

**Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf  
„Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“  
2. Änderung**

**Begründung**

**B.K.S. Stadtplanung GmbH**  
Maximinstraße 17 b  
D - 54292 Trier  
Telefon: 0651 / 147560  
Telefax: 0651 / 29978

Stand: Dezember 1997

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Gegenstand der Planungsänderung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches der 2. Änderung.....	2
1.3	Vorhandene Nutzungen.....	2
1.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	3
1.5	Plangrundlage .....	3
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
2.1	Planungsanlaß und -erfordernis.....	3
2.2	Inhalt der Bebauungsplanänderung .....	4
2.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	4
2.2.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	6
2.2.3	Grünflächen.....	7
2.2.4	Örtliche Bauvorschriften .....	8
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>8</b>

# 1 Gegenstand der Planungsänderung

## 1.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ 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 folgend, äußerst eng und nur mit wenigen Spielräumen versehen in die rechtsverbindliche Bebauungsplansatzung umgesetzt.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung ergeben sich nun für kleinere Teilbereiche einzelne Änderungsbedürfnisse, um die Bebauungsplanung vorhabenkonkret anzupassen und die Zulassung der nunmehr konkret vorliegenden Einzelbauvorhaben städtebaurechtlich zu gewährleisten. Änderungen werden unter anderem erforderlich, weil die in der ursprünglichen Plankonzeption vorgesehenen Wegebreiten für eine ordnungsgemäße Erschließung einzelner Baugrundstücke nicht ausreichend sind. Es ergibt sich das Erfordernis, bei Verbreiterung dieser Wege, die daran angrenzende Bebauung um das für die Verbreiterung erforderliche Maß zu verschieben. Außerdem ist die straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes nördlich der ÖPNV-Vorhaltetrasse an die Sputendorfer Straße wegen vorhandener Bebauung, wie ursprünglich vorgesehen, nicht realisierbar. Sie ist zu verlegen. Da der Bebauungsplan - wie dargelegt - nur geringe Spielräume der überbaubaren Flächen zulässt, ist die Satzung entsprechend abzuändern. U. a. zu diesem Zweck wurde bereits unter dem 28.08.1997 eine erste Änderung der Planung durchgeführt. Mit gleicher Zielsetzung (Veränderung der Straßenquerschnitte und Verlegung des Verlaufes gemäß der technischen und sonstigen Erfordernisse, Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen analog der geänderten Verkehrsführung, Anpassung der Festsetzungen zu Stellplätzen und Tiefgaragen an die aktuellen Bedürfnisse des konkreten Planvorhabens) soll nun ein zweites Änderungsverfahren (2. vereinfachte Änderung) durchgeführt werden. Neben dem zuvor geschilderten Änderungsumfang soll damit auch die bauplanungsrechtliche Zulassung einer Seniorenwohnanlage und eines (nicht raumordnungsrelevanten) Verbrauchermarktes im Plangebiet gesichert werden. Nach den bisherigen Planfestsetzungen konnten diese Vorhaben zwar bereits zugelassen werden, aus funktionalen Gründen werden jedoch kleinere Modifikationen hinsichtlich der genauen Lage des Marktes (dieser wird gegenüber der bisherigen Planfestsetzung um rund 8 m nordostwärts verschoben) sowie hinsichtlich eines benötigten Verbindungstraktes von 6 m Tiefe zwischen zwei Baukörpern der Seniorenwohnanlage erforderlich. Schließlich wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes bezweckt, die Flächen für zusätzlichen ökologischen Ausgleichsbedarf, welcher durch die bereits durchgeführte 1. Änderung der Planung her-

vorgerufen wurde, abschließend im Rahmen der 2. Änderung planungsrechtlich abzusichern. Nach den Ermittlungen des Werner, Andreas und Gregor Bos, Gesellschaft für Landschaftsplanung, -analyse und -bewertung mbH, Berlin, im Rahmen der durchgeführten „Ergänzung zum Grünordnungsplan Wohnsiedlung „Am Schwarzen Pfuhl“ beträgt das Kompensationsdefizit aus der ersten Bebauungsplanänderung 1.090 m<sup>2</sup>.

Aus bauordnungsrechtlichen Gründen soll desweiteren partiell auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet werden.

## **1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches der 2. Änderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfaßt vier räumlich untergeordnete Teilflächen des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Es handelt sich dabei im einzelnen um:

- a) Fläche **A** im Südwesten des Plangebietes (Gemeindezentrum, Verbrauchermarkt, Seniorenwohnanlage).  
Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von rund 2,0 ha. Dies entspricht ca. 5 % des insgesamt 35 ha großen Gesamtbebauungsplanes.
- b) Fläche **B** im südlichen Drittel des Planbereiches (geplantes Schulzentrum, hier Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten der Grünfläche).  
Der Bereich umfaßt eine Fläche von 144 m<sup>2</sup>.
- c) Fläche **C** südlich (Baufeld 1) und nördlich (Baufeld 3) des Schwarzen Pfuhls.  
Die Teilflächen sind insgesamt rund 2.800 m<sup>2</sup> groß. Hier ist die Anzahl der in der Planzeichnung eingetragenen Stellplätze und Garagen zu korrigieren.
- d) Fläche **D** im nordöstlichen Viertel des Plangebietes (Baufeld 4, nördlich der ÖPNV-Vorhaltetrasse)  
Die Teilfläche umfaßt insgesamt 1,7 ha. Dies entspricht ca. 5 % des Bebauungsplangebietes.

## **1.3 Vorhandene Nutzungen**

Die voranstehend aufgeführten Teilflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes stellen, mit Ausnahme der Teilfläche **C**, bislang noch unbebaute Bereiche dar. Eine Bebauung wird erst nach Abschluß des Änderungsverfahrens dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes analog der dann bestehenden Festsetzungen möglich sein.

Die Teilfläche A umfaßt den Bereich der ehemaligen sowjetischen Liegenschaft an der Annastraße. Die Flächen wurden von bislang dort bestehenden baulichen Anlagen beräumt. Sie sind nun einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Die Bebauung der Teilfläche C wird zur Zeit im Sinne des rechtsgültigen Bebauungsplanes realisiert. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Stellplätze dort den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Für die Teilfläche B besteht zur Zeit noch kein abschließendes Konzept. Die Reduzierung der überbaubaren Fläche im Rahmen dieser Änderung zugunsten der ökologischen Bedingungen in diesem Bereich hat jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die spätere Konzeptfindung.

Die Teilfläche D ist auf dem Flurstück 580 bebaut. Eine Realisierung der ursprünglich dort vorgesehenen Straße ist daher nicht mehr möglich. Die Straße wird auf die Flurstücke 578, 579 und 596 verlegt.

#### **1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die in Rede stehenden Flächen stehen vollständig im Eigentum der im Gebiet auftretenden Investoren.

#### **1.5 Plangrundlage**

Zu der Plangrundlage im Maßstab 1 : 1000 liegt die Bestätigung eines im Land Brandenburg vermessungsbefugten Vermessungsingenieurs vor, wonach der katastermäßige Bestand im September 1995 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung als richtig bescheinigt werden.

### **2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

#### **2.1 Planungsanlaß und -erfordernis**

Im Zuge der planerischen und konkreten baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schwarzer Pfuhl“ hat sich gezeigt, daß in einigen Teilbereichen geringfügige Verschiebungen von Baufenstern und Flächen erforderlich sind, um insbesondere die beabsichtigte städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Der sich daraus zusätzlich ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf (ca. 1.090 m<sup>2</sup>) soll nun auf Flächen innerhalb der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes abschließend abgedeckt werden. Auch zu diesem Zweck ist die Durchführung dieser zweiten vereinfachten Änderung der Planung erforderlich.

Generell sind in der südlichen Hälfte des Plangebietes bislang unter den geplanten Mehrfamilienhäusern Tiefgaragen vorgesehen gewesen. Für Einfamilienhäuser wäre der Bau von Tiefgaragen aber wirtschaftlich

nicht vertretbar. Die Festsetzung ist daher unangemessen und um die optionale Zulassung von ebenerdigen Stellplätzen zu ergänzen. Schließlich sind die Regelungen zur Hauptfirstrichtung in den Änderungsflächen A und D sowie zur zulässigen Dachneigung in A anzupassen.

Im einzelnen wird diesbezüglich auf die Erläuterungen zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung im nachfolgenden Kapitel 2.2 verwiesen.

Die vorgesehenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht auf dem Wege der Ausnahme oder Befreiung gestatten. Eine solches Vorgehen sieht das Städtebaurecht nur im Einzelfall vor. Von daher ist eine förmliche Änderung der städtebaulichen Planung zwingend erforderlich. Da durch die Änderungen im beabsichtigten Umfang insbesondere die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB), können diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgenommen werden. Dieses entspricht den städtebaurechtlichen Bestimmungen des BauGB.

## **2.2 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen in vier Teilbereichen des rechtsgültigen Planes verändert werden.

Es handelt sich dabei um:

- die überbaubaren Flächen nordwestlich an die Grünanlage des künftigen Gemeindezentrums angrenzend (Verbrauchermarkt),
- die überbaubaren Flächen nordöstlich an die Grünanlage des künftigen Gemeindezentrums angrenzend (Seniorenwohnanlage),
- die überbaubaren Flächen nordwestlich der ÖPNV-Vorhaltetrasse und nordöstlich an den Änderungsbereich 1 angrenzend,
- die überbaubaren Flächen am nördlichen Rand des künftigen Schulzentrums.

Folgende Änderungen sind im einzelnen vorgesehen:

Zu 1. Anstrich:

Nordöstlich der Grünanlage am Gemeindezentrum soll die dort vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche für einen Verbrauchermarkt um ca. 8 Meter nordostwärts verschoben werden. Die städtebauliche Konfiguration soll dahingehend verändert werden, daß aus dem bislang L-förmig anzuordnenden Gebäude ein querrechteckiges Gebäude mit einer Kantenlänge von rund 40 x 25 Meter entwickelt werden kann. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bleibt unverändert erhalten. Die Stellplatzanlage wird angepaßt (siehe 2.2.2, 2. Anstrich). Es entfällt die für ein dreigeschossiges Punkthaus vorgesehene

überbaubare Grundstücksfläche nordöstlich des künftigen Verbrauchermarktes.

Die überbaubare Grundstücksfläche für das zweite Punkthaus auf diesem Grundstücksteil wird nordostwärts um ca. 20 Meter verschoben. Die dort festgesetzte Stellplatzfläche für 14 St rückt an die Stelle des Punkthauses. Dadurch wird ein besserer Immissionsschutz zwischen Verbrauchermarkt und Wohnhaus erzielt.

zu 2. Anstrich:

Nordöstlich der Grünanlage vor dem künftigen Gemeindezentrum enthält die Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplanes zwei überbaubare Grundstücksflächen für eine dreigeschossige Bebauung, welche jeweils L-förmig winklig aufeinander zulaufend vorgesehen waren. Es fehlt jedoch zwischen beiden Gebäuden eine Verbindung.

Diese soll nun in der Planzeichnung in Form einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche von rund 25 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines Verbindungstraktes für die dort vorgesehene Seniorenwohnanlage nachgetragen werden. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage getroffenen Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung sollen entfallen. Es entstehen städtebaulich differenziert ausgestaltete Baukörper, die nicht der bisherigen pauschalen Festsetzung der Hauptfirstrichtung entsprechen.

zu 3. Anstrich:

Im Bereich nördlich der ÖPNV-Vorhaltetrasse, nordöstlich des Änderungsbereiches 1, ist die dort auf dem Flurstück 580 vorgesehene Straße nicht realisierbar. Es wird eine Verlegung um rund 20 Meter südostwärts erforderlich. Die angrenzenden, im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind analog zu verschieben.

Entlang der Sputendorfer Straße ergibt sich südöstlich der künftigen Erschließungsstraße das Erfordernis, auf das dort auf dem Flurstück 578, 579 und 580 vorgesehene dreigeschossige Punkthaus zu verzichten. Gleiches gilt für die beiden Punkthäuser am nördlichen Ende des Flurstückes 596. Es werden alternativ Reihen- und Doppelhäuser parallel zur Sputendorfer Straße angeordnet. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in der geänderten Planung analog.

Auf die Festsetzung von Zeltdächern in diesem Bereich wird generell aus bauordnungsrechtlichen Gründen verzichtet. Es sind nunmehr durchgehend einheitlich Satteldächer vorgesehen.

zu 4. Anstrich:

Der nördliche Bereich des geplanten Schulzentrums soll zugunsten der Erweiterung des Grünzuges (Ausgleich für die verlorengelassene Grünfläche südlich des künftigen Gemeindezentrums – siehe 2.2.3) um 144 m<sup>2</sup> Fläche zurückgenommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderungen nicht berührt. Es entsteht keine Mehrversiegelung.

## 2.2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Die Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplanes enthält u.a. Umgrenzungen der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, wobei hinsichtlich der jeweiligen Zweckbestimmung Stellplätze (ST), Garagen (GA), Tiefgaragen (TGa) und Carports (CP) unterschieden werden.

Hinsichtlich der Zweckbestimmung TGa soll es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig generell möglich sein, wahlweise zusätzlich oder alternativ (nach den jeweiligen Erfordernissen) oberirdische Stellplätze oder Tiefgaragen innerhalb der bestehenden Flächenumgrenzungen herzurichten. Die Planzeichnung ist dahingehend zu ändern, daß hinter den Einschrieb „TGa“ mit einem Schrägstrich die Zweckbestimmung „St“ zusätzlich zu kennzeichnen ist. Desweiteren sind die textlichen Festsetzungen nach Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“ um eine Ziffer 1B „Stellplätze und Garagen“ zu ergänzen. Die textliche Festsetzung lautet dann diesbezüglich:

*„1B. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

*In den Bereichen mit der Festsetzung TGa/St können Stellplätze ausgeführt werden als Tiefgaragen oder ebenerdige Stellplätze.“*

Die Umgrenzungen der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports bleiben unberührt.

Es entsteht durch diese Änderung keine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, da das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche) nicht verändert wird.

- Die beiden Baufelder nördlich (Baufeld 3) und südlich (Baufeld 1) des Schwarzen Pfuhls, soweit sie unmittelbar an die Lindenstraße angrenzen, enthalten detaillierte Festsetzungen zu der Anzahl von Stellplätzen und Garagen sowie Carports, welche so nicht realisiert werden konnten. Aus der Planzeichnung sollen daher die dargestellten Stellplatzanordnungen entfernt werden. Es soll eingetragen werden:

Bereich südlich des Schwarzen Pfuhls (Baufeld 1):  
(von Süden nach Norden)

- anstelle von 14 Ga und 4 St: 15 Ga und 3 St,
- anstelle von 5 St, 3 St und 14 Ga: 6 St, 3 St und 12 Ga,
- anstelle von 17 Ga: 14 Ga.



Bereich nördlich des Schwarzen Pfuhls (Baufeld 3):  
(von Süden nach Norden)

- anstelle von 13 Ga: 8 Ga und 4 St,
- anstelle von 12 CP, 4 St und 13 P: 29 St.

Die Flächenumgrenzungen bleiben unverändert erhalten. Es entsteht keine Mehrversiegelung.

- Hinsichtlich der Stellplatzanlagen für den geplanten Verbrauchermarkt (siehe 2.2.1) ist die Flächenumgrenzung für die Stellplatzanlage auf den Bereich südlich des Verbrauchermarktes zu beschränken. Anstelle der Festsetzung 24 St und 5 St ist zu kennzeichnen: 37 St und 20 St für Fahrräder.
- Südlich des geplanten Gemeindezentrums werden für das Gemeindezentrum Flächen für einzelne Stellplätze sowie für die Zugangsrampen und Treppen erforderlich.  
In die Planzeichnung ist anstelle der öffentlichen Grünflächen aufzunehmen:
  - Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Treppen- und Rampenzugang Gemeindezentrum,
  - Fläche für 12 St,
  - Feuerwehrbewegungsfläche.

Der Ausgleich für die verlorengelassene Grünfläche wird gemäß 2.2.3 geschaffen.

### 2.2.3 Grünflächen

Folgende zusätzliche öffentliche Grünflächen sind vorgesehen und in der Änderungsplanung festzusetzen:

- im Bereich des geplanten EDEKA-Marktes auf dem Flurstück 644: ca. 495 m<sup>2</sup> durch den Wegfall des Punkthauses (Ausgleichsfläche Nr. 2.1 der Ergänzung zum Grünordnungsplan der Werner, Andreas und Gregor Bos GmbH),
- am südlichen Rand des öffentlichen Grünzuges in Ergänzung der dort tropfenförmig abgegrenzten Grünanlagen (Flurstück 644) 964 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche Nr. 2.2 der Ergänzung zum Grünordnungsplan der Werner, Andreas und Gregor Bos GmbH),
- im nördlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche des Schulstandortes: ca. 144 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche Nr. 2.3 der Ergänzung zum Grünordnungsplan der Werner, Andreas und Gregor Bos GmbH),

- aus Teilflächen der Flurstücke 578, 579 und 596: ca. 248 m<sup>2</sup>; (Ausgleichsfläche Nr. 2.4 der Ergänzung zum Grünordnungsplan der Werner, Andreas und Gregor Bos GmbH).

Es gehen verloren:

- Südlich des künftigen Gemeindezentrums 738 m<sup>2</sup> Grünfläche für die Festsetzung von 12 Stellplätzen und zweier Rampen für den Zugang des Gemeindezentrums (siehe 2.2.2) sowie einer Feuerwehrbewegungszone.

#### 2.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtsgültigen Plan enthaltene textliche Festsetzung 5.1 (zulässige Dachneigung) ist dahingehend zu ergänzen, daß für die Bereiche der geplanten Seniorenwohnanlage Dachneigungen von mindestens 15 und maximal 50 Grad zulässig sind (bislang mindestens 30 maximal 50 Grad).

### 3 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die vorgenommenen Änderungen - wie dargelegt - führen nicht zu einer grundlegenden Veränderung des dem ursprünglichen Bebauungsplangentwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts. Die erläuterten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sondern haben lediglich geringfügige Verschiebungen innerhalb der Flächen zum Inhalt. Art und Maß der baulichen Nutzung, die städtebauliche Figur, die angedachte Erschließung, die Zuordnung der Freiflächen zu den Grundstücken sowie die gestalterischen Grundsätze der Bebauung werden nicht verändert.

Durch die 1. und 2. Änderung der Festsetzungen des B-Planes gehen ca. 1.983 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche verloren. Vor diesem Hintergrund werden im Zuge der Änderungen öffentlich nutzbare Grünflächen geschaffen, die bislang als Bauland ausgewiesen waren. Dabei handelt es sich um insgesamt 2.006 m<sup>2</sup>.

Die auf den Ausgleichsflächen festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich an das Konzept des zum Bebauungsplan Nr. 16 erstellten Grünordnungsplanes (Stand Februar 1996) an. So entstehen neue Mähwiesenbereiche mit Einzelbaumpflanzungen, ein Streuobstwiesenbereich wird erweitert und eine wertvoller Gebüschbestand kann großflächiger als bislang vorgesehen erhalten werden.

Die im Zuge der beiden Änderungen des Bebauungsplanes stattfindenden Flächenverluste können durch die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden. Der Eingriff ist als ausgeglichen anzusehen.

Es verbleiben nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, hervorgerufen durch zusätzliche Flächenversiegelung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, abschließend nach Durchführung der 2. Änderung nicht mehr.

Diesbezüglich wird auf die zusammenfassende Darstellung der Änderungen, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Gesamteinschätzung Eingriff/Ausgleich der Ergänzung zum Grünordnungsplan „Wohnsiedlung Am Schwarzen Pfuhl“ der Werner, Andreas und Gregor Bos GmbH, Berlin, verwiesen.

Auch ansonsten entstehen nachteilige Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes erkennbar nicht. Vielmehr kann der Bebauungsplan nur nach Durchführung der vorliegenden Änderungen auch tatsächlich weiter realisiert werden.

Im Teilbereich D der Änderung steht nämlich die vorhandene Bebauung der Umsetzung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen.

Im Teilbereich C der Änderung dient die vorzunehmende Änderung ebenfalls der Anpassung an den zwischenzeitlich bereits in Realisierung befindlichen Bestand.

Im Teilbereich A der Änderung läßt sich die von der Gemeinde ausdrücklich gewünschte Seniorenwohn- und -pflegeanlage ebenfalls nur auf der Basis der vorliegenden Änderungsplanung realisieren. Gleiches gilt dort für den u. a. zur Versorgung des Gebietes projektieren Verbrauchermarkt.

Die Änderungen im Eingangsbereich des geplanten Gemeindezentrums (Berücksichtigung der erforderlichen Kurzzeitstellplätze sowie die Einplanung von Treppen und Rampenzugängen zu dem Gebäude) entstammen den Forderungen des Landkreises Potsdam Mittelmark und sind hinsichtlich etwaiger Auswirkungen als marginal zu bezeichnen. Die verlorengelassene Grünfläche wird ausgeglichen. Diesem dient die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Erweiterung des Grünzuges im Teilbereich B der Änderung.

Die Zulassung ebenerdiger Stellplätze optional zu festgesetzten Tiefgaragen trägt u. a. mit dazu bei, für breite Bevölkerungskreise erschwinglichen Wohnraum im Plangebiet realisieren zu können. Eine zusätzliche Versiegelung wird hierdurch nicht hervorgerufen, da das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht verändert wird.



# Amtsblatt für das Amt Stahnsdorf

7. Jahrgang

14. April 1998

Sonderdruck

## Amtliche Bekanntmachung

Genehmigung der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Stahnsdorf für das Gebiet „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ wurde am 26.03.1998 von der Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossen.

Eine Genehmigung oder Anzeige dieser 2. Änderung nach § 13 BauGB ist nicht erforderlich, da alle Beteiligten mit der Änderung einverstanden waren.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung in Kraft. Der genehmigte Bebauungsplan und seine Begründung werden in der Bauverwaltung des Amtes Stahnsdorf, Schulzenstraße 4-6, 14532 Stahnsdorf, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 S.1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Stahnsdorf, den 15.04.1998



Amt Stahnsdorf  
Der Bürgermeister als Amtsdirektor  
Muhsold