

Begründung

**zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.16
„Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“
der Gemeinde Stahnsdorf**

Stand: Februar 2005

Inhalt

1.	Gegenstand der Planungsänderung	
1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.3	Plangebiet	
	• Lage und Größe.....	3
2.	Planinhalt und Festsetzungen	
2.1	Planerische Überlegungen.....	4
2.2	Bebauung	
	• Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
	• überbaubare Grundstücksflächen.....	5
	• Größe der Baugrundstücke.....	6
2.3	Verkehrsflächen	
	• Straßen.....	6
	• Ruhender Verkehr und Stellplätze.....	6
2.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
	• Festsetzungen zur Anpflanzung und von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	7
	• Festsetzungen zur Anpflanzung und von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	7
2.5	Gestaltungsvorschriften.....	8
2.6	Flächenbilanz.....	8
3.	Auswirkungen der Planung	
3.1	Bevölkerung.....	8
3.2	Umwelt	
	• Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	9
	• UVP-Pflicht.....	9
3.3	Verkehr.....	9
3.4	Bodenordnung.....	9
3.5	Medientechnische Erschließung.....	9
3.6	Kosten/ Folgeinvestitionen.....	10
4.	Übersicht zum Verfahren.....	10
5.	Rechtsgrundlagen.....	10

1. Gegenstand der Planung

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Stahnsdorf mit ca. 12.400 (Juni 2003) Einwohnern liegt im Einzugsbereich des Ballungsraumes Potsdam/ Berlin südlich der Stadt Berlin und östlich von Potsdam. Sie gehört zum Landkreis Potsdam- Mittelmark; Kreisstadt ist das ca. 60 km entfernt liegende Belzig. Stahnsdorf grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Potsdam. Durch die Lage innerhalb des Berliner Autobahnringes, die Nähe der Autobahnanschlussstelle 6 Potsdam- Babelsberg (BAB 115) und der Bundesstraßen 1 und 101 ist Stahnsdorf verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Aufgrund der guten überregionalen Anbindung von Stahnsdorf, der besonderen Standortqualitäten des umgebenden Naturraumes sowie der geographisch günstigen Lage entwickelt sich Stahnsdorf immer mehr zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Gemeinde hat einen Flächennutzungsplan (Entwurf Stand Dezember 2000) aufgestellt, der u.a. eine Strukturverbesserung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbereiche sowie eine Umnutzung landwirtschaftlich bzw. militärisch genutzter Flächen in eine Wohnnutzung ermöglichen soll. Die Ordnung des Innenbereichs ist eine vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus wurde an städtebaulich sinnvollen Stellen der Innenbereich durch neue Bauflächen ergänzt. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ hat die Gemeinde in innerörtlicher, zentrumsnaher Lage eine solche Ergänzung der Ortslage vorgenommen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB ist eine Rechtsgrundlage für die baurechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben. Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die spätere Umsetzung bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtiger Vorhaben gesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde wurde von der Gemeindevertretung am 02.11.1995 als Satzung beschlossen und ist am 16.01.1996 in Kraft getreten. Dem Bebauungsplan liegt das Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens zugrunde. Die sich daraus ergebende städtebauliche Konzeption wurde, den Wünschen der Gemeinde und den landesplanerischen Anforderungen folgend, äußerst eng und nur mit wenigen Spielräumen versehen, in die rechtsverbindliche Bebauungsplansatzung umgesetzt.

Im Zuge der Vorhabensrealisierung ergaben und ergeben sich nun für kleinere Teilbereiche einzelne Änderungsbedürfnisse, um die Zulassung der nunmehr konkret vorliegenden Einzelbauvorhaben städtebaulich- und bauordnungsrechtlich zu gewährleisten. Änderungen werden insbesondere deshalb erforderlich, weil die ursprüngliche Erschließungs- und Baukonzeption nicht mehr mit der aktuellen Nachfragesituation nach Baugrundstücken korrespondiert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war für den zu ändernden Teilbereich die Schaffung von Geschosswohnungsbau geplant. Auf Grund der geänderten Situation am Wohnungsmarkt (Geschosswohnungsbau ist kaum noch nachgefragt, der Trend geht immer mehr zum freistehenden Einfamilienhaus) möchte die Gemeinde eine marktaktualisierte Angebotsplanung bereitstellen. Es ergibt sich das Erfordernis, für eine ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke die innere Erschließung des Baufeldes zu ändern. Damit im Zusammenhang werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder), die Gebäudeausrichtung, die Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Stellplätzen und zu den festgesetzten Baumstandorten geändert.

Da der Bebauungsplan - wie dargelegt- nur äußerst geringe Spielräume zulässt, ist die Satzung entsprechend abzuändern. U. a. zu diesem Zweck wurden bereits 3 Änderungen (in den Jahren 1997, 1998 und 2000) durch die Gemeindevertretung beschlossen.

1.3 Plangebiet

• Lage und Größe des Geltungsbereiches der 4. Änderung

Die nun im Entwurf vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des ursprünglich vorgesehenen Geschosswohnungsbaus zwischen der Sputendorfer Straße (östlich

gelegen) und dem das Plangebiet durchlaufenden zentralen Grünzug (westlich angrenzend). Im Süden wird der Änderungsbereich durch das sogenannte Baufeld 12 und im Norden durch die Baufelder 5 und 6 begrenzt.

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 2660 teilweise in einer Größe von ca. 17.654 qm. Das entspricht ca. 4,8 % des insgesamt 35 ha großen Gesamtbebauungsplangebietes,

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Im Zuge der planerischen und konkreten baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ hat sich gezeigt, dass in einigen Teilbereichen zusätzliche Erschließungsanlagen und die veränderte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig sind; dies im Zusammenhang mit einem in Teilen geänderten, der aktuellen Marktsituation angepassten, städtebaulichen Konzept. Ziel der Umplanung soll die Möglichkeit der Bildung von Bauparzellen zur Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern sein. Dies unter Berücksichtigung einer gängigen Grundstücktiefe und einer Grundstücksbreite, die die Einhaltung der nach der Brandenburgischen Bauordnung für Einzel- bzw. Doppelhäuser notwendigen Mindestabstandflächen gewährleistet. Die Bebauung soll aus Gründen der Effektivität der Erschließung beidseitig entlang der vorhandenen bzw. neu auszubildenden Erschließungsanlagen (Straßen) erfolgen.

Die vorgesehenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht auf dem Wege der Ausnahmen oder Befreiungen gestatten. Ein solches Vorgehen sieht das Städtebaurecht nur im Einzelfall vor. Von daher ist eine förmliche Änderung der städtebaulichen Planung zwingend erforderlich.

2.2 Planerische Überlegungen

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ war für den in Rede stehenden Teilbereich die Realisierung von Geschosswohnungsbau geplant. Es sollte hier die städtebauliche Figur einer Quartierbebauung mit Öffnung zur Sputendorfer Straße (2 Riegelbauten parallel zueinander zwischen der Sputendorfer Straße bis zum zentralen öffentlichen Grünzug, d. h. in Ost- Westrichtung) mit einem sogenannten Kopfbau als Abschluss angrenzend an den zentralen Grünzug errichtet werden. Zwischen den beiden Riegelbauten war ein mittig geführter Fußweg mit einer alleeartigen Bepflanzung mit Großbäumen festgesetzt. Dieser sollte eine fußläufige Verbindung zwischen der Sputendorfer Straße und dem zentralen Grünzug gewährleisten. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist nach den „alten Festsetzungen“ ein an den Kopfbau anschließendes und an den Verlauf des Grünzuges angepasstes Baufeld dargestellt. Ebenfalls südlich, an das Baufeld 12 angrenzend sind mit Bäumen überstellte Kfz- Stellplätze festgesetzt. Eine innere Erschließung des Teilbereiches, im Sinne von Verkehrsflächen zur Aufnahme von PKW- Verkehr, ist nach den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht gegeben. Es ergeben sich lediglich 2 „Baureihen“ zwischen der Sputendorfer Straße und dem zentralen Grünzug nebst der Verbindung durch den Kopfbau. Die Bildung und Zuordnung von Baugrundstücke zu den einzelnen Wohnungseinheiten war mit diesem Konzept nicht beabsichtigt.

Grundüberlegung der jetzigen Umplanung ist, wie bereits ausgeführt, die Bildung von einzelnen Bauparzellen zum Zwecke der Veräußerung und Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Dies lässt sich durch die Gliederung des Änderungsbereiches in 3 Bautiefen (in Nord- Süd- Staffelung) realisieren. Hierzu ist es notwendig, das Plangebiet zwischen der Sputendorfer Straße und dem Grünzug durch die Festsetzung einer Erschließungsanlage (Verkehrsfläche nebst Aufnahme der technischen Infrastruktur) zusätzlich zu gliedern. Damit entstehen die geplanten 3 Baureihen, wovon 2 durch die neu festzusetzende Straße erschlossen sind. Die dritte Baureihe grenzt direkt an den vorhandenen und ausgebauten „Schmetterlingsweg“ und ist über diesen erschlossen. Mit der zusätzlichen Erschließung wäre die Bildung von Einzelbauparzellen möglich.

2.3 Bebauung

• Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 6 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies ist auch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im rechtskräftigen B- Plan. Im Altplan sind bereits Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 als unzulässig festgesetzt. Im Zuge der 4. Planänderung schränkt die Gemeinde die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen noch weiter ein. Da die geplante Bebauung des Plangebietes auf Grund des Vorhandensein eines Bauträgers bereits relativ genau bekannt ist, schließt die Gemeinde auch die in einem WA zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus. Somit ist gewährleistet, dass im Geltungsbereich hauptsächlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften errichtet werden können. In Ergänzung des Planzeichens 1.1.3 PlanzV 90 zur Art der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 die Beschränkung der Zahl der Wohnungen als die höchstzulässige Zahl von 2 Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Hiermit verfolgt die Gemeinde das Ziel die städtebauliche Entwicklung des Gebietes bezüglich der baulichen Dichte, ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ), zu beeinflussen. Auch unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Boden strebt die Gemeinde eine maßvolle Bebauungsdichte an. Dennoch besteht die Möglichkeit auf den Baugrundstücken auch sogenannte Doppelhäuser (ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen) oder Wohngebäude mit sogenannte Einliegerwohnung zu errichten. Hierdurch wird das Wohnen mehrerer Generationen "unter einem Dach" gefördert, was im Hinblick auf die demographische Entwicklung in Deutschland (zunehmender Anteil von älteren Menschen in der Bevölkerung) sinnvoll ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" sind für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und eine Geschossigkeit von III Vollgeschossen, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden so nicht Bestandteil der 4. Änderungsfassung. Die nun geplante Errichtung von Wohngebäuden im Sinne von Einzel- und Doppelhäusern, lässt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung zu. So wird die GRZ auf ein Höchstmaß von 0,3 (ehemals 0,4) und die GFZ (ebenfalls Höchstmaß) von 1,2 auf 0,6 reduziert. Hiermit wird eine Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, besonders bezogen auf das Schutzgut Boden, vorgenommen und die Inanspruchnahme von Boden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf II begrenzt.

Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen erfolgt zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude in Anpassung an die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Seite des Sputendorfer Weges, die vorwiegend zweigeschossig ist, und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen, um vor allem das Einrichten der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

• überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durchgehende Baufenster entlang der Erschließungsanlagen (vorhanden und geplant) ermöglichen eine dem jeweiligen Bedarf an Grundstücksflächen entsprechende Parzellierung. Die so gewählte Festsetzung zielt darauf ab, dass sich die Gebäude entlang der vorhandenen Erschließungsstraße Schmetterlingsweg und der geplanten innergebietlichen Erschließungsstraße "aufreihen" und die den Straßen abgewandten teile der Baugrundstücke zur Hausgartennutzung dienen können.

• Größe der Baugrundstücke als Mindestmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Gemeinde setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" eine Mindestgrundstücksgröße von 320 qm fest. Damit präzisiert Sie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung um einerseits eine zweckmäßige verdichtete Baustruktur im Plangebiet zu unterstützen und andererseits eine ungewollte baugebietsuntypische Verdichtung zu unterbinden.

2.3 Verkehrsflächen

• Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung der geplanten 3-reihigen Bebauung setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen fest. In Abstimmung mit der Gemeinde und den zuständigen Medienträgern beträgt die Breite der Verkehrsflächen 8,00 m. Mit dieser Breite ist eine Fahrbahn in einer Breite von 4,75 m (LKW/ PKW- Begegnungsfall), einem 2 m breiten Gehweg und jeweils 0,62 m (beidseitig) Randstreifen. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Festsetzungsinhalt. Die Aufteilung bleibt dem Vollzug der B-Planänderung überlassen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Schmetterlingsweg und die neu geplante Erschließungsstraße an den Sputendorfer Weg und bindet so diesen Planteil an den örtlichen Verkehr an.

• Ruhender Verkehr und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" (Tiefgaragen / Stellplatzanlagen) ist gegenüber den bisherigen Festsetzungen (2 Stellplatzanlagen mit 34 bzw. 24 Stellplätzen) nicht notwendig. Die Stellplätze sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden. Hierbei wird je Baugrundstück und der Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung nach § 4 BauNVO die Anzahl der Stellplätze wie folgt festgesetzt:

- 2 Stellplätzen bei einer Wohnnutzung
- bei Läden die der Versorgung des Gebietes dienen 1 Stellplatz je 40 qm Nutzfläche
- Schank- und Speisewirtschaften 1 Stellplatz je 10 qm Gastraumfläche
- nichtstörende Handwerksbetriebe 1 Stellplatz je 60 qm Nutzfläche.

Hierbei lehnt sich die Gemeinde an die bis zum 31.12.2004 geltenden Regelungen der Anlage 2 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO vom 01.09.2003) "Richtlinie über die notwendigen Stellplätze" an, weicht allerdings bei der Festsetzung für Stellplätze bei Wohngebäuden von der o.g. Regelung ab. So setzt die Gemeinde fest, dass unabhängig von der Wohnungsgröße je Wohnung zwingend 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass auch in Wohnungen unter einer Nutzflächen von 100 qm durchaus mindestens 2 Personen wohnen können, die beide einen PKW besitzen/ nutzen. Um hier eine Inanspruchnahme der Verkehrsflächen zur Abstellung der Kraftfahrzeuge einzuschränken, sind Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind hierdurch nicht zu erwarten.

2.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind für die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erforderlich. Ökologische Belange werden, soweit planungsrechtlich möglich, als Bestandteile des Bebauungsplanes rechtswirksam gesichert. Mit der Ausweisung nachfolgender

Maßnahme wird unter anderem ein positiver ökologischer Effekt zur Grundwasserneubildung sichergestellt.

- M 1: Minimierung der Versiegelung der Stellplätze für PKW

Festsetzung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

• **Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Pf 1 - Anpflanzung von Bäumen

Je Baugrundstück mit einer Größe

- bis 500 qm ist 1 Baum der Artenliste 1
- von 500 qm bis einer Größe von 1.000 qm sind 2 Bäume der Artenliste 1 und
- über 1.000 qm sind 3 Bäume der Artenliste 1

zu pflanzen. Die Pflanzung hat auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit Pf 1 gekennzeichneten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.

Pf 2 - Anpflanzung von Sträuchern

Je Baugrundstück mit einer Größe

- bis 500 qm sind 3 Sträucher der Artenliste 2,
- von 500 qm bis einer Größe von 1.000 qm sind 6 Sträucher der Artenliste 2,
- über 1.000 qm sind 9 Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung hat auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit Pf 2 gekennzeichneten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen. Die Sträucher sind als Sträucher mit einer Mindesthöhe 50-80 cm zu pflanzen. Abgang von Strauchbestand ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Durchgrünung des Baugebietes, dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsprinzip und der Bearbeitung der Eingriffsregelung im Bezug auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl".

Sie sind auf den hinteren Grundstücksteilen, d.h. den Verkehrsflächen abgewandten Hausseiten zu realisieren. Hierdurch erfolgt die Gliederung des Baugebietes in Form einer straßenbegleitende Bebauung mit der Anordnung der Hausgärten im hinteren Grundstücksbereich und erzeugt gleichzeitig bei den rückwärtig anschließenden Grundstücken ruhige, abgeschirmte und durchgrünte Außenwohnbereiche.

Des Weiteren dienen die Baumpflanzungen dem Ersatz für Gehölzpflanzungen die Festsetzungsbestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" sind und in der 4. Änderung keine Berücksichtigung mehr finden können. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" keine Einzelbaumpflanzfestsetzungen entlang der Erschließungsstraßen und die Überstellung von Stellplätzen (mit Bäumen) mehr geplant sind.

Die bisherige Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" zu Einzelbaumpflanzungen entlang der Erschließungsanlagen und zur Stellplatzüberstellung wird nun durch eine grunostücksbezogene Pflanzbindung ersetzt, da sich die vorgesehenen Standorte im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" an nunmehr entfallenden Wegen und Stellplatzanlagen orientierten. Es sollen nunmehr je Baugrundstück, abhängig von der Größe der zu bildenden Baugrundstücke, ein bis 3 Bäume als Hochstamm gepflanzt werden. Die Artenvorgabe der bisherigen Festsetzung verbleibt. Im Alt- Plan waren 24 Bäume entlang des bereits erwähnten Fußweges als Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Mit der Neu- Festsetzung ist gewährleistet, dass mindestens 31 Bäume, bei der Annahme der zulässigen Mindestgrundstücksgröße, auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu realisieren sind und somit die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichregelung nicht defizitär ausfällt; im Gegenteil, es müssen im Plangebiet mehr Bäume gepflanzt werden als der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" festsetzt. Die Anpflanzung

von Sträuchern soll die Biotopstruktur auf den Baugrundstücken verbessern und dient auch dem Artenschutz.

Entsprechend den Regelungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes wird für einen Teilbereich der kombinierten Pflanzfestsetzungen lediglich die Pflanzung von Sträuchern festgesetzt. Auf der festgesetzten Fläche wäre die Einhaltung des Mindestabstands von Bäumen zur angrenzenden Grundstücksgrenze von 4 m nicht einhaltbar. Für diese Fläche wird nur die Pflanzung von Sträuchern festgesetzt.

Artenvorgaben für Gehölzpflanzungen

Für Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken sind zu 90 % Laubgehölze der Artenliste 1 bis 3 zu verwenden. Die in Artenlisten vorgegebene Artenauswahl für Anpflanzungen soll die Verwendung landschafts- und ortsbildgerechter Arten mit ökologischem Nutzen verknüpfen.

2.4 Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO (neu)) getroffen. So sind die zulässigen Farben der Dacheindeckung im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" geregelt. Der Gemeinde bekannte Wünsche zur Farbe der Dacheindeckung von Bauherren in benachbarten Baugebieten lassen sich in dem festgesetzten Farbspektrum nicht realisieren. So erweitert die Gemeinde das Farbspektrum um die Farbe anthrazit. Dies soll die Flexibilität der Planung (Angebotsplanung) erhöhen und die Umsetzung (Vollzug) des B- Planes erleichtern.

2.7 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle finden sich die einzelnen Flächennutzungen im Geltungsbereich noch einmal dargestellt. Die Flächen wurden digital auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes an einem CAD- Arbeitsplatz ermittelt.

Art der Fläche	Größe (in m ²)	Bemerkung
Verkehrsflächen	1.849	
Allgemeines Wohngebiet	15.805	
Gesamtfläche	17.654	Geltungsbereich

3. Auswirkungen der Planung

Die oben erwähnten Aspekte umfassen bereits im Wesentlichen alle Auswirkungen der Planung in städtebaulicher, technischer und ökonomischer Hinsicht.

3.1 Bevölkerung

Bei der Realisierung der Planänderung ist mit einem geringeren Bevölkerungszuwachs als auf der Grundlage der bisherig geltenden Festsetzungen zu rechnen. Da durch die Neuplanung keine zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden, geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen ergeben.

3.2 Umwelt

• Grünordnung/ Eingriffsregelung

Begleitend zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurde ein Eingriffsgutachten als Fachplan erstellt. Dieses stellt das für die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung notwendige Material zur Verfügung bzw. bildet die Grundlage zur Abarbeitung der durch § 18-21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 10 Brandenburger Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) begründeten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang sind deshalb entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Empfehlungen des Gutachtens bezüglich erforderlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind soweit planungsrechtlich möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Die Auswirkungen der Planung gegenüber denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" werden gemindert. Mit Durchgrünungsvorgaben wird das neu entstehende Ortsbild strukturiert und attraktive Außenwohnbereiche und Hausgärten geplant.

Abschließend ist festzustellen, dass kein Kompensationsdefizit zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl" zu verzeichnen ist.

• UVP-Pflicht

Mit der Bebauungsplanänderung soll kein Vorhaben, das im Sinnen der Anlage 1 des 11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) planungsrechtlich gesichert werden.

3.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch den Schmetterlingsweg, die neu festgesetzte Erschließungsstraße und den Sputendorfer Weg gewährleistet, mit denen auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gesichert ist. Mit der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und der daraus resultierenden Verringerung möglicher Wohneinheiten kann eine nennenswerte negative, das heißt eine Erhöhung des Verkehrs, Veränderung des Verkehrsaufkommens bezüglich Quell- und Zielverkehr ausgeschlossen werden.

Die für die Genehmigung/ Anordnung eventuell erforderlichen Unterlagen (Beschilderungs- und Markierungspläne) sind dem Amt für Verkehrswesen des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Prüfung vorzulegen.

3.4 Bodenordnung

Die Flächen sämtlicher Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich; ebenso werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

3.5 Medientechnische Erschließung

Die notwendigen stadttechnischen Medien liegen in der Sputendorfer Straße und in direkter Nähe des Plangebietes bereits an. Zur direkten Erschließung der geplanten Bebauung wird der Bau neuer Trinkwasser- und Abwasseranlagen erforderlich. Hierzu hat der Vorhabensträger bereits Erschließungsverträge mit dem WAZV "Der Teltow" abgeschlossen. Die aus den Bauflächen

resultierenden Bedarfe sind bei der medientechnischen Erschließung des Alt- Planes bereits berücksichtigt worden. Die medientechnische Erschließung kann als abgesichert angesehen werden.

3.6 Kosten und Folgeinvestitionen

Durch die Umnutzung der Flächen im Sinne dieser Planänderung entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen und die Herstellung der Erschließungsanlagen. Entsprechend den vertraglichen Regelungen übernimmt der Vorhabenträger diese Kosten; auf den kommunalen Haushalt werden keine Ausgaben zukommen.

4. Übersicht zum Verfahren

19.02.2004 Einleitungsbeschluss
Billigung des Entwurfs; Offenlage
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlegung der Planung für die Dauer eines Monats
Anschreiben an die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme
Behandlung der Anregungen aus der Behörden/ TÖB- Beteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung
Billigung des Entwurfs in der Fassung
Abwägung, Satzungsbeschluss

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I S.210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997