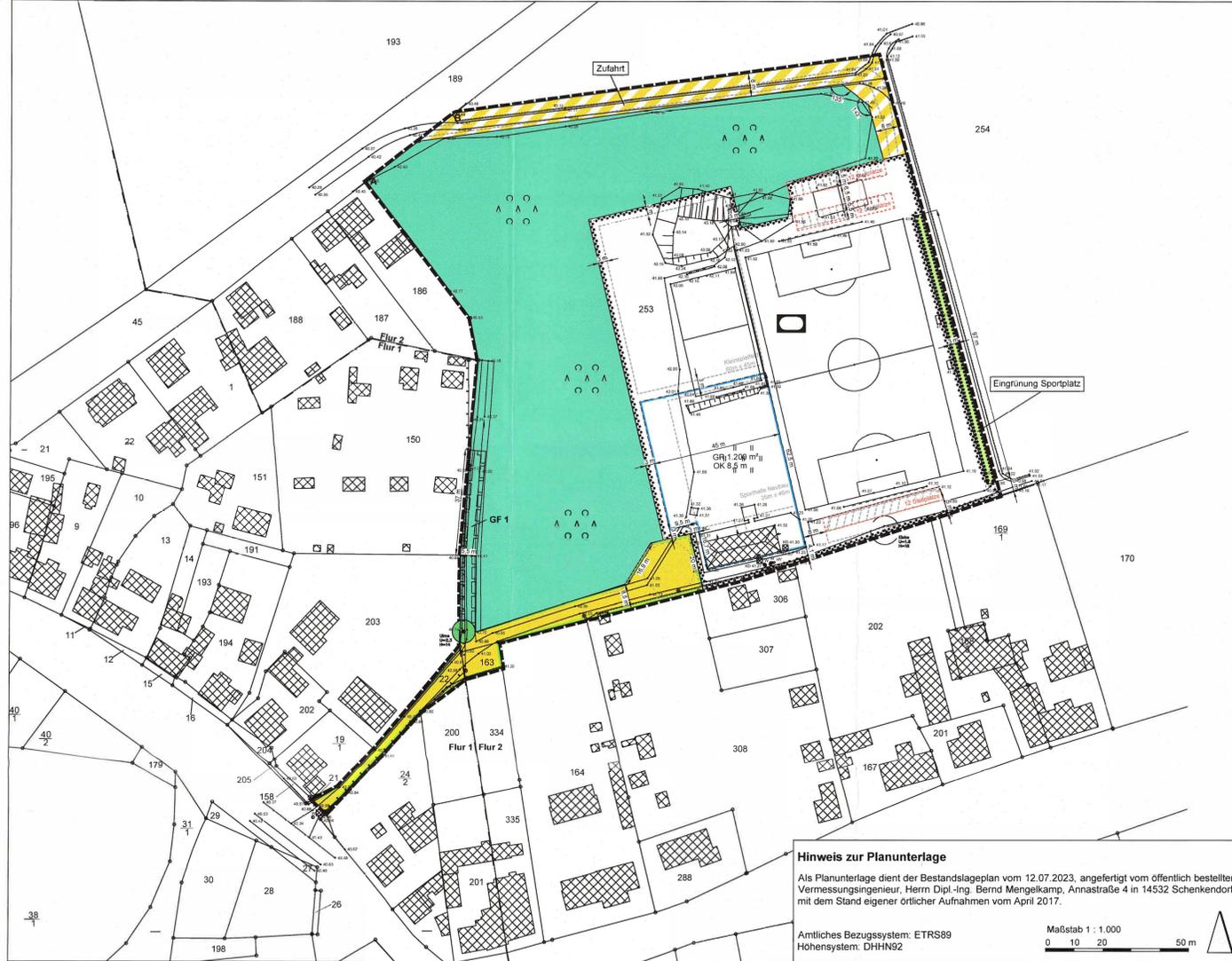


# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 Gemeinde Stahnsdorf, OT Schenkenhorst "Sportplatz Schenkenhorst"



**Hinweis zur Planunterlage**  
Als Planunterlage dient der Bestandslageplan vom 12.07.2023, angefertigt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Herrn Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp, Annastraße 4 in 14532 Schenkendorf mit dem Stand eigener örtlicher Aufnahmen vom April 2017.

Antliches Bezugssystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN92

Maßstab 1 : 1.000  
0 10 20 50 m

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: öffentlicher Sportplatz

#### Maß der baulichen Nutzung

**GR 1.200 m<sup>2</sup>** Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (zulässige Grundfläche) als Höchstmaß in m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

**OK 8,5 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

#### Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: Zufahrt

#### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Eingrünung Sportplatz

#### Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Emalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

#### Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, hier: Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, hier: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

#### Weitere Planzeichen

19,2m Bemaßung der Länge in Meter

z.B. **A** Endpunkt einer Strecke

----- Hilfslinien Planung

#### Legende zur Planunterlage

Grundstück- oder Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurgrenze

Flurstücknummer

Gebäudehöhe in m NHN im DHHN92

vorhandene bauliche Anlage

Laubbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser

Nadelbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser

Zaun

Hecke

Nutzungsgrenze

Latene

Polter

Kanalabdeckung

## Textliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen

**TF 1** Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Sportplatz“ dient vorrangig der gemeinschaftlichen Nutzung zu sportlichen Zwecken. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Sportplatz“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für sportliche und soziale Zwecke zulässig:

- ein Klein- und ein Großspielfeld sowie sonstige Anlagen zum Ballsport und zugehörige Nebenanlagen,
- ein Vereinshaus mit Trainings- und Sozialräumen mit einer Grundfläche von bis zu 250 m<sup>2</sup>,
- eine Sporthalle mit einer Grundfläche von bis zu 950 m<sup>2</sup>,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „öffentlicher Sportplatz“ nicht widersprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**TF 2** Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Sportplatz“ darf die maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen von 1.200 m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

**TF 3** Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 8,5 m hat als Höhenbezugspunkt die Höhe des Kanaldeckels im Bereich südöstlich des Vereinsgebäudes mit der Bezugshöhe von 41,3 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN92. Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m für technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsrohre können ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**TF 4** In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Sportanlage“ sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**TF 5** Stellplätze und deren Zufahrten sowie Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### Anpflanzgebote

**TF 6** Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbäumchen der Mindestqualität 20/25 zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten der in der Anlage 10 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spulentdorf enthaltenen Liste "Baumarten für Ersatzpflanzungen" zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Erhaltungsgebote

**TF 7** In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten der in der Anlage 10 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spulentdorf enthaltenen Liste "Baumarten für Ersatzpflanzungen" zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

#### Gestalterische Festsetzungen nach örtlichen Bauvorschriften

**TF 8** Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen ist die Errichtung wilddichter Einfriedungen allgemein zulässig, sofern sie als offene Zäune, z.B. als Drahtgeflechtezäune mit einer Höhe von maximal 1,8 m über dem Geländeniveau ausgeführt sind. Die Einfriedungen können zusätzlich unter Geländeniveau in die Erde eingegraben und dort fest verankert werden. Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig. Ballfanganlagen sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

#### Sonstige Festsetzungen

**TF 9** Die Fläche „GF 1“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 150 der Flur 1 in der Gemarkung Schenkenhorst zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**TF 10** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**TF 11** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Hinweise

### Immissionsschutz

Im Rahmen der Planungen für die Sporthalle ist darauf zu achten, dass ggf. zum Lüften erforderliche Fenster so geplant werden, dass während geräuschintensiver Trainingseinheiten auch bei geöffneten Fenstern Geräusche aus dem Inneren der Halle nicht in Richtung der südlich des Plangebiets gelegenen Wohngebäude abstrahlen.

### Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante **Brutvogel-, Fledermaus- und Ameisenvorkommen** bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Mit Umsetzung der Planung sind zur **Abwendung der Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

1. Um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden sind Gehölz- und Strauchrodungen sowie Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten sowie außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im **Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar** durchzuführen.
2. Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind bekannte und weitere potentielle Quartierstandorte von Fledermäusen (Bäume) erneut **vor Beginn der Fällungsmaßnahmen** von einem Artenschutzgutachter auf anwesende Fledermäuse zu prüfen.
3. Für den Verlust der Brutreviere der Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Kleiber, Kohlmeise, Gartenbaumlaifer und Star sind geeignete **Ersatzquartiere** an Bäumen im Plangebiet oder in der nahen Umgebung zu befestigen. Dazu sind für den Verlust eines jeden Brutreviers von Blau- und Kohlmeise jeweils 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm (Kohlmeise) bzw. 26 mm (Blaumeise) zu verwenden. Für den Gartenbaumlaifer sind je Brutrevier 2 Baumlauferschalen und für den Kleiber sind je Brutrevier 2 Kleiberkästen anzubringen. Für den Star sind je Brutrevier 2 Starenhöhlen aufzuhängen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 2,50 m. Die Nistkästen sind nach Osten auszurichten.

4. Bei einem Verlust der Brutreviere von Frei- und Bodenbrütern sowie des Brutreviers des Buntspechts sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung geeignete **Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen** zu entwickeln.

5. Bei einem Verlust von Fledermausquartieren sind im Plangebiet geeignete **Ersatzquartiere** zu schaffen. Bei einem Verlust des Quartiers des Großen Abendseglers sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung mindestens 6 Fledermauskästen (Spalten- und Höhlenkästen) anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 4m. Die Fledermauskästen sind nach Süden auszurichten. Bei den Anbringungsstellen ist auf einen freien Einflugbereich unterhalb der Fledermauskästen zu achten.

6. Im nördlichen Teil des Flurstücks 253 der Flur 2 in der Gemarkung Schenkenhorst wurden an den Rändern des Baumbestandes vier aktive Hügelnester der besonders geschützten Ameisengattung Formica ermittelt. Jedes Nest stellt eine geschützte Lebensstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 dar. Bei einer Zerstörung des Neststandortes sind die Ameisen an einen **geeigneten Standort umzusiedeln**.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese **vor Beginn der Arbeiten** zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

### Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehruzufahrtsrecht)

Auf den als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstücken 22 der Flur 1 und 163 der Flur 2 in der Gemarkung Schenkenhorst besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Sinne eines Feuerwehruzufahrtsrechtes zugunsten des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für Bäume, die nicht Teil des Waldes nach Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) sind bzw. für verbleibende Bäume nach Waldumwandlung die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spulentdorf (BaumSchS) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf nach Waldumwandlung der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Anschrift, Flurstück, Lageskizze und den Gründen an die Gemeindeverwaltung zu richten. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauftragung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spulentdorf (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.7.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stahnsdorf 11.12.2023

Siegel

Hersteller der Planunterlage

## Verfahrensvermerke

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2023, die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Sportplatz Schenkenhorst" OT Schenkenhorst durchgeführt und den Bebauungsplan Nr. 3 "Sportplatz Schenkenhorst" OT Schenkenhorst der Gemeinde Stahnsdorf, Stand ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stahnsdorf, den 13.12.2023

Siegel

Albers  
Bürgermeister

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Sportplatz Schenkenhorst" OT Schenkenhorst der Gemeinde Stahnsdorf, Stand ..... wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit Maßgaben, Anlagen und Hinweisen genehmigt.

Stahnsdorf, den .....

Siegel

Albers  
Bürgermeister

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Sportplatz Schenkenhorst" OT Schenkenhorst der Gemeinde Stahnsdorf, Stand Oktober 2023, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt.

Stahnsdorf, den 13.12.2023

Siegel

Albers  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 "Sportplatz Schenkenhorst" OT Schenkenhorst der Gemeinde Stahnsdorf sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 3 "Sportplatz Schenkenhorst" OT Schenkenhorst der Gemeinde Stahnsdorf auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 22.12.2023, ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Sportplatz Schenkenhorst" OT Schenkenhorst der Gemeinde Stahnsdorf ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 22.12.2023

Siegel

Albers  
Bürgermeister

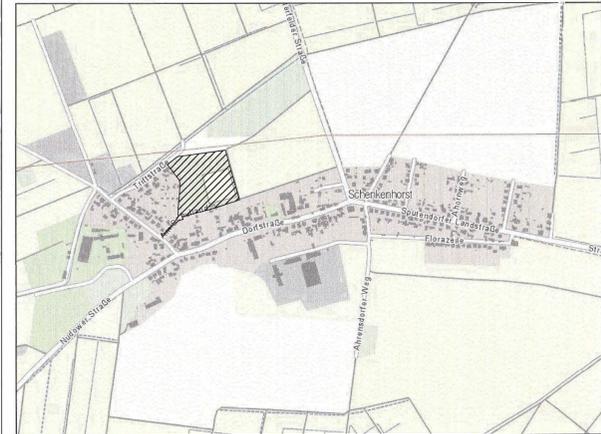
## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, Nr. 391), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 51)



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-deby-2-0)

## Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



## Bebauungsplan Nr. 3 "Sportplatz Schenkenhorst"

## OT Schenkenhorst

### Satzung

### Planverfasserin:

**SZSP** Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH  
Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A) | 13355 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buer@szsp.de

Stand: Oktober 2023

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original 1015 x 594mm)

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 50 m