

# **Anlage 2 zur DS 12/074**

**Gemeinde Stahnsdorf**  
Landkreis Potsdam Mittelmark

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“**

**Begründung - Satzung**

**Stand: Juli 2012**

## Inhalt

1.	Einführung.....	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	1
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung .....	1
1.3.	Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.....	1
2.	Ausgangssituation .....	2
3.	Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	2
3.1.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	3
4.	Auswirkungen der Planung .....	3
4.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.....	3
4.2.	Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) .....	3
4.3.	Bodenordnende Maßnahmen.....	4
4.4.	Kosten und Finanzierung .....	4
5.	Verfahren.....	5
5.1.	Rechtsgrundlagen der 1. Änderung.....	5

## **1. Einführung**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ der Gemeinde Stahnsdorf befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes Stahnsdorf östlich der Sputendorfer Straße. Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ ist der an die Sputendorfer Straße anbindende Gladiolenweg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ umfasst die Flurstücke 228 teilweise, 230 und 232 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf und wird begrenzt durch die Schreyerstraße im Westen, den Schlemmerweg im Osten, das Flurstück 227 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf (Grundstück Schreyerstraße 6) und die Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Schreyerstraße 6 bis zum Schlemmerweg im Norden und das Flurstück 482 der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf (Grundstück Schreyerstraße 12) im Süden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ umfasst eine Fläche von rund **900 m<sup>2</sup>** (0,09 ha). Für die Flurstücke 230 und 232 der Flur 4 besteht Eigentümeridentität.

### **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung**

Im Geltungsbereich des am 01.04.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ der Gemeinde Stahnsdorf wurden zwei Einzelgrundstücke von einer Privatperson käuflich erworben und zusammen überplant. Das geplante Einzelhaus soll in zentraler Lage auf diesen beiden Grundstücken errichtet werden. Der geplante Standort widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Planungsziel für den Bebauungsplan war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von rund 170 Wohneinheiten mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Um dieses Planungsziel zu erreichen, wurden unterschiedliche Baugebiete mit der gesonderten Festsetzung von GRZ, GFZ, Geschoszahl, Bauweise und Baugrenzen ausgewiesen. Die durch Baugrenzen definierten Baufelder sind so bemessen, dass hinsichtlich der Länge der Baufelder eine flexible Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern möglich ist. Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im festgesetzten Baugebiet WA 16. Für das im inneren des Plangebietes liegende Baugebiet war vorrangig die Errichtung von Reihenhäusern beabsichtigt. Es wurden entlang der heutigen Schreyerstraße zwei Baufelder mit 24 m und 34 m Länge festgesetzt. Zwischen den beiden Baufeldern liegt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Breite von 6 m. Diese 6 m nicht überbaubare Grundstücksfläche liegt nunmehr mittig in dem gemeinschaftlich überplanten Grundstück Schreyerstraße 8 und 10 (Flurstücke 230 und 232, Flur 6). Damit widerspricht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und somit dem bisherigen Planungsziel und dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Die Zulassung des Vorhabens im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB war aus den vorgenannten Gründen nicht möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Rede stehende Vorhaben ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ erforderlich. Hierzu wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf vom 23.02.2012 das 1. Änderungsverfahren eingeleitet.

### **1.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Änderung nur einen kleinen und klar abzugrenzenden Teilbereich des Plangebietes berührt und keine Auswirkungen auf den gesamten Plan hat. Es werden

auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **2. Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Schmale Enden“ der Gemeinde Stahnsdorf ist am 01.04.2000 in Kraft getreten. Auf der Grundlage des Bebauungsplans erfolgte die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzelhausbebauung und Gärten und einer Erschließung durch kommunale Straßen. Der Änderungsbereich befindet sich im festgesetzten Baugebiet WA 16 zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Schreyerstraße und des Schlemmerweges. Für das Baugebiet WA 16 ist eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt zwei, wobei aufgrund des in Krafttretens des Bebauungsplans vor 2003, die Vollgeschossdefinition der alten Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) greift. Es gilt das in § 6 Abs. 5 BbgBO a. F. enthaltene Schmalseitenprivileg, dass Abstandstiefen von 0,5 H (statt 1,0 H) zulässt, für Gebäudeseiten, die nicht länger als 16 m sind.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich zwei Wohngrundstücke mit frei stehenden Einzelhäusern und einer Firsthöhe (FH) von 53,8 m über NHN, südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Wohngrundstück mit einem frei stehenden Einzelhaus und einer Firsthöhe (FH) von 55,3 m über NHN. Die Geländehöhe im Änderungsbereich liegt bei 45,0 m über NHN (DHHN 92). Das Geländere Relief ist eben. Die Flächen sind überwiegend durch Wieseneinsaat begrünt. Eine Teilfläche im Nordosten des Änderungsbereiches ist Bestandteil der Gartenfläche des benachbarten Wohngrundstücks.

## **3. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

Die Abwägung und Begründung des Planinhalts beschränkt sich auf die vorgenommenen Änderungen.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ wurde für einen Monat in der Gemeinde Stahnsdorf öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise gegeben und es ergaben sich keine Einwände oder Bedenken. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt mit Schreiben vom 1. Juni 2012 (Gesch.-Z.:GL 5.23) die Anpassung des Planentwurfs an die Ziele der Raumordnung und die Berücksichtigung des Grundsatzes 4.1 LEP B-B, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll.

### **3.1. Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ werden die bisher getrennten Baufenster, d.h. durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen, innerhalb des Baugebietes WA 16 zu einem Baufenster verbunden. Hierzu erfolgt innerhalb des Änderungsbereiches die Festsetzung neuer Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zur Verbindung der bisher getrennten Baufenster sowie eine Streichung der südlichen Baugrenze des nördlichen Baufensters und eine Streichung der nördlichen Baugrenze des südlichen Baufensters. Für das Baugebiet WA 16 wird somit eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch wird im Änderungsbereich auch die Bebauung mit einem frei stehenden Einzelhaus ermöglicht, wie es auf der Grundlage der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen nicht möglich wäre.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ sind keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, die verkehrliche Situation im Plangebiet oder die bestehende Ver- und Entsorgung verbunden.

### **4.2. Natur, Landschaft, Umwelt, Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)**

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit der Änderung sind keine gegenüber der bisherigen Festsetzung getrennter Baufenster erhöhten Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden. Das im Baugebiet WA 16 zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ unberührt. Grundsätzlich sind mit einer Bebauung durch Einzelhäuser gegenüber der Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern größere Baugrundstücke und damit eine Reduzierung der Nutzungsdichte und ein höherer Anteil begrünter Grundstücksflächen verbunden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ nicht berührt. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines weitgehend bebauten allgemeinen Wohngebiets. Die Größe der nicht bebauten Baugrundstücke Schreyerstraße 8 und 10 beträgt insgesamt rund 730 m<sup>2</sup>. Die Flächen sind durch eine Wieseneinsaat begrünt und werden von zwei Seiten durch Verkehrsflächen begrenzt. Im Hinblick auf das Lebensraumpotential der Flächen für besonders geschützte Arten ist nur ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten möglich. Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße, der Beunruhigung durch die angrenzenden Verkehrsflächen und der Fluchtdistanzen der Vögel ist das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten im Änderungsbereich auszuschließen. Ein Vorhandensein anderer Tierarten des Anhangs

IV der FFH-Richtlinie oder von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist ebenfalls auszuschließen.

#### **4.3. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Neuordnung der Grundstückssituation mit Zusammenlegung der Grundstücke Schreyerstraße Nr. 8 und 10 erfolgt, falls bauordnungsrechtlich erforderlich, im Planvollzug. Gemäß § 4 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung ist die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse entstehen, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen.

#### **4.4. Kosten und Finanzierung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ sind für die Gemeinde Stahnsdorf keine Kosten verbunden. Auf der Grundlage eines Vertrags über die Durchführung von Planungsleistungen erfolgte eine Kostenübernahme durch die Eigentümer der Grundstücke Schreyerstraße Nr. 8 und 10.

## 5. Verfahren

23.02.2012	Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf über die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 23 „Schmale Enden“
30.03.2012	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf
21.05.12 – 22.06.12	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
16.04.2012	Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

### 5.1. Rechtsgrundlagen der 1. Änderung

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)