliches Zeugnis von Bedeutung. Es wurde 1993 aus folgenden Gründen unter Schutz gestellt:

Am Ortsrand von Stahnsdorf gelegen (in Sichtweite der Verbindungsstraße zwischen Potsdam und Teltow), ist dieses repräsentative Wohnhaus ein Beispiel für das Bauen, das im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts – vor allem in den sogenannten Villenkolonien – vermehrt in Erscheinung trat. Es handelt sich um ein baukünstlerisch hervorzuhebendes Haus, in dem sich sowohl Landhauselemente, als auch Kriterien der Bauaufgabe Villa zu einem harmonischen, in sich geschlossenen Ganzen verbinden.

Der hauptsächlich verwendete Backstein, der weithin sichtbare Dachgiebel sowie die Pfetten unter dem vorkragenden Satteldach verweisen auf ein Landhaus. Dennoch sind die Villenelemente unübersehbar – das heißt: die der Landschaft zugewandte Seite ist als achsiale Schauffront ausgeführt. Hier liegt auch der Eingang.

Der Mittelrisalit ist zweigeschossig, wobei das Hauptgeschoss deutlich als Beletage konzipiert wurde. Die aufwendige in Werkstein ausgeführte Fensterrahmung mit eingearbeiteter Blattornamentik wird mittels ihres Dreieckgiebels nobiliert. Dieser Repräsentationsanspruch wird beibehalten, indem zwischen die beiden folgenden Fensterachsen Figurennischen gestellt sind. Diese Art von Aufrissgestaltung knüpft bewusst an klassizistische Konzeptionen der Schinkelzeit an: Das backsteinsichtige Hauptgeschoss dominiert das verputzte, sockelar-

⁵ Begründung zum B-Plan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ v. Architekten und Planer Kruse + Schütz, Stand Okt. 2001

tige Untergeschoss (Souterrain). Um die „klassische“ Dreiteilung beizubehalten, wurde das abschließende Attikageschoss hinzugefügt. Auf den giebelständigen Stirnseiten entwickelt sich aufgrund der Giebelhöhe ein vollwertiges zweites Obergeschoss.

Der Wechsel vom Ziegel zum die Fenster aufwändig rahmenden Werkstein und insbesondere auch der aus grünen Fliesen bestehende, das ganze Haus umlaufende Fries, beweisen das überdurchschnittliche Gespür des Architekten für Proportionen und gekonnte Auspendieren der verschiedenen Architekturelemente untereinander. Dem Haus kommt demnach baukünstlerische Bedeutung zu.

Das z. Zt. leerstehende und stark durch Vandalismus beschädigte Wohnhaus soll entsprechend den denkmalpflegerischen Auflagen – im Rahmen der Neubebauung des Grundstückes – wieder instandgesetzt werden. Am 23.08.1995 wurde die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 und 3 sowie § 21 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.07.1991 (DSchG) (BbgDSchG a.F.) erteilt.

I.3.6 Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über einen ca. 5,5 m breiten öffentlichen Fahrweg vom Dorfplatz aus gesichert. Die Fortsetzung bildet ein ca. 2,0 m breiter Fuß- und Radweg, parallel zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze durch die Wiesen zur Potsdamer Allee / Schleusenweg.

Das Verkehrsaufkommen ist aufgrund der Ortsrandsituation gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) „Havelbus“ ist gewährleistet.

Die Potsdamer Allee – L 76 – als wichtigste Verkehrsachse zwischen Potsdam und den südlichen Berliner Bezirken sowie Teltow, kann über den Dorfplatz und die Wilhelm-Külz-Straße erreicht werden.

I.3.7 Technische Infrastruktur⁶

Eine Anbindung an die technische Infrastruktur der Gemeinde ist über die außerhalb des Plangebietes gelegene, aber unmittelbar angrenzende örtliche Verkehrsfläche „Dorfplatz“ gegeben;

Das Grundstück „Dorfplatz 21“ kann an die **Trinkwasserleitung** DN 100 in der Straße „Dorfplatz“ angeschlossen werden.

Für die **Abwasserbeseitigung** des Grundstückes Dorfplatz 21 ist die Verlegung einer Abwassergefälleleitung bis zur Ringstraße „Dorfplatz“ erforderlich.

Die **Gasversorgung** ist durch vorhandene Leitungen im öffentlichen Straßenraum in der Straße „Dorfplatz“ ebenfalls gesichert.

Für die Versorgung des Plangebietes mit **Elektrizität** ist eine Erweiterung der Stromversorgungsanlagen erforderlich.

Für die Bebauung im Plangebiet wird ein Anschluss an das vorhandene **Telekommunikationsnetz** erforderlich.

⁶ Begründung zum B-Plan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ v. Architekten und Planer Kruse + Schütz, Stand Okt. 2001
Planungsbüro Margret Hollinger

I.3.8 Soziale Infrastruktur

Die wohnortnahe Versorgung in sozialen Bereichen kann in Stahnsdorf sichergestellt werden. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z.B. Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen, Schulen und Sportbereiche) sind im Geltungsbereich nicht erforderlich. Sie werden weitgehend im Flächennutzungsplan dem Bedarf Stahnsdorfs entsprechend dargestellt werden und sind somit in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung im übrigen Gemeindegebiet zu berücksichtigen.

I.3.9 Immissionen

Hauptemittent ist die im Abstand von ca. 170 m nördlich des Geltungsbereichs gelegene **Potsdamer Allee** als überregionale Verbindungsstraße von Potsdam in Richtung Teltow.

Gemäß Stellungnahme des ehem. Amtes für Immissionsschutz werden für das Allgemeine Wohngebiet westlich der Kirche die zulässigen Orientierungswerte eines WA eingehalten. Erst bei einer Entfernung unter 150 m von der L 76 und L 77 ist mit geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte zu rechnen. Diese erfordern jedoch keine Lärminderungsmaßnahmen, sofern die zugrundeliegenden Ausgangsdaten (Geschwindigkeit von 50 km/h, DTV = 16.000 Fahrzeuge / Tag) nicht wesentlich überschritten werden.

Mit Stellungnahme vom 26.09.2006 bestätigt das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Ref. RW 4, (ehem. AfI), dass seitens der Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegenüber der beabsichtigten 1. Änderung des seit dem 31.03.2003 rechtskräftigen B-Planes bestehen, da es sich lediglich um eine „marktaktualisierte“ Planung handele.

I.3.10 Altlastverdacht

Im Geltungsbereich sind **keine Altlastverdachtsflächen** vorhanden bzw. bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Umweltamt zu informieren.

I.3.11 Kampfmittelbelastungsverdacht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur 1. Änderung des i. R. st. Bebauungsplanes weist der Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst - mit Stellungnahme vom 16.03.2006, darauf hin, dass sich entsprechend der 3. Auflage der Kampfmittelverdachtsflächenkarte aus dem Jahre 2005 die Gemarkung Stahnsdorf in einem **kampfmittelbelasteten Gebiet** befindet. Aus diesem Grunde ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Diese Aussage wird mit Stellungnahme vom 28.07.2006 im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt.

Auf der Planzeichnung wird durch folgenden Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung hingewiesen:

„Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als kampfmittelbelastet bekannt. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.“

I.4 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Im **Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV)**⁷ ist die Region Teltow / Stahnsdorf als potentiell Siedlungsgebiet dargestellt. Danach hat innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches die Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Freiraumnutzung.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** stimmte sowohl mit Schreiben vom 4. Januar 2006 als auch mit Schreiben vom 30.08.2006 der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu.

Nach Vorgaben des **Landesentwicklungsplanes I des Landes Brandenburg** sowie nach denen des **Regionalplanes Havelland-Fläming**⁸ besitzt die Gemeinde Stahnsdorf keine zentralörtlichen Funktionen. Der Regionalplan stuft die Gemeinde jedoch als Selbstversorgerstandort ein, der eine wichtige Ergänzungsfunktion im engeren Verflechtungsraum wahrnimmt. Die Hauptaufgabe der Gemeinde Stahnsdorf besteht somit in der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der damit verbundenen Versorgungseinrichtungen für den Eigenbedarf und den Bedarf maßvoller Zuwanderungen. Die Gemeinde ist als „Entwicklungsschwerpunkt Wohnen“ mit regionaler Bedeutung eingestuft.

Im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes deckt sich die Grenze des allgemeinen Siedlungsgebietes mit der Geltungsbereichsgrenze, d. h. mit dem Bäke-Graben. Die angrenzenden Flächen der Upstallwiesen sind als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Die Grenze des festgestellten Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ verläuft auch deckungsgleich mit der Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze. Somit liegt der Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Mit Beschluss vom 9. März 2006 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf die **Aufstellung des Flächennutzungsplanes** für die Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9A wird gemäß seinen Flächenausweisungen als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die 1. Änderung des B-Planes bewirkt auf FNP-Ebene keine Änderung der Darstellung.

Im Plangebiet selbst sind keine **Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts** bekannt. Der Geltungsbereich wird jedoch im Norden und Westen durch das Landschaftsschutzgebiet -LSG - „Parforceheide“ begrenzt.

Entsprechend der Vierten **Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf** (4.GmeWbV) vom 28. Dezember 2000 (GVBl. 01/2001 v. 25.01.2001) wird Stahnsdorf als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft.

⁷ Die Teilnichtigkeit des LEPeV betrifft nicht die Planungen der Gemeinde Stahnsdorf (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg, Frankfurt (Oder), Beschluss v. 27.08.2003).

⁸ Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998. Mit Beschluss vom 09.10.2002 hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg, Frankfurt (Oder), den Regionalplan wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung für nichtig erklärt (vgl. Amtsblatt für den Landkreis Potsdam-Mittelmark Nr. 09 v. 26.09.2003).

II Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Planungsziele, wesentlicher Planinhalt, Intention des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ ist seit dem 31.03.2003 rechtsgültig. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, die eine zweigeschossige Bebauung mit drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten in drei Baufenstern vorsieht, entsprechen nicht mehr der Nachfrage auf dem heutigen Wohnungsmarkt. Die angestrebte Realisierung der Neubaumaßnahmen einschl. der geplanten Tiefgarage sowie die Sanierung des Landhauses Heinecke waren aufgrund fehlender Nachfrage seit Rechtskraft des B-Planes nicht möglich.

Aus diesem Grunde beschloss die Gemeindevertretung Stahnsdorf in ihrer Sitzung am 25.08.2005 (Beschluss-Nr. 05/065) ein 1. Änderungsverfahren einzuleiten.

Wesentlich Änderungen sind:

1. Änderung der Baufenster,
2. Änderung der maximal zulässigen Wohneinheiten,
3. Wegfall der Festsetzung „Tiefgarage“,
4. Festsetzung einer Privatstraße für die innere verkehrliche Erschließung,
5. Neuregelung der Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen,
6. Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Stahnsdorf, die derzeit noch lückige Bebauungsstruktur des Dorfkerns zu ergänzen, kann durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die geplante Realisierung der Wohnbebauung im Plangebiet erreicht werden; die Neubebauung kann einem Dreiseitenhof nachempfunden werden.

Durch die Konzentration der Neubebauung in unmittelbarer Umgebung des denkmalgeschützten Landhauses können die vorhandenen Grün- und Freiflächen in ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung vollkommen erhalten werden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.03.2006 bis zum 28.03.2006 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 21.02.2006 entschied sich die Gemeinde für die Festsetzung von zwei Baufenstern, um traditionelle Hofstrukturen bei Realisierung der Baumaßnahmen aufnehmen zu können. Dem Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Dez. Bodendenkmalpflege, folgend, wird für den gesamten Geltungsbereich das „Bodendenkmal - historischer Dorfkern -“ nachrichtlich übernommen.

Die Fläche des Bodendenkmals Nr. 16 „Siedlung – deutsches Mittelalter“ wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Parallel zum Planverfahren wurde die Teilung des Areals durchgeführt; es wurden 5 Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 763 m² und ca. 1.062 m², eine gemeinsame private Verkehrsfläche mit einer Größe von ca. 714 m² sowie private Grünflächen (Frischwiese und Streuobstwiese) gebildet.

Ausgleichsmaßnahmen können direkt dem Baugrundstück bzw. dem künftigen Grundstückseigentümer zugeordnet werden. Hierdurch wird sowohl die Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen erleichtert, als auch die spätere Pflege der privaten Grünflächen gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten

und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung folgender Planungsgrundsätze wurde der vorliegende Bebauungsplan „Dorfplatz 21“ erarbeitet:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen historischen Dorfstruktur,
- Sicherung der Grün- und Freiflächen als Pufferzone zwischen historischem Dorfkern und angrenzendem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“,
- Erhalt des ortsbildprägenden erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes,
- Partielle Betonung des Bäke-Grabens durch Anlegen einer Weidenhecke mit vereinzelt Erlen,
- Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern in Anlehnung an Dreiseitenhöfe des historischen Dorfkerns, die sich mit einer GRZ von 0,25 dem Baudenkmal „Landhaus Heinecke“ unterordnen,
- Freihalten der Vorgartenbereiche von überdachten Stellplätzen, Garagen und genehmigungsfreien Vorhaben mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen.

Durch ein relativ geringes zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu lenken sowie durch Anforderungen an die Freiflächengestaltung den Landschafts- und Siedlungscharakter der Umgebung aufzunehmen.

Der Bebauungsplan ist an der Wahrung der Naturpotentiale und der Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild, Neubebauung der vorhandenen historischen Baustruktur im Ortskern Stahnsdorf anzupassen. Ein harmonischer Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ kann erreicht werden.

II.2 Festsetzungen

II.2.1 Art der baulichen Nutzung

Übernommen aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll als Art der baulichen Nutzung das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO auf einer Fläche von rund 4.407 m² beibehalten werden. Hierbei wird unterschieden in WA I – Neubebauung – und WA II – Baudenkmal „Landhaus Heinecke“ -. Im Rahmen der Baudurchführung der Neubauvorhaben wird die Villa denkmalgerecht saniert; die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor.

Die Festsetzung WA im Bereich des Dorfplatzes unterstützt die Planungsabsicht der Gemeinde, einerseits die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem historischen Bereich zu sichern. Andererseits sollen die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Um Störungen für die Nachbarschaft und das Ortsbild zu vermeiden, werden sämtliche Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Um das Verkehrsaufkommen und die erforderliche Anzahl der Stellplätze insgesamt zu begrenzen und zugleich die ausschließliche Errichtung kleiner Appartement-Wohnungen zu verhindern, sollen im WA I maximal zwei und im WA II maximal vier **Wohneinheiten (Wo)** je

Gebäude zulässig sein. Bei dieser Vorgabe handelt es sich um eine Höchstgrenze, die nicht überschritten, aber jederzeit unterschritten werden darf.

Auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9A „Dorfplatz 21“ können bei der vorgesehenen Aufteilung des Plangebietes insgesamt maximal 12 Wohneinheiten erreicht werden. (Der rechtskräftige B-Plan ermöglicht maximal 22 – 23 Wohneinheiten.)

II.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage von § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Entsprechend der Ausprägung der im historischen Dorfkern vorhandenen Bebauung wird im WA I für die einzelne bauliche Anlage eine **GRZ von 0,25** vorgegeben. Die Hauptanlage umfasst neben der Fläche, die vom eigentlichen Wohngebäude überdeckt wird, auch dessen Bestandteile wie z.B. angrenzende Terrassen, Loggien, Balkone, Hauseingangs- und Kelleraußentreppen.

§ 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um höchstens bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Durch diese Regelung kann für Hauptgebäude und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken eine maximale GRZ von 0,375 erreicht werden. (Der rechtskräftige B-Plan sieht eine max. GRZ von 0,50 vor.)

Die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** (GFZ) erübrigt sich, da die gewünschten Gebäudeabmessungen durch die Festsetzung der GRZ verbunden mit der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhe eindeutig festgelegt sind.

Um Baukörper auszuschließen, die erheblich über das Baudenkmal bzw. über die vorhandenen Bäume hinausragen und das Ortsbild beeinträchtigen, wird eine **Firsthöhe** von 12,00 m aufgenommen. Erforderliche technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen sollen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m über Firsthöhe zulässig sein.

Um die städtebaulich gewünschten Gebäudeproportionen realisieren zu können, wird zusätzlich zur Firsthöhe die Festsetzung einer **Traufhöhe** von 7,50 m aufgenommen.

Die v. g. festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird. Diese Festsetzung entspricht § 18 Abs. 1 BauNVO, wonach bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Die Anpassung der Baukörper an die vorhandene Topografie wird gewährleistet.

Die auf das Nutzungsmaß bezogenen Regelungen sind geeignet, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität der Grundstücke so weit zu begrenzen, dass der Charakter des umgebenden Siedlungsgebietes mit seiner Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege erhalten bleibt. Die v. g. Festsetzungen werden aufgenommen, um ein bestmögliches Einfügen der Neubebauung in die historische Dorfstruktur zu erreichen und dennoch den landschaftlichen Reiz und eine lockere durchgrünte Bebauungsstruktur zu erhalten sowie den Einwohnerzuwachs sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse verträglich zu steuern bzw. unerwünschte Entwicklungen des Gebietes zu verhindern.

II.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Neubebauung durch zwei weitgefasste Baufenster mit einer Tiefe von ca. 20,0 m bestimmt. Die Anordnung der Baufenster ist gemeinsam mit dem Baufenster des Baudenkmals einem ortstypischen Dreiseitenhof nachempfunden, obwohl eine typische Hofsituation auf dem Grundstück „Dorfplatz 21“ zu keiner Zeit zu erkennen war. Das Baudenkmal Dorfplatz 21 zählt zu den villenartigen Wohngebäuden im Denkmalbereich des Dorfgangers. Durch die weitgefassten Baufenster werden architektonische bzw. gestalterische Freiheiten ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend dimensioniert, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisieren zu können.

Die Baufenster berücksichtigen einen mindestens 3,0 m tiefen „Vorgartenbereich“ parallel zur Privatstraße. Mit der Baugrenze im Abstand von 7,0 m zum öffentlichen Fuß- und Radweg im WA I wird die Bauflucht des Baudenkmals aufgenommen.

Für die Regelung der Abstandsflächen ist die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) maßgebend.

Durch die Anordnung der Baufenster in nächstmöglicher Nähe zur örtlichen Verkehrsfläche können umfangreiche Eingriffe in den Vegetationsbestand im nördlichen und westlichen Geltungsbereich ausgeschlossen sowie das Ortsbild gewahrt werden.

Dem Hinweis des Ordnungs- und Verkehrsamtes des Landkreises Potsdam-Mittelmark folgend, sind Gebäude nicht weiter als 50 m von der Bewegungsfläche der Feuerwehr (im abgelenkten Bereich der Privatstraße) zu errichten. Mit der vorgesehenen Festsetzung der Baugrenzen kann dieser Forderung entsprochen werden.

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur privaten Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Regelungen wird eine optische Verbreiterung des Straßenraumes erreicht. Die Ausnahmeregelung für Einfriedungen und Müllboxen stellt klar, dass zum einen eine straßenseitige Einfriedung des Grundstückes zulässig sein soll, zum anderen auch Müllboxen zweckmäßig direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze im Vorgarten angeordnet werden können.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der bei geplanten 22 – 23 Wohneinheiten mit ca. 30 Pkw im Plangebiet rechnete, wird bei Realisierung des vorliegenden B-Planes bei maximal 12 Wohneinheiten mit einem internen Verkehrsaufkommen von maximal 24 Pkw zu rechnen sein. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird im Bauordnungsverfahren durch die **Stellplatzsatzung für die Gemeinde Stahnsdorf** geregelt. Vom Bau der Tiefgarage wird Abstand genommen.

II.2.4 Bauweise

Die Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise trägt der vorhandenen Siedlungsstruktur der Umgebung Rechnung und ermöglicht eine lockere Bebauung der Grundstücke mit intensiver Begrünung.

II.2.5 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Die grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen weitgehend den Vorgaben des seit dem 31.03.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9A „Dorfplatz 21“.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes liegt nach § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, der gemäß § 12 BbgNatSchG die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen darf. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft schon auf der Bebauungsplanebene durch Festsetzungen von Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz abschließend zu behandeln.

Durch die mit dem Planungsvorhaben verbundenen Baumaßnahmen werden in einer zeitlich nicht absehbaren Abfolge Gestalt und Nutzung von Biotopflächen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verändert sowie nachhaltige Veränderungen des Ortsbildes verursacht.

Nach Anwendung möglicher Minderungsmaßnahmen verbleibt auf dem direkten Eingriffsort bezogen eine Eingriffswirkung, die gemäß Grünordnungsplan auszugleichen ist.

Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Grünordnungsplan vorgesehenen Regelungsinhalte sind zur unreflektierten Übernahme in den Bebauungsplan allerdings nicht geeignet, da die Kausalitätsbedingungen nach § 21 BNatSchG zu wahren sind. Anders als im Naturschutzrecht sind nicht die Realeingriffe zu bewerten sondern die, die aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind.

Eine Minderung der durch Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen kann durch eine möglichst geringe Versiegelung verbunden mit entsprechenden textlichen Festsetzungen und einem hohen Anteil an Vegetationsfläche erreicht werden.

Regelungen zur Sicherung, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan modifiziert übernommen. So ist im gesamten Geltungsbereich für private Zufahrten und Wege, mit Ausnahme der privaten Verkehrsfläche nur eine Teilversiegelung des Bodens zulässig. Auch sollen Pkw-Stellplätze nur in dem technisch erforderlichen Umfang bis 60 % ihrer Fläche befestigt werden. Zudem ist in § 54 BbgWG vorgegeben, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. In den bereits genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes darüber hinaus bereits Rechnung getragen. Somit wird der Flächenentzug durch Bodenversiegelung minimiert und die Versickerung zur Anreicherung des Grundwassers gefördert. Diese Regelungen sind der Bodensituation angemessen.

Um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes, des Bodens sowie des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vor. Sie sind aus dem rechtskräftigen B-Plan sowie den planerischen Vorgaben abgeleitet und dienen auch der Erhaltung des Ortsbildes.

So sollen weiterhin die Randzonen zum Bäke-Graben / Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ als private Grünflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 6.541 m² festgesetzt werden; diese Freiflächen dienen als Pufferzone und binden die Neubebauung landschaftsgerecht ein.

Die **vorhandene Weidenhecke** zwischen Frischwiese und Streuobstwiese sowie parallel zum Bäke-Graben in südöstliche Richtung verlaufend, wird aufgrund ihrer insgesamt orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung, flächenhaft als **Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** umgrenzt. Die festgesetzte Breite von 5,0 m bzw. 6,0 m ermöglicht den Schutz der Heckeneinfriedung mit Asch-Weiden. Diese Fläche bildet in Teilbereichen einen Puffer zwischen der Streuobstwiese und dem südwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“.

Um den Inhalt der zeichnerisch getroffenen Festsetzung zu konkretisieren, wird ergänzend dazu die textliche Festsetzung (TF III.5) getroffen. Darin wird festgesetzt, dass innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die vorhandenen Weidenbäume und Sträucher zu sichern sind. Darüber hinaus sind abgängige Weidenbäume und Weidensträucher zu ersetzen.

In unmittelbarer Umgebung des Baudenkmals, Flurstück 2967, befinden sich vier ortsbildprägende Großbäume: 3 Linden und 1 Walnussbaum, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt wird.

Diese Großbäume wurden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Es sind heimische, standorttypische Baumarten.
- Diese Einzelbäume prägen maßgeblich das Umfeld des Baudenkmals und besitzen daher große städtebauliche Funktionen für die Einbindung der Baukörper in die Umgebung.
- Ihre hohe Lebenserwartung und ihre damit langfristige Funktionserhaltung aller ökologischen Faktoren sowie ihre Prägung für den Geltungsbereich rechtfertigen eine maximale Schutzbindung.
- Von diesen Bäumen gehen positive Wirkungen für das Allgemeinwohl aus. Die ausgewählten Bäume besitzen eine große ökologische Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Orts- und Landschaftsbild und die Verbesserung des Klimas.

Diese Kriterien zusammengefasst heben die ausgesuchten Bäume von den übrigen Bäumen ab und bedürfen zum langfristigen gesicherten Schutz einer Erhaltungsbindung im Bebauungsplan.

Die nicht zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich werden als ökologische Ausgleichsräume sowie als privat nutzbare Freiräume durch entsprechende Festsetzungen gesichert und entwickelt.

Die **Frischwiese** nördlich der bereits vorhandenen Weidenhecke, bleibt als Bestandteil des offenen Niederungsraumes der Upstallwiesen erhalten. Auf dieser privaten Grünfläche soll entlang des Grabens sowie des öffentlichen Rad- und Fußweges auf der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** eine Weidenhecke (z. B. Korbweide, Purpurweide, Lorbeerweide, Silberweide) in Kombination mit Erlen oder Baumweiden / Kopfweiden gepflanzt werden. Diese Weidenhecke in einer Breite von 4,0 m dient der Gestaltung des Landschaftsbildes sowie der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich; sie ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Durch die geplante Neubepflanzung wird der Niederungscharakter und der Grabenverlauf im Landschaftsraum unterstrichen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Naturschutzbehörde (UNB) – weist in seiner Stellungnahme vom 15.09.2006 darauf hin, dass bei der Gestaltung der Weidenhecke der „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft v. 26.08.2004 (ABl. f. Brandenburg Nr. 43 v. 03.11.2004) zu berücksichtigen sei. Gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG hat die UNB im Rahmen der Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses zu unterstützen. Der v. g. Erlass führt Korbweide, Purpurweide, Lorbeerweide, Silberweide und Schwarz-Erle als einheimische Gehölzarten auf; diese Gehölzarten sind u.a. gemäß textlicher Festsetzung III.2 als Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche mit Anpflanzbindung im nördlichen Geltungsbereich zu verwenden.

Als typisches Element im Übergang von Siedlung und Feldflur wird südwestlich angrenzend an die Bebauung eine **Streuobstwiese** angelegt. Hierzu sind hochstämmige Obstbäume, z. B. Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss, Speierling anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Auch weist die UNB darauf hin, dass bei der Anlage der Streu-

obstwiese vorwiegend alte heimische Sorten Verwendung finden. Eine entsprechende Auflistung der UNB ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Darüber hinaus soll im allgemeinen Wohngebiet WA I als Ausgleich für die Neuversiegelung je angefangene 350 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang (StU) 16 – 18 cm in 1,30 m Höhe) sowie je angefangene 100 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubstrauch (Höhe 80 – 100 cm) gepflanzt werden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher anzurechnen. Ergänzend und die Zielsetzungen stützend, wird der Stammumfang der Bäume sowie die Höhe der Sträucher als Qualitätsmerkmal eingeführt.

Die textlichen Festsetzungen zu grundstücksbezogenen Baum- und Strauchpflanzungen dienen der Gesamtdurchgrünung des allgemeinen Wohngebietes und seiner standortangemessenen Einbindung in die Umgebung.

Die Einschränkung auf einheimische standortgerechte Sorten schließt die Anpflanzung anderer Pflanzen nicht aus, wohl aber deren Anrechenbarkeit auf die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Neuanpflanzungen.

Der vorhandene Vegetationsbestand lässt die vorgesehenen Ausgleichspflanzungen zu.

Die aufgenommenen Grünfestsetzungen bilden die planungsrechtliche Grundlage, auf der nach § 21 BNatSchG Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet und ermöglicht werden, weitgehend ausgeglichen werden können. Der Ausgleich für die Neubebauung erfolgt somit durch Festsetzungen unmittelbar für das Eingriffsgrundstück und ist vom Vorhabenträger auf eigene Kosten durchzuführen. Die geforderten Maßnahmen beeinträchtigen nicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung; der eigenständige Gestaltungsspielraum der Verpflichteten bleibt gewahrt.

Die zu kompensierende Netto-Neuversiegelung für die private Verkehrsfläche (714 m²) sowie die Baumaßnahmen im WA I (1.262 m²) beträgt nach Modifizierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der beabsichtigten Teilversiegelung maximal ca. 1.976 m²; eine Kompensation im Geltungsbereich ist möglich. Sie kann weitgehend durch die Pflanzung einer Weidenhecke in Kombination mit acht Erlen oder Baumweiden/Kopfweiden auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Größe von ca. 266 m², durch die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen auf der Streuobstwiese sowie durch die im WA vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung angerechnet werden.

Tab. 1: Netto-Neuversiegelung.

NETTO-NEUVERSIEGELUNG	FLÄCHE m ²
Privatstraße	714
Wohnbebauung WA I (GRZ 0,25)	841
50%-Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	421

Die aufgenommenen Ausgleichsfestsetzungen reichen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Der Gesetzgeber formuliert in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, dass die Bauleitpläne u.a. dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird dieser Zielsetzung ausreichend Rechnung getragen. Das BVerwG betont in seinem Beschluss vom 01.09.1997, dass auch Ausgleichsregelungen in der Fachplanung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren müssen.

Weitere Regelungen zum Naturschutz wurden nicht in die Planung eingeführt, da die Anzahl der vorgesehenen Regelungen sowie der umfassende Erhalt natürlicher Gegebenheiten auch nach Vollzug der Bauleitplanung der städtebaulichen Zielsetzung angemessen sind.

Die Maßnahmen zum Erhalt und zur Fortentwicklung der natürlichen Gegebenheiten greifen zwar in die freie Nutzung der Grundstücke ein und beinhalten Kostenaspekte, übersteigen jedoch nicht den Grad des Zumutbaren. Die Festsetzungen interpretieren die ohnehin nach der Landesbauordnung (§ 7 Abs. 1 BbgBO) vorgesehene gärtnerische Anlage der Grundstücke im Sinne von § 1 BauGB.

Das private Interesse an der möglichst ungehinderten wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke muss in diesem Fall hinter der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zurücktreten. Das ist Bestandteil der Sozialbindung des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes; die Belange sind in verfassungsrechtlich gemäßer Weise abgewogen worden.

Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“

Angrenzend an das Plangebiet, getrennt durch den Bäke-Graben, erstreckt sich nördlich und westlich das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“; es wird entsprechend gekennzeichnet.

II.2.6 Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist durch die Anbindung an die örtliche Verkehrsstraße „Dorfplatz“ außerhalb des Geltungsbereichs gegeben. Im Geltungsbereich selbst sichert der bestehende unbefestigte öffentliche Fuß- und Radweg eine Verbindung zwischen Dorfplatz und Potsdamer Allee. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Zur Anbindung der fünf Einzelhäuser an den Dorfplatz soll die **inneren Erschließung** durch eine private Verkehrsfläche im Gemeinschaftseigentum ermöglicht werden. Die Einteilung dieser privaten Verkehrsfläche soll nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Die Gestaltung dieser Privatstraße, die Anordnung der Stellplätze für Gäste, mögliche Baumpflanzungen etc. sollen auf dieser privaten Fläche in Eigenregie der Eigentümer stattfinden.

Den Forderungen des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz, Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 23.03.2006, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden folgend, ist eine **Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr** zu berücksichtigen. Bei der Größe, den Radien und der Traglast der Wendefläche sowie der privaten Verkehrsfläche ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken einzuhalten. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, Amt 32 – Ordnungs- und Verkehrsamt – kann diese Bewegungsfläche für die Feuerwehr im „abgeknickten“ Bereich der Privatstraße angeordnet werden, wenn die Gebäude nicht weiter als 50 m von der Bewegungsfläche errichtet werden. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die erforderliche Bewegungsfläche mit einem Mindestdurchmesser von 10,0 m durch eine entsprechende Verbreiterung der Privatstraße im „abgeknickten“ Bereich.

Besucherstellplätze können in ausreichender Anzahl im Straßenraum der Privatstraße nachgewiesen werden. Eine Festsetzung zur Anordnung dieser Stellplätze wird nicht vorgenommen, da die Einteilung der privaten Verkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

II.2.7 Sonstige Festsetzungen

II.2.7.1 Mindestgrundstücksgröße

Um die das Landschaftsbild und die Funktionen eines lockeren Siedlungsgebietes im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Grundstücksstrukturen des historischen Dorfkerns erhalten zu können, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² angegeben.

Mit dieser Festsetzung ist eine an die umgebende Grundstücksstruktur angepasste Parzellierung möglich. Die Teilung des Plangebietes wurde parallel zum Planverfahren durchgeführt.

II.2.7.2 Straßenbegrenzungslinie

Klarstellend wird im östlichen Geltungsbereich die örtliche öffentliche Verkehrsfläche des „Dorfplatzes“ von der „öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg –“ sowie der privaten Verkehrsfläche durch eine Straßenbegrenzungslinie getrennt.

II.2.7.3 Gestalterische Festsetzungen

Mit Hilfe der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO 2003 wird ein grober Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen noch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsabsichten der Bauherren verbleibt.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Stahnsdorf zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Denkmalsbereich „Dorfanger Stahnsdorf“. Die für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutreffenden Festsetzungen werden inhaltlich weitgehend übernommen.

Fassaden

Eine Regelung erfolgt für die Außenwandflächen und die Sockel von Gebäude, die Hauptanlagen sind.

So sind für Außenwandflächen der Umfassungswände von Gebäuden, die Hauptanlagen sind, Vormauerziegel oder weißer bis natursandfarbener Putz zu verwenden.

Die Notwendigkeit einer derartigen Regelung für Nebenanlagen wird aus städtebaulicher Sicht für nicht erforderlich gehalten.

Für den Sockel sind Beton, Zementputz, Klinker oder Natursteinverblendung zulässig. Erd- und Obergeschossfassaden sind in einer Farbe und einem Material auszuführen. Farb- und Materialwechsel sind nur in Höhe der Erdgeschossfußboden-Oberkante oder tiefer zulässig.

Dachgestaltung

Regelungen sollen für die Dachneigung, Dacheindeckung und Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie zum Ausschluss von Dacheinschnitten aufgenommen werden.

So sollen im Geltungsbereich ausschließlich **Dachneigungen** von mindestens 16° bis maximal 42° zulässig sein. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachform und Dachneigung aufweisen. Die Dächer sind symmetrisch, d. h. z. B. mit gleicher Dachneigung beiderseits des Firstes auszubilden. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

Für die **Dacheindeckung** sind nur matte keramische Ziegel oder Dachsteine im Bereich der RAL-Farben gemäß Übersichtskarte RAL K1 zulässig: 2001 – rotorange, 3009 – oxidrot, 3011 – rotbraun, 3013 – tomatenrot, 3016 – korallenrot, 8002 – signalbraun, 8004 – kupferbraun und 8023 – orangebraun.

Für **Antennen- und Satellitenempfangsanlagen** ist ein Standort auf der vom im Geltungsbereich befindlichen Fuß- und Radweg nicht einsehbaren Seite des Daches zu wählen. Dabei darf die Antenne nicht mehr als 1,0 m über den höchsten Punkt der Dachfläche hinausragen.

Einfriedungen

Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von straßenseitigen **Grundstückseinfriedungen** auf eine mittlere Höhe von 1,20 m vermeidet eine visuelle Blockwirkung und lässt Grundstücks- und Bauungsstrukturen erkennen. Diese vorgegebene Höhe gilt ebenso für zulässige Hecken aus ausschließlich Laubgehölzarten. Wohngebäude und Vorgärten sollen optisch den Straßenräumen zugeordnet sein und mit ihnen das Ortsbild prägen.

Den angegebenen Höhen wird die natürliche Geländehöhe zugrunde gelegt.

Müllstandorte

Zur Vermeidung einer optischen Störung durch bewegliche **Abfallbehälter** (Hausmüllcontainer) ist eine Eingrünung oder eine Einhausung in der Form vorgegeben, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

Werbeanlagen

Ebenso sollen zur Vermeidung einer optischen Störung **Werbeanlagen** bis zu einer maximalen Größe von 0,5 x 1,0 m nur an der Stätte der Leistung zulässig sein.

III Umweltbericht

III.1 Beschreibung des Vorhabens

III.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ – 1. Änderung - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern auf dem Flurstück 2968, Flur 4, Gemarkung Stahnsdorf, geschaffen werden. Darüber hinaus soll das auf dem Flurstück 2967, Flur 4, vorhandene Baudenkmal Dorfplatz 21 „Landhaus Heinecke“ sowie der vorhandene öffentliche Fuß- und Radweg zwischen Dorfplatz und Potsdamer Allee planungsrechtlich gesichert werden. Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die im historischen Dorfkern bereits vorhandene Baustruktur wird weitgehend aufgenommen. Mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9A „Dorfplatz 21“ – 1. Änderung - kann der städtebaulichen Zielsetzung, einen räumlichen Siedlungsabschluss im nordwestlichen Bereich des historischen Dorfkerns zu erreichen, entsprochen werden.

Vorgaben zur Gestaltung der Neubebauung sind aus der Gestaltungssatzung zum historischen Dorfkern Stahnsdorf abgeleitet und entsprechen weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes.

Die Erschließung wird über eine Privatstraße im Gemeinschaftseigentum, verbunden mit der Straße „Dorfplatz“, gesichert.

Im nördlichen und westlichen Geltungsbereich soll eine private Grünfläche mit den Teilbereichen „Frischwiese“ und „Streuobstwiese“ festgesetzt werden. Der zwischen „Frischwiese“ und „Streuobstwiese“ bzw. WA vorhandene Baum- und Strauchbestand wird ebenso als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert wie der Bestand parallel zum Bäke-Graben im südwestlichen Geltungsbereich.

Parallel zum nördlichen Bäke-Graben und zum Fuß- und Radweg wird im nördlichen Plangebiet eine Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Das unter Denkmalschutz stehende „Landhaus Heinecke“ wird als Baudenkmal ebenso nachrichtlich übernommen, wie die ggf. vorhandenen Bodendenkmale.

III.1.2 Festsetzungen des B-Planes / Art und Umfang des Vorhabens

Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 12.000 m² vorrangig ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine private Grünfläche mit den Teilflächen „Frischwiese“ und „Streuobstwiese“ festzusetzen.

Innerhalb der zwei überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) sind zweigeschossige Einzelhäuser mit einer GRZ von 0,25 einschließlich der Bestandteile wie Loggien, Balkone, Terrassen vorgesehen. Diese Baufenster sind durch Baugrenzen bestimmt. Zwischen geplanter Privatstraße und straßenseitiger Baugrenze sollen „Vorgartenbereiche“ mit einer Tiefe von mindestens 3,0 m Berücksichtigung finden.

Auf den überbaubaren Flächen sollen bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) mit insgesamt maximal 1.610 m² Grundfläche zulässig sein. Die maximal zulässige Anzahl der

Wohneinheiten wird bei der geplanten Neubebauung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude und im Baudenkmal auf 4 Wohneinheiten begrenzt.

Es sind im WA I Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer Traufhöhe von maximal 7,50 m und einer Firsthöhe von maximal 12,00 m vorgesehen.

Zwischen „Frischwiese“ und „Streuobstwiese“ sowie parallel zum südlichen Bäke-Graben werden Flächen mit einer Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher belegt. Eine Anpflanzbindung für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (hier: Weidenhecke in Kombination mit Erlen oder Kopfweiden als Ausgleichsmaßnahmen) ist im nördlichen Plangebiet vorgesehen.

Vier vorhandene Großbäume – 3 Linden und 1 Walnussbaum – in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmals werden ebenfalls zeichnerisch gesichert.

Die Erschließung wird über eine geplante Privatstraße im Gemeinschaftseigentum ermöglicht; im abknickenden Bereich erfolgt eine Verbreiterung der Straße für die geforderte Bewegungsfläche der Feuerwehr. Der vorhandene unbefestigte öffentliche Fuß- und Radweg zwischen Dorfplatz und Potsdamer Allee wird durch die Festsetzung einer „Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg –, gesichert.

Darüber hinaus werden Regelungen

- zur Art der baulichen Nutzung
- zum Maß der baulichen Nutzung
- zu den Grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen
- zur Teilversiegelung von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen
- zur Fassaden- und Dachgestaltung
- zur Höhenbegrenzung von Einfriedungen
- zum Müllstandort
- zu Werbeanlagen
- zur Mindestgrundstücksgröße
- zur privaten Verkehrsfläche
- zur Anordnung der Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie von Einfriedungen und Müllboxen auf dem jeweiligen Baugrundstück

textlich formuliert.

Standort des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsrandbereich Stahnsdorfs. Die nördliche und westliche Begrenzung bildet der Bäke-Graben als Bestandteil des LSG „Parforceheide“. Im Osten und Süden schließen sich die Grundstücke des historischen Dorfkerns an. Der zwischen Dorfplatz und Bäke-Graben verlaufende Fuß- und Radweg stellt eine Verbindung zur Potsdamer Allee her.

Der Geltungsbereich liegt im seit dem 31.03.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9A „Dorfplatz 21“. Vorhaben können aufgrund der derzeitigen Rechtslage nur auf dessen Grundlage gemäß § 30 BauGB genehmigt werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**; Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Flurstücke befinden sich mit Ausnahme des vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweges im Privateigentum. Weder das (desolate) Baudenkmal, noch die vorhandenen Freiflächen werden derzeit genutzt.

III.2 Schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt

III.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts bekannt. Der Geltungsbereich wird jedoch im Nordwesten und Südwesten durch das LSG „Parforceheide“ begrenzt.

III.2.2 Berücksichtigung der Ziele und Belange

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet muss es sein, durch geeignete Planungen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Vorgesehen sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in

- Naturhaushalt / Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Erholung und Freiraumnutzung
- Landschaftsbild.

Vor allem verursachen die Vegetationsveränderungen und die geplanten Versiegelungen einen Eingriff, der auszugleichen ist. Kompensationsmaßnahmen sollen die Schutzgüter Wasser und Biotische Faktoren, aber auch das Landschaftsbild aufwerten.

III.3 Auswirkungen auf die Umwelt

III.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

III.3.1.1 Grünordnungsplan⁹

Naturräumliche Gegebenheiten

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs ist das Planungsgebiet den „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ und hier der Haupteinheit „Teltow-Platte“ zuzuordnen. Die „Teltow-Platte“ ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenplatte, die von einigen schmalen Talrinnen wie der Bäke durchzogen wird. Die Upstallwiesen sind Teil dieses Rinnsensystems.

Durch den Bau des Teltow-Kanals in der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts fand der größte landschaftliche Eingriff in der Region statt und veränderte diese bis heute nachhaltig. Sowohl die Bäke als auch der Machnower See wurden in den Kanalbau integriert. Schönower See und Teltower See wurden bis auf Kanalrinnen zugeschüttet und zu landwirtschaftlichen Flächen umgewandelt. Weiterhin wurden große Feuchtgebiete entwässert und der landwirtschaftlichen Nutzung oder der Industrieansiedlung zur Verfügung gestellt.

Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt am Rande einer Sandlinse, welche den Dorfkern von Stahnsdorf trägt. Die angrenzenden Upstallwiesen sind durch anmoorige Böden gekennzeichnet. Das Gelände weist ein flaches Gefälle in Richtung der Gräben auf. Der höchste Punkt liegt mit 36,12 m

⁹ aus: GOP planland – Planungsgruppe Landschaftsentwicklung Dr. Ing. Andreas Langer, Berlin, 4. Entwurf, Stand: August 2001

über NHN (lt. Planunterlage) an der Ostgrenze im Anschluss an den Dorfplatz. Zu den Gräben fällt das Gelände bis auf ca. 35,0 m über NHN (lt. Planunterlage) ab.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt im Durchschnitt bei 1,5 m unter Flur. Der Geschütztheitsgrad gegen Verunreinigungen ist dementsprechend gering. Die Fließrichtung des Grundwassers ist Nord-West. Es gilt daher, potentielle Gefahrenquellen, die vor allem bei Autostellplätzen und Grundstückszufahrten anzunehmen sind, auszuschließen. Dabei ist zwischen notwendiger Versiegelung und der Versickerung von Regenwasser abzuwägen.

Klima und Lufthygiene

Stahnsdorf gehört großräumig zur Übergangszone der westlich-atlantischen und der östlich-kontinentalen Klimazone. Der durchschnittliche Niederschlag liegt bei ca. 500 mm / Jahr. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 7,5 – 8,0°C.

Die durchschnittliche Luftfeuchtigkeit beträgt 80 %, die Sonnenscheindauer 1.708 Std. / Jahr (gem. 1951 – 1980). Die Windmaxima wurden mit 12 m/s vorwiegend aus westlicher Richtung gemessen (Zeitraum 1956 – 1970). Die Windgeschwindigkeiten sind in den Monaten Mai – September am niedrigsten und in den Monaten Januar – März und im November am höchsten.

Zur Luftgüte bzw. über gesundheitsgefährdende Schadstoffemissionen liegen für Stahnsdorf keine Werte vor.

Der Hausbrand sowie die Feuerung von Sammelanlagen, die Kfz-Abgase, die Abgase der Industriebetriebe und des sonstigen Gewerbes sind als wichtigste Emittenten anzusehen.

Biotop und Arten

Den größten Teil des Geltungsbereiches nehmen die ehemals als Obst- und Gemüsegärten bestellten Flächen ein, die heute durch ruderalen Gras- und Staudenfluren geprägt sind. Das ehemalige Flurstück 61/1 (nordwestlicher Geltungsbereich) wurde lange Zeit als Viehweide oder Einstreu-Wiese benutzt.

Als Besonderheit existiert an der Grenze zwischen den ehemaligen Flurstücken 57/1 und 61/1 (südliche Begrenzung der Frischwiese) eine Heckeneinfriedung mit Asch-Weiden (*Salix cinerea*). Dazwischen stehen vereinzelt Flieder (*Syringa vulgaris*) und eine vergreiste Pflaume (*Prunus domestica*).

Das Plangebiet kann großflächig als Dorfgebiet (Kartiereinheit 12127) eingestuft werden. Im Einzelnen wurden folgende Biotoptypen kartiert:

- 11270 offene vegetationsfreie Flächen
Im vorderen Teil des Grundstückes sind die Nebengebäude abgerissen, so dass 2001 dort eine offene, teilweise mit Bauschutt belassene Fläche war, die sich bis heute zu einer ruderalen Gras- und Staudenfläche entwickelt hat.
- 07101 Weidengebüsche nasser Standorte
Als Begrenzung steht an einem Abzugsgraben ein Gebüsch aus Asch-Weiden und einzelnen Fliederbüschen.
- 07150 alte Solitärbäume und kleine Baumgruppen
Auf dem Flurstück 2967 befinden sich südlich und östlich des Baudenkmals 4 Bäume: 3 Linden und 1 Walnussbaum.
- 05132 aufgelassenes Grasland frischer Standorte
Das Gelände wurde ehemals als Gärtnerei genutzt, seit 2001 ist es als aufgelassenes Grasland frischer Standorte zu bezeichnen. Die häufigsten Arten sind Kriechender Hah-

nenfuß (*Ranunculus repens*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und der Wiesenfuchschwanz (*Alopecurus pratensis*). In den hausnahen Bereichen sind vermehrt Arten der Trittrassengesellschaften anzutreffen. Im südlichen Teil des Grundstückes ist die Goldrute (*Solidago canadensis*) stark vertreten.

Als bedeutsam für den Biotop- und Artenschutz sind die alten Solitärbäume sowie das Weidengebüsch zu werten. Beim Artenschutz ist besonderes Augenmerk auf die das Grundstück gliedernde Weidenhecke zu legen. Die alten Weidenbestände sind stark geschädigt. In dem Totholz haben sich Schwebefliegen, Wespen, Hornissen und andere Insekten eingenistet. Diese Hecke ist besonders zu pflegen.

Seltene oder bedrohte Pflanzen wurden nicht gefunden.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich finden sich folgende Biotoptypen:

- 01131 Graben, unbeschattet
- 01132 Graben mit Gehölzsaum

Die Abzugsgräben sind periodisch mit Wasser gefüllt. Die Sohlenbreite beträgt durchschnittliche ca. 60 – 80 cm.

Landschaft- und Ortsbild

Das Plangebiet schließt etwas zurückgesetzt östlich an den alten Ortskern von Stahnsdorf an. Nach Norden und Westen grenzt das Gebiet an die Upstallwiesen. Der hausnahe, an das denkmalgeschützte Gebäude angrenzende Bereich, ist durch alten Lindenbestand geprägt. In der Tiefe des Geländes schließen sich verwilderte Gärten mit einzelnen Obstgehölzen an. Gliederung und Zäsur erfährt das Grundstück durch eine Weidenhecke, die sich entlang des südwestlich verlaufenden Grabens fortsetzt. Der Übergang zum offenen Landschaftsraum der Upstallwiesen bildet eine Frischwiese.

III.3.1.2 Kulturgüter (s. ergänzend auch Pkt. I.3.5)

Der Ortskern Stahnsdorfs sowie das gesamte Plangebiet liegen im Bereich des **Bodendenkmals Nr. 30411 (ehem. Nr. 10), dem historischen Ortskern**, d.h. dem im Mittelalter entstandenen Grundriss des Ortes Stahnsdorf, Ersterwähnung im Jahre 1264. Er wird beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum als flächiges Bodendenkmal geführt, da hier durch jahrhundertelange Siedlungstätigkeit – Abriss, Neubau, Umbau von Bauten und Anlagen aller Lebensbereiche einer mittelalterlichen bis neuzeitlichen Siedelgemeinschaft – überall deren Spuren im Boden verblieben sind. Bei Erdarbeiten ist hier stets mit entsprechenden Funden (Grubenverfärbungen, Brunnen, Fundamente u.v.a.m.) zu rechnen.

Darüber hinaus erfasst das **Bodendenkmal Nr. 16, Siedlung – deutsches Mittelalter**, im Südosten einen Teilbereich dieses B-Planes.¹⁰

Das **Baudenkmal Dorfplatz 21 „Landhaus Heinecke“**, 1906 gebaut, ist ein Beispiel bürgerlichen Bauens am Rande der gutsituierten Gemeinde Stahnsdorf und in diesem Sinne ein städtebauliches Zeugnis von Bedeutung. Es wurde 1993 unter Schutz gestellt.

Am Ortsrand von Stahnsdorf gelegen (in Sichtweite der Verbindungsstraße zwischen Potsdam und Teltow), ist dieses repräsentative Wohnhaus ein Beispiel für das Bauen, das im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts – vor allem in den sogenannten Villenkolonien – ver-

¹⁰Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ v. Architekten und Planer Kruse + Schütz, Stand Okt. 2001, Pkt. 2.7 Bodendenkmale

mehrt in Erscheinung trat. Es handelt sich um ein baukünstlerisch hervorzuhebendes Haus, in dem sich sowohl Landhauselemente, als auch Kriterien der Bauaufgabe Villa zu einem harmonischen, in sich geschlossenen Ganzen verbinden.

III.3.1.3 Immissionen / Emissionen (s. ergänzend auch Pkt. I.3.9)

Hauptemittent ist die im Abstand von ca. 170 m nördlich des Geltungsbereichs gelegene **Potsdamer Allee** als überregionale Verbindungsstraße von Potsdam in Richtung Teltow. Immissionsschutzmaßnahmen sind aufgrund des Abstands im Geltungsbereich nicht erforderlich.

Sowohl mit Stellungnahme vom 03.04.2006 als auch mit Stellungnahme vom 26.09.2006 bestätigt das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Ref. RW 4, (ehem. Afl), dass seitens der Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegenüber der beabsichtigten 1. Änderung des seit dem 31.03.2003 rechtskräftigen B-Planes bestehen, da es sich lediglich um eine „marktaktualisierte“ Planung handele.

Im Geltungsbereich treten aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet keine nennenswerten Schadstoffemittenten auf.

III.3.1.4 Altlastverdachtsflächen

Im Geltungsbereich sind **keine Altlastverdachtsflächen** vorhanden bzw. bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ist das Umweltamt zu informieren.

III.3.1.5 Kampfmittelbelastungsverdacht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur 1. Änderung des i. R. st. Bebauungsplanes weist der Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – mit Stellungnahme vom 16.03.2006, darauf hin, dass sich entsprechend der 3. Auflage der Kampfmittelverdachtsflächenkarte aus dem Jahre 2005 die Gemarkung Stahnsdorf in einem **kampfmittelbelasteten Gebiet** befindet. Aus diesem Grunde ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Diese Ausführungen wurden mit Stellungnahme vom 28.07.2006 bestätigt.

Auf der Planzeichnung wird durch einen Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung hingewiesen.

III.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

III.3.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan setzt für das **Wohngebiet - WA I** - eine GRZ von 0,25 fest. Einschließlich Nebenanlagen kann unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale GRZ von 0,375 erreicht werden. Hierbei handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist.

Im **WA II** ergibt sich durch das Baudenkmal bei einer Baugrundstücksgröße von 1.044 m² eine GRZ von 0,22; unter Berücksichtigung der v. g. Überschreitungsmöglichkeit kann hier eine maximale GRZ von 0,33 (= 33 %) erreicht werden. Diese Bebauung fällt unter Bestandschutz; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die private Verkehrsfläche (714 m²) und die maximal überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (Haupt- und Nebenanlagen = 1.610 m²) können künftig ca. 45 % der gesamten Brutto-Baufläche (ohne Fuß- und Radweg), dies sind 2.324 m², einnehmen.

Durch die Planstraße sowie die Neubebauung im WA I erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, so dass eine Gesamtfläche von 1.976 m² ausgleichspflichtig ist.

Als Freiflächen (Streuobstwiese und Frischwiese = 6.541 m²) und nicht überbaubare Grundstücksflächen (WA I und WA II = 2.799 m²) verbleiben mindestens 80 % (= 9.340 m²) der Gesamtfläche (ohne öffentlichem Fuß- und Radweg) erhalten.

Tab. 2: überbaubare Grundstücksfläche.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	neuer Plan		alter Plan	
	FLÄCHE m ²	ANTEIL IN %	FLÄCHE m ²	ANTEIL IN %
Hauptanlagen WA 1 Planung: Wohnhäuser (GRZ 0,25)	841	25,0	965	
Hauptanlagen WA 2 Bestand: Altbauvilla (Denkmal)*	232	21,8	235	
Σ HAUPTANLAGEN	1.073		1.200	
Nebenanlagen WA 1	421	12,5	1.400	
Nebenanlagen WA 2*	116	10,9		
Σ NEBENANLAGEN (50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	537			
Σ HAUPT- UND NEBENANLAGEN	1.610	36,5	2.600	50,0

* nicht ausgleichspflichtig (Bestand)

Tab. 3: WA-Gliederung.

WA-GLIEDERUNG	neuer Plan		alter Plan	
	FLÄCHE m ²	ANTEIL IN %	FLÄCHE m ²	ANTEIL IN %
Haupt- und Nebenanlagen	1.610	36,5	2.600	50,0
nicht überbaubare Grundstücksflächen in den WA	2.799	63,5	2.600	50,0
WA-Gesamt	4.407	100,0	5.200	100,0

Schutzgut Boden und Wasser

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Boden sowie in das Schutzgut Wasser vor. Etwa 23,4 % (ca. 1.073 m² = GRZ 0,234) der Fläche der allgemeinen Wohngebiete können nach dem Eingriff voll versiegelt sein.

Unter Berücksichtigung einer 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO könnte sich die Versiegelungsmöglichkeit im **WA I** auf maximal 37,5 % (1.262 m²) bei einer Vollversiegelung erhöhen.

Im Bestand, unter Berücksichtigung des Baudenkmals (232 m²), liegt der Versiegelungsgrad bei ca. 5 %.

Durch die Festsetzung der Art der Versiegelung und die Wahl des Versiegelungsmaterials (Teilversiegelung) auf Zufahrten, Wegen und Stellplätzen können die o. g. Auswirkungen abgeschwächt werden.

Durch die Neubauvorhaben (neue Wohnbebauung und Privatstraße) kann sich eine zusätzliche dauerhafte **Voll- und Teilversiegelung von bis zu 1.976 m²** (hierbei ist die Reduzierung durch Teilversiegelung nicht berücksichtigt) ergeben.

6.541 m² werden als private Grünflächen (Frischwiese 4.097 m², Streuobstwiese 2.444 m²) festgesetzt. Darüber hinaus ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen in den WA I und II 2.799 m² nicht überbaubare Grundstückfläche. Im Geltungsbereich stehen somit insgesamt mindestens 9.340 m² (ca. 80%) unversiegelte Fläche zur Verfügung.

In Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. könnte bei Vollversiegelung völlig unterbunden werden. Der Boden stünde der Grundwasseranreicherung und –speicherung nur noch eingeschränkt bzw. nicht mehr zur Verfügung.

Baubedingt kann es zeitweilig zu größeren Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sowie zu einer höheren Versiegelung kommen.

Für die Neuversiegelung werden Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Ziel landschaftspflegerischer Maßnahmen ist es, Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zu stabilisieren sowie einen Mindestanteil an strukturreichen Vegetationsflächen mit hohem Gehölzanteil zu sichern.

Schutzgut Klima, Lufthygiene, Lärm

Aufgrund der geringen Inanspruchnahme naturhaushaltwirksamer Gehölzflächen kann eine in der Folge auftretende Veränderung des Lokalklimas ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase sind jedoch erhöhte Lärm- und Staubemissionen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

Die Neubaumaßnahmen bewirken für den Zeitraum der Bautätigkeit und bis zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Baubedingt werden die Habitatqualitäten auf der gesamten Fläche beeinträchtigt.

Anlagebedingt werden ruderale Stauden- und Grasfluren in einem Umfang von 5.121 m² (einschließlich Grundstücksfläche des Baudenkmals) in Anspruch genommen. Hiervon werden in den WA I und WA II nach Beendigung der Bauarbeiten mindestens 2.799 m² gärtnerisch gestaltet.

Anlagebedingt ist innerhalb des Wohngebietes von einer erhöhten Störintensität für die Fauna auszugehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild erfährt durch die geplante Bebauung eine Neuordnung. In Bezug auf Höhe und bauliche Dichte passt sich die Bebauung den angrenzenden Siedlungsbereichen am Dorfeingang an. Durch Ausgleichspflanzungen auf den Baugrundstücken und auf den privaten Grünflächen wird die landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Während der Bauphase wird das Landschaft- und Ortsbild durch Bauarbeiten beeinträchtigt.

Die grünordnerischen Maßnahmen führen insgesamt zu einer hohen Durchgrünung des Plangebietes, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verbleiben.

III.3.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Werden die geplanten Baumaßnahmen nicht durchgeführt,

- kann die gewünschte ortsgestalterische Arrondierung dieser Fläche nicht erreicht werden,
- bleibt der desolate Zustand des Baudenkmals Dorfplatz 21 „Landhaus Heinecke“ bis zu seinem zwangsläufig erforderlichen Abriss erhalten; letztlich geht ein wichtiges Kulturgut infolge einer Nichtsanierung verloren,
- bleiben ruderale Gras- und Staudenflure erhalten,
- wird auf eine Beeinträchtigung des Bodens durch Neuversiegelung und Verdichtung verzichtet,
- wird auf eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch weitere Versiegelung verzichtet.

III.4 Eingriff-Ausgleichskonzept

III.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung

Gemäß den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft schon auf der Bebauungsplanebene durch Festsetzungen von Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz abschließend zu behandeln. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nach der Rechtsprechung dann vermeidbar, „wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel zu beeinträchtigen“ (VHG Mannheim, DVBl. 86, 364, 367; Gassner & Siederer 1987).

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet ist es, durch geeignete Planungen erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Durch die Anlage einer Obstwiese auf einer ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche werden Verbesserungen der Bodenfunktionen in einem die Eingriffsflächen übersteigenden Umfang erreicht.

Für den Wasserhaushalt entstehen Verluste an Versickerungsflächen. Da das Niederschlagswasser auch zukünftig vor Ort versickert, entstehen keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

Klimatisch ergeben sich durch das Bauvorhaben keine relevanten Veränderungen.

Mit der Flächeninanspruchnahme durch die Neubebauung reduziert sich entsprechend der Lebensraum für Flora und Fauna. Der Eingriff wird jedoch durch umfangreiche Gehölzpflanzungen und die Herstellung vernetzter Biotope ausgeglichen.

Durch die Neuplanung kommt es zur dauerhaften Veränderung der bisherigen Freiflächenstruktur und damit des Landschaftsbildes. Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich die geplante Wohnbebauung sowohl in das Siedlungsbild des umgebenden Dorfkerns, als auch zum südwestlichen Landschaftsraum ein.

Die nachfolgende Übersicht stellt den Eingriff und die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen tabellarisch gegenüber. Im Ergebnis ist der Eingriff durch die vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle sind nicht erforderlich.

Im Folgenden werden die beabsichtigten Maßnahmen schutzgutbezogen benannt:

Schutzgut Boden:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme: Sparsamer Flächenverbrauch; Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen.

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich: Die derzeit überwiegend durch Trittrassen charakterisierte Wiesenfläche wird (durch regelmäßige Mahd) in eine Frischwiese überführt; eine Weidenhecke wird als Ausgleichspflanzung auf einer Fläche von 266 m², kombiniert mit der Neupflanzung von 8 Erlen oder Baumweiden/Kopfweiden im nördlichen Eckbereich, teilweise parallel zum Bäkegraben auf einer Fläche mit Anpflanzgebot festgesetzt; Neupflanzung von Gehölzen und Sträuchern auf den künftigen Baugrundstücken (s. auch Biotope); südwestlich angrenzend an das WA I ist eine Streuobstwiese anzulegen; hierbei ist je angefangene 200 m² mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Schutzgut Wasser:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme: Sparsamer Flächenverbrauch; Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen.

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich: Niederschlagswasser wird entsprechend § 54 BbgWG auf den Grundstücken versickert; Anreicherung des Grundwassers wird gefördert.

Schutzgut Klima / Luft:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme: Sparsamer Flächenverbrauch; Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen; Erhalt des Altbaumbestandes in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmals; Erhalt der Weidenhecke zwischen Frischwiese und Streuobstwiese sowie parallel zum südlichen Bäkegraben;

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich: Neupflanzung von Gehölzen (s. Biotope)

Schutzgut Biotope:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme: Erhalt des Altbaumbestandes in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmals; Erhalt der Weidenhecke zwischen Frischwiese und Streuobstwiese sowie parallel zum südlichen Bäkegraben;

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich: Neupflanzungen einer Weidenhecke, ergänzt durch 8 Erlen o.ä. innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot; einheimische standortgerechte Gehölzpflanzungen auf den künftigen Baugrundstücken; hierbei sind je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum und je angefangene 100 m² Baugrundstücksfläche 1 standortgerechter Laubstrauch zu pflanzen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Erhalt und Schutz der Weidenhecken; Erhalt des Altbaumbestandes (3 Linden, 1 Walnussbaum);

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich: Anpflanzung von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken; Anlage einer Weidenhecke mit 8 Erlen o. ä. im nördlichen Geltungsbereich.

Die zu kompensierende Netto-Neuersiegelung beträgt ca. 1.976 m². Die erforderliche Kompensation ist im Geltungsbereich möglich.

Insgesamt werden zur Kompensation des Eingriffs mindestens die folgenden Anpflanzungen vorgenommen:

- Laubgehölze
 - Weidenhecke ca. 65 lfm, 1 Gehölz je 3 lfm. 22 Stück
 - Gehölzpflanzung innerhalb der Fläche mit Anpflanzbindung (8 Erlen o.ä.) 8 Stück
 - Mindestpflanzgebot auf den Freiflächen der Baugrundstücke
1 Laubbaum / angef. 350 m² Baugrundstücksfläche (WA I)
= 3.363 m² : 350 = 10 Laubbäume Neuanpflanzung 10 Stück

- Obstbäume
 - Streuobstwiese ca. 2.444 m²
 - 1 Obstbaum / je angef. 200 m² = 13 Obstbäume 13 Stück

- Summe der anzupflanzenden Bäume im Geltungsbereich
mindestens 53 Stück**

- Sträucher
 - Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücksfreiflächen – WA I –
 - 1 Laubstrauch / je angef. 100 m² Baugrundstücksfläche
= 3.363 m² : 100 = 34 Sträucher

- Summe der anzupflanzenden Sträucher im Geltungsbereich
mindestens 34 Stück**

III.5 Alternativen zur Planung

Sinnvolle Alternativen zur vorliegenden Planung sind nicht erkennbar; zudem handelt es sich um die Modifizierung eines seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Baufenster für die geplanten Wohnhäuser sind so angeordnet, dass zum einen eine bestmögliche Erschließung über die neue Privatstraße gegeben ist, zum anderen der Sichtbezug zu den angrenzenden Freiflächen durch die offene Bauweise gesichert wird. Die baulichen Anlagen passen sich in ihrer Gestaltung dem bereits vorhandenen Baudenkmal „Villa Heinecke“ bzw. den Gebäuden des historischen Ortskernes an und bilden eine harmonische Arrondierung des Ortsrandes sowie dessen gestalterisch gewünschte Fassung.

III.6 Zusätzliche Angaben

III.6.1 Grundlagen des Umweltberichtes

Grundlagen des Umweltberichtes sind:

- Grünordnungsplan des Büros planland – Planungsgruppe Landschaftsentwicklung Dr. Ing. Andreas Langer, Berlin, Stand: 4. Entwurf, August 2001,

- Schreiben des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung West, vom 03.04.2006,
- Schreiben des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 16.03.2006,
- Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums – Dez. Bodendenkmalpflege - vom 23.03.2006,
- Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums – Dez. Praktische Denkmalpflege - vom 10.04.2006.

Die jeweils verwendeten technischen Verfahren etc. werden soweit erforderlich in den v. g. Stellungnahmen der Behörden benannt.

III.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes

Die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes war im Zusammenhang mit dem Planverfahren des rechtskräftigen B-Planes nicht erforderlich. Aus diesem Grunde werden dem Umweltbericht nur der vorliegende Grünordnungsplan bzw. die v. g. Stellungnahmen der Behörden zugrunde gelegt.

III.6.3 Möglichkeiten der Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes obliegt dem Bauordnungsamt.

III.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ – 1. Änderung - sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich Erschließung und Sicherung des Baudenkmals geschaffen werden.

Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen lassen sich eine Reihe der v. g. schutzgutbezogenen Auswirkungen nicht vermeiden. Eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft kann jedoch durch

- geringstmögliche Versiegelung,
- weitestgehenden Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes,
- Anpflanzbindungen von Bäumen und Sträuchern,
- Teilversiegelung der Stellplätze, Zufahrten und Wege

erreicht werden.

Insbesondere sei auf die nicht voll ausgeschöpfte zulässige GRZ von 0,6 (einschl. der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete (WA) verwiesen. Durch Verringerung der ansonsten für allgemeine Wohngebiete zulässigen 40%igen Versiegelung für die Hauptanlage einschließlich ihrer Bestandteile, z. B. Loggien, Balkone, Terrassen, auf ca. 23 % können Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, so vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen. Innerhalb des Plangebietes können durch v. g. Grünmaßnahmen Teile des Eingriffs in Natur und Landschaft minimiert und die verbleibenden Beeinträchtigungen teilweise als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich berücksichtigt werden. Die geplante Wohnbebauung kann durch den Erhalt des Altbaumbestandes sowie durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern positiv in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungszieles hätten vermieden oder weiter vermindert werden können.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde die Arrondierung bzw. Ergänzung der Ortsrandbebauung gegenüber der Beibehaltung dieser Fläche als ruderales Gras- und Staudenfläche durch die Gemeinde Stahnsdorf geprüft. Dabei hat sich die Fläche aufgrund ihrer besonderen Lagegunst im Ortszusammenhang des historischen Dorfkerns, mit direkter Anbindung an die Straße „Dorfplatz“ und einem vergleichsweise geringen Konfliktpotential als vorzugswürdig erwiesen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Neubebauung aus städtebaulicher und ortsgestalterischer Sicht der Vorzug gegeben.

IV Abwägung

IV.1 Verfahren

In ihrer Sitzung am **25.08.2005** hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ der Gemeinde Stahnsdorf ein 1. Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) stimmte mit Schreiben vom **04.01.2006** der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes zu.

In einer frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten im Rahmen einer Darlegung vom **13.03.2006** bis **28.03.2006** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Anregungen geäußert werden. Äußerungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Zeitgleich wurden die Behörden mit Schreiben vom **21.02.2006** um Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden wurden unter Abwägung im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom **14.08.2006** bis einschließlich **13.10.2006**.

Mit Schreiben vom **18.08.2006** wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme aufgefordert.

Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde aufgrund der Verringerung der Fläche des WA II im Zusammenhang mit der Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche erforderlich. Der Eigentümer stimmte dieser Planänderung zu.

Die im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und Behörden flossen unter Abwägung in das weitere Verfahren ein.

In ihrer Sitzung am **21.12.2006** fasste die Gemeindevertretung Stahnsdorf den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Mit Schreiben vom 11.01.2007 wurde die Genehmigung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9A „Dorfplatz 21“ beim Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachbereich 4, beantragt. Eine Genehmigung mit Maßgaben erfolgte mit Schreiben vom **09.03.2007**.

Zur Erfüllung der Maßgaben hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf in ihrer Sitzung am **19.04.2007** die Aufhebung der Satzung vom 21.12.2006 Fassung Dezember 2006 beschlossen und einen Entwurfsbeschluss Fassung März 2007 gefasst.

Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde aufgrund der geänderten textlichen Festsetzungen erforderlich. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit stimmten der geänderten Planfassung zu.

In ihrer Sitzung am **05.07.2007** fasst die Gemeindevertretung Stahnsdorf den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

IV.2 **Abwägungsrelevante Aspekte aus den Behördenbeteiligungen und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Dem Einwand des **Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz**, vom 23.03.2006, in dem die Errichtung einer Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr gefordert wird, kann durch die Verbreiterung im „Knick“ der Privatstraße mit einem Durchmesser von 10,0 m entsprochen werden.

- Wird berücksichtigt -

Dem Wunsch der **Regionalen Planungsgemeinschaft** (Schr. v. 21.03.2006 und 23.08.2006), auf die drei Baufenster südwestlich des heutigen Gebäudebestandes zugunsten des Freiraumes zu verzichten, wird nicht entsprochen. Der in Rede stehende B-Plan lässt keine „drei Baufenster südwestlich des heutigen Gebäudebestandes“ erkennen. Vielmehr sichert er die denkmalgeschützte „Villa Heinecke“ durch enge Baugrenzen und setzt darüber hinaus zwei weitere Baufenster im Geltungsbereich fest. Im südwestlich des heutigen Gebäudebestandes gelegenen Baufenster können nach zwischenzeitlich erfolgter Grundstücksteilung zwei Wohngebäude mit insgesamt 4 Wohneinheiten in offener Bauweise entstehen. Insgesamt ist nach Festsetzung der 1. Änderung des B-Planes die Realisierung von 12 Wohneinheiten im Plangebiet zulässig.

Die derzeit zulässige Nutzung des Grundstückes würde durch den Verzicht soweit eingeschränkt, dass dadurch eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ einträte. Der Grundstückseigentümer könnte gem. § 42 BauGB eine entsprechende Entschädigung von der Gemeinde verlangen.

- Wird nicht berücksichtigt -

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** - , teilt in seinem Schreiben vom 16.03.2006 mit, dass sich entsprechend der 3. Auflage der Kampfmittelverdachtsflächenkarte aus dem Jahre 2005 die Gemarkung Stahnsdorf in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen. Dies wird mit Stellungnahme vom 28.07.2006 bestätigt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt.

- Wird berücksichtigt -

Einige Behörden wiesen darauf hin, dass sich das Plangebiet **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone** befände; die Nachrichtliche Übernahme wird gestrichen.

- Wird berücksichtigt -

Ein Bürger verwies im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf den erforderlichen Schutz der seltenen Pflanzenarten und des Lebensraumes der im Bereich der Upstallwiesen bzw. des Landschaftsschutzgebietes (LSG) wild lebenden Tiere. Sowohl die Gräben als auch die Erlenbäume sollten erhalten werden.

Da sich das LSG außerhalb des Plangebietes befindet, ist eine Beeinträchtigung der Flora und Fauna nicht zu befürchten. Die Gräben mit ihrer Bepflanzung werden als markanter Bestandteil der Landschaft gesichert bzw. durch Neuanpflanzungen im nördlichen Geltungsbereich aufgewertet.

- Wird berücksichtigt -

IV.3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander

Die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im weiteren Planverfahren weitgehend berücksichtigt.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es, insbesondere einerseits die Interessen der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet auf optimierte Grundstücksverwertung und andererseits die im öffentlichen Interesse stehenden Belange der Bereitstellung von Wohnbauland, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Beachtung eines intakten Gemeinwesens zu berücksichtigen.

Es ist städtebauliches Konzept, die bauliche Nutzung bestmöglich an der vorhandenen Bebauung des historischen Dorfkerns zu orientieren, um umfangreiche Eingriffe in den Vegetationsbestand zur Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ bzw. der Upstallwiesen gering zu halten.

Grundlage des städtebaulichen Leitbildes der Gemeinde ist die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes bei gleichzeitiger Erschließung benötigter Wohnbauflächen. Die Planung ist am Erhalt und an der Entwicklung einer aufgelockerten und durchgrünter Baustruktur im historischen Ortskern Stahnsdorfs orientiert.

V. Flächenbilanz

Tab. 5: Flächennutzung.

FLÄCHENNÜTZUNG	neuer Plan		alter Plan	
	FLÄCHE m ²	ANTEIL IN %	FLÄCHE m ²	ANTEIL IN %
Öffentliche Verkehrsfläche (Weg)*	320	2,6	258	2,2
Private Verkehrsfläche	714	6,0		
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	3.363	28,0	5.200	43,9
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1.044	8,8		
Σ BRUTTOBAULAND	5.441	45,4	5.458	46,1
Streuobstwiese, extensiv	2.444	20,4	2.300	19,4
Frischwiese, extensiv	4.097	34,2	4.087	34,5
Σ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	6.541	54,5	6.387	53,9
Σ GELTUNGSBEREICH	11.982	100,0	11.845	100,0

*Die Abweichung zwischen der Größe der öffentl. Verkehrsfläche im neuen und alten B-Plan – und daraus resultierend die Größe des Geltungsbereiches – ergibt sich aus den aktualisierten Vermessungsgrundlagen.

VI. Auswirkungen

VI.1 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 Baugesetzbuch erfordern, nicht zu erwarten.

VI.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

VI.3 Grunderwerb

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet.

VI.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung wurden nicht eingeleitet.

Berlin, im Mai 2007


Margret Hollinger

Anlage 1: Verfahrensübersicht

1.	Aufstellungsbeschluss Bekanntmachung	Beschluss vom 25.08.2005 (DS-Nr.: 05/065) Amtsblatt 01.09.2005 Aushang vom -
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Bekanntmachung Durchführung	Amtsblatt Aushang vom 13.03.2006 – 28.03.2006
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden - zum Vorentwurf	Schreiben vom 21.02.2006
2.	Abwägungsbeschluss Mitteilung des Abwägungsergebnisses	Beschluss vom 06.07.2006 (DS-Nr.: 06/068) Schreiben vom 17.08.2006
3.	Entwurfsbeschluss, Bestimmung zur Öffentlichen Auslegung Bekanntmachung Auslegung	Beschluss vom 06.07.2006 (DS-Nr.: 06/069) Amtsblatt 31.07.2006 Aushang vom - 14.08.2006-13.10.2006
	Beteiligung der Behörden zum Entwurf	Schreiben vom 18.08.2006
	Eingeschränkte Beteiligung	Schreiben vom 17.10.2006
4.	Abwägungsbeschluss Mitteilung des Abwägungsergebnisses	Beschluss vom 21.12.2006 (DS-Nr.: 06/151) Schreiben vom 04.01.2007
5.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom 21.12.2006 (DS-Nr. 06/152)
6.	Antrag auf Plangenehmigung Genehmigung mit Maßgaben der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark)	11.01.2007 Schreiben vom 09.03.2007 (Az.:02/07)
7.	Aufhebung des Satzungsbeschlusses	Beschluss vom 19.04.2007 (DS-Nr. 07/041)
8.	Entwurfsbeschluss Eingeschränkte Beteiligung	Beschluss vom 19.04.2007 (DS-Nr. 07/053) Schreiben vom 26.04.2007
9.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom 05.07.2007 (DS-Nr. 07/079)
10.	Erneuter Satzungsbeschluss	Beschluss vom 05.07.2007 (DS-Nr. 07/080)

Anlage 2: Alte heimische Sorten für die Anlage der Streuobstwiese gem. Hinweis der UNB

Auswahlliste zur Pflanzung von Obstbäumen – alte heimische Sorten Pflanzung ausschließlich als Hochstamm

mögl. Apfelsorten (Malus spec.) – Sämlingsunterlage!

Albrechts-Apfel	Kaiser-Wilhelm-Apfel
Brettacher	Prinz-Albrecht-Apfel
Goldpärmäne	Danziger Kantapfel
Cox Orange	Rote Sternrenette
Gravensteiner	Roter Eiserapfel
Jakob Lebel	Ontario-Apfel

mögl. Birnensorten (Pyrus spec.) – Sämlingsunterlage!

Alexander Lucas	Gräfin von Paris
Clapps-Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Luise	Conference

mögl. Kirschsorten (Prunus spec.)

sauer	
Werdersche Glaskirsche	Schattenmorelle
süß	
Große Schwarze Knorpelkirsche	Werdersche Braune
Kassin Frühe Herzkirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche

mögl. Pflaumen- bzw. Zwetschensorten (Prunus spec.)

Hauszwetsche	Anna Spät
Mirabelle von Nancy	Graf Althans
Werdersche Hauszwetsche	Ontariopflaume
Wangenheim	

sonstige obstartige Gehölze

Walnuss (Juglans regia)
Speierling (Sorbus domestica)