

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



Satzung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ der Gemeinde Stahnsdorf

Begründung

Stand: 17. Oktober 2023



Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Einführung | 3 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 3 |
| 1.2 | Anlass und Erforderlichkeit der 2. Planänderung | 3 |
| 1.3 | Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) | 3 |
| 2. | Planungsvorgaben | 4 |
| 2.1 | Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.3 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 3. | Planinhalt | 6 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.3 | Fläche für Nebenanlagen | 7 |
| 3.4 | Kennzeichnung | 7 |
| 4. | Auswirkungen der Planung | 7 |
| 4.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung | 7 |
| 4.2 | Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt | 8 |
| 4.3 | Bodenordnende Maßnahmen | 9 |
| 4.4 | Kosten und Finanzierung | 9 |
| 5. | Verfahrensablauf | 9 |
| 6. | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 10 |
| 6.1 | Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) / 4(2) BauGB | 10 |
| 7. | Rechtsgrundlagen | 13 |

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ der Gemeinde Stahnsdorf ist am 02.09.2011 in Kraft getreten (bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf). Der Geltungsbereich befindet sich im äußersten Nordosten des Gemeindegebietes von Stahnsdorf südlich der Wilhelm-Külz-Straße.

Der Bereich der 2. Änderung umfasst eine rund 0,38 ha große Teilfläche an der Wilhelm-Külz-Straße im Nordwesten des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Wilhelm-Külz-Straße im Norden (Flurstücke 52/1 und 106/1 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf),
- das Flurstück 389 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf im Osten,
- die Flurstücke 413 und 414 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf im Süden sowie
- die Flurstücke 103, 655 und 657 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf im Westen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der 2. Planänderung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sollen im Norden ein neues Wohnhaus und im Süden ein bestehendes Gebäude erweitert werden. In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Stahnsdorf am 23.09.2021 wurde durch den Vorhabenträger ein entsprechendes Baukonzept vorgestellt. Dieses wurde durch den Ausschuss nach mehrmaliger Beratung und Diskussion mehrheitlich gebilligt. Das Konzept sieht unter anderem eine viergeschossige Bebauung an der Wilhelm-Külz-Straße vor. Derzeit setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 im Änderungsbereich im südlichen Teil maximal drei Geschosse bzw. im nördlichen Teil eine zwingende Dreigeschossigkeit fest. Außerdem sieht die Planung die Schaffung einer Tiefgarage für die neu entstehenden Wohnungen vor. Die Zufahrt dazu soll von der östlichen Seite des Änderungsgebietes erfolgen. Derzeit befindet sich der Bereich der geplanten Zufahrt außerhalb des Baufensters.

Um zum einen das vierte (Staffel-)Geschoss entlang der Wilhelm-Külz-Straße zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Änderung soll die Umsetzung des Baukonzeptes in Gänze inklusive eines vierten Geschosses ermöglicht werden.

Um zum anderen die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage zu ermöglichen, ist eine Regelung für die Sicherung einer entsprechenden Fläche im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Zur Umsetzung der vorgelegten Planung ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung Stahnsdorf vom 05.05.2022 wurde das 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ eingeleitet.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 10 wurde im normalen Aufstellungsverfahren („Regelverfahren“) durchgeführt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 02.09.2011 in

Kraft getreten. Zu diesem Verfahren wurden gemäß § 2 (4) BauGB der erforderliche Umweltbericht sowie die entsprechenden Gutachten (Artenschutzfachlicher Beitrag und ein schalltechnisches Gutachten) erarbeitet. Das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen hat sich die Gemeinde aus den folgenden Gründen entschieden:

Für den Änderungsbereich (Baugebiete MI 5 und MI 6) erneut die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu prüfen, besteht aus Sicht der Gemeinde keine Veranlassung. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden bereits ermittelt und im Umweltbericht beschrieben. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine erhöhten Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten, da der Änderungsbereich lediglich eine Fläche von ca. 3.800 m² umfasst. Es werden mit dem Änderungsverfahren keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste 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).

Die formalen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren liegen somit vor. Da für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans keine vielschichtige und schwierige Planungskonstellation gegeben ist, die ein normales Aufstellungsverfahren rechtfertigen würden, erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dies dient der zügigen Schaffung von Baurechten für ein dringend benötigtes Vorhaben zur Bereitstellung von Wohnraum.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB 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. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019. Der von der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg

aufgestellte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) hat mit seiner Festsetzung als Rechtsverordnung den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als bindendes Planungsinstrument abgelöst. Die bereits durch das LEPro 2007 und den LEP B-B formulierten Grundsätze der Raumordnung wurden durch den LEP HR nachrichtlich übernommen, den neu getroffenen Festlegungen vorangestellt und gegebenenfalls durch zusätzliche Festlegungen konkretisiert. Gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Gemeinde Stahnsdorf Bestandteil des Kernraumes von dem raumordnerisch festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. Nach der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich die Ortslage Stahnsdorf und somit auch das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Für die Bewertung der Planungen sind aus Sicht der Gemeinde Stahnsdorf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant: Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Ferner sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung, insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Dem wird durch die Umsetzung einer durchmischten Bau- und Nutzungsstruktur im Änderungsbereich entsprochen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Dieser ist jedoch auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit lagen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Vor diesem Hintergrund hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigte zudem bereits mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29.10.2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“. Der sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. In der Gemeinde Stahnsdorf ist Stahnsdorf (Ort) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Planung ist von dieser Festlegung nicht betroffen, da es sich nicht um eine Siedlungserweiterung oder großflächigen Einzelhandel handelt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf wurde mit seiner öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 21.12.2012 wirksam und stellt seitdem die Grundsätze der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde behördenverbindlich dar. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ ist im

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf als gemischte Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es erfolgt keine Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung eines Mischgebietes.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ umfasst die festgesetzten Mischgebiete MI 5 und MI 6. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im MI 5 eine offene Bauweise, die Zahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß und eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im MI 6 ist eine offene Bauweise, die Zahl von drei Vollgeschossen als zwingend und eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in den Mischgebieten MI 5 und MI 6 ein gemeinsames Baufester gebildet. In beiden Mischgebieten sind Festsetzungen zum Immissionsschutz (Umgrenzung von Flächen zum besonderen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) getroffen. Im MI 5 sind drei Bäume, im MI 6 ein Baum zum Erhalt festgesetzt. In beiden Mischgebieten sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ werden die bisherigen Baugebiete MI 5 und MI 6 zu einem neuen Baugebiet (MI 5) zusammengeführt. Die Nutzungskordel zwischen den beiden bisherigen Baugebieten entfällt. Durch die Zusammenlegung wird gewährleistet, dass der geplante Nutzungsmix auf dem Grundstück zwischen gewerblicher Nutzung (ca. 50 %) und Wohnnutzung (ca. 50 %) den Anforderungen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO entspricht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wird für den nördlichen Teilbereich des (neuen) Baugebiets MI 5 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Damit soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden. Die Abstandserfordernisse nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bleiben hiervon unberührt, sodass zur Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken das zulässige vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Die Abgrenzung der maximal zulässigen vier Vollgeschosse im nördlichen Teilbereich des (neuen) MI 5 gegenüber der maximal zulässigen drei Vollgeschosse im südlichen Teilbereich des (neuen) MI 5 erfolgt über eine Baugrenze. Die Baugrenze befindet sich im Bereich der bisherigen Nutzungskordel zur Abgrenzung der Baugebiete MI 5 und MI 6 im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Insbesondere unter Berücksichtigung der auf der gegenüberliegenden - zum Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Kleinmachnow zugehörigen - Straßenseite vorhandenen Großbauformen mit sechs bis acht Vollgeschossen, wird die vorgesehene Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf bis zu vier Vollgeschosse von Seiten der Gemeinde als ortsbildverträglich eingestuft. Das vorgesehene Gebäude ist zudem dazu geeignet, die Ortseingangssituation im Gemeindedreieck von Stahnsdorf, Kleinmachnow und der Stadt Teltow entlang der Wilhelm-Külz-Straße neu zu definieren.

Das zusätzlich zulässige Vollgeschoss dient der Schaffung von Baurechten für ein dringend benötigtes Vorhaben zur Bereitstellung von Wohnraum. Die Festsetzung setzt das Entwicklungsziel „Wohnen im Bestand/ Nachverdichtung und die innerörtliche Verdichtung“ der „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“ um.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist der Auffassung, dass sich eine 4-geschossige Bauweise im nördlichen Teilbereich des (neuen) Baugebiets MI 5 in die Umgebung einfügt. Das bisherige Ziel westlich des MI 1 einen maßvollen Übergang von der 3 auf die vorhandene 2 Geschossigkeit zu gewährleisten, wird zugunsten der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums aufgegeben.

3.3 Fläche für Nebenanlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 setzt im nördlichen Abschnitt der östlichen Baugrenze im (neuen) Baugebiet MI 5 und der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Wilhelm-Külz-Straße eine Fläche für Nebenanlagen „Tiefgaragenzufahrt“ fest. Die südliche Abgrenzung der Fläche bildet die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 858 und 859. Die Festsetzung ermöglicht zur Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage unterhalb des geplanten Neubaus die Errichtung einer Rampe parallel zur Wilhelm Külz-Straße. Mit der Tiefgarage wird die Anzahl oberirdischer Stellplatzflächen und den damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft minimiert. Zudem ist geplant, die Rampe im Süden an die Stichstraße der Wilhelm-Külz-Straße anzubinden. Damit wird verhindert, dass es zu verkehrlichen Problemen im direkten Einmündungsbereich der Stichstraße in die eigentliche Wilhelm-Külz-Straße kommt.

3.4 Kennzeichnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flächen der bisherigen Baugebiete MI 5 und MI 6 als Altlastenfläche (Umgebung, der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet. Mit Schreiben vom 08.11.2022 hat die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark mitgeteilt, dass die Flurstücke 858 und 859 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark unter der ALKAT-Nr. 0338692594 mit der Bezeichnung „ehem. Busdepot Stahnsdorf“ als Teilfläche einer sanierten Altlast registriert sind. Im Zeitraum 2013/2014 wurde das Gelände vollständig geräumt und erkannte Bodenverunreinigungen durch Ausgrabungen saniert. Des Weiteren wurde der Standort nach bodenschutzrechtlichen Vorgaben auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen überprüft. Punktueller Bodenverunreinigungen können trotzdem nicht ausgeschlossen werden. Die ehemalige ALKAT-Nr. 0338692924 ist in der ALKAT-Nr. 0338692594 aufgegangen. Sanierte Altlasten bleiben im Altlastenkataster registriert, um Doppeluntersuchungen zu vermeiden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans entfällt die Kennzeichnung. Es wird ein Hinweis in die 2. Änderung aufgenommen, dass eine Anzeigepflicht von konkreten Anhaltspunkten für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (Fremdbestandteile im Boden, auffälliger Geruch oder Verfärbungen des Bodens, Untersuchungsergebnisse etc.) besteht.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen, die verkehrliche Situation im Plangebiet oder

die bestehende Ver- und Entsorgung verbunden. Durch das zusätzlich zulässige Vollgeschoss im nördlichen Teilbereich des Baugebiets ist mit keiner erheblichen Verkehrszunahme im Vergleich zum geltenden Planungsrecht zu rechnen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 dient auch der Regelung von Flächen für Tiefgaragenzufahrten. Durch den mit Umsetzung der Planung vorgesehenen Bau einer Tiefgarage werden ebenerdige Stellplatzflächen mit den damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden bzw. erheblich minimiert. Unter Berücksichtigung der Abstandserfordernisse nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung sind zum anderen durch die neu geregelte Zulässigkeit eines vierten Vollgeschosses keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten.

4.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine erhöhten Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft verbunden, da die zulässigen GRZ-Werte im (neuen) MI 5 gegenüber den Werten in den bisherigen Mischgebieten MI 5 und MI 6 nicht erhöht werden

Auf dem Grundstück in 14532 Stahnsdorf, Wilhelm-Külz-Straße steht eine Stiel-Eiche nahe der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Baum zum Erhalt festgesetzt. Im Dezember 2022 wurde ein Gutachten zum Zustand, zur Wurzeluntersuchung und zu erforderlichen Schnittmaßnahmen der Stiel-Eiche für eine geplante Bebauung erstellt. Die Untersuchung sollte klären, ob der Baumstandort weiterhin erhaltenswert oder abgängig ist. Im Rahmen der Begutachtung wurde der Baum aufgrund der geplanten Bebauung hinsichtlich seiner Wurzelausprägung und möglicherweise notwendiger Kronenschnittarbeiten beurteilt. Ebenso wurden der Zustand sowie die Verkehrssicherheit des Baumes begutachtet. Das Gutachten dient zur Dokumentation des Wurzelverlaufes und zur Festlegung erforderlicher Kronenschnittmaßnahmen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es sich bei dem untersuchten Baum um eine den Standort prägende Stiel-Eiche handelt, welche aufgrund ihres Alters sowie Ihrer Ausprägung erhaltenswert ist. Durch eine vorherige Bebauung fand eine starke Beeinträchtigung des Wurzelwerks der Stiel-Eiche statt, wodurch diese sich vornehmlich in südliche, westliche und nördliche Richtungen ausgebreitet hat. Da bei der Suchschachtung im Wurzelbereich des Baumes und entlang der zukünftigen Gebäudekante keine Wurzeln größer 2 cm Durchmesser vorgefunden wurden, kann der Neubau mit der angedachten Unterkellerung und einer Tiefgarage realisiert werden. Um dabei weitreichende Abgrabungen im geschützten Wurzelbereich zu verhindern, sind Spundwände neben der zukünftigen Kellerwand zu installieren. Um die bereits überarbeitete Planung der oberen Geschosse des Neubaus verwirklichen zu können, sind einige Kronenrückschnitte im Starkastbereich erforderlich. Die verbleibende Krone ist dabei in der Lage sich weiterhin neben und über dem Neubau zu entwickeln. Aus dem Gutachten folgt, dass keine Anpassung der Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Der Baumstandort bleibt weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan drei Baumstandorte zum Erhalt (Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt. Der mittlere Baum ist abgestorben und muss zur Verkehrssicherung gefällt werden. Gemäß Baumschutzsatzung wird hierfür ein neuer Baum auf dem Grundstück gepflanzt. Die festgesetzte Pflanzbindung für den alten Standort entfällt.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr auf der angrenzenden Wilhelm-Külz-Straße ein. Entsprechende textliche Festsetzungen mit Bezug zur DIN 4109, Ausgabe 1989, sind vorhanden, entsprechen aber nicht mehr den heutigen Anforderungen. Gemäß einer dynamischen Anpassungsfrist ist nunmehr die DIN 4109, Ausgabe 01/2018 maßgeblich. Hierzu ist im Genehmigungsverfahren zu beachten:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Mischgebiet bewertete Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliche Räume und $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Das ehemalige Flurstück 388 der Flur 5 in der Gemarkung Stahnsdorf, wie es in der Plangrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans dargestellt ist, wurde bereits neu in die Flurstücke 858 und 859 parzelliert. Es sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

4.4 Kosten und Finanzierung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße 118, 118A, 118B und 120“ sind für die Gemeinde Stahnsdorf keine Kosten verbunden.

5. Verfahrensablauf

| | |
|---------------------|---|
| 05.05.2022 | Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB] |
| 20.05.2022 | Amtliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss |
| 28.04. – 31.05.2023 | Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (2) BauGB] |
| 27.04.2023 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) BauGB] mit Schreiben vom 27.04.2023 |
| 17.10.2023 | Satzungsbeschluss [§ 10 (1) BauGB] |
| 03.11.2023 | Amtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss |

6. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) / 4(2) BauGB

6.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, Stand 26.01.2023, fand in der Zeit vom 28.04.2023 bis einschließlich 31.05.2023 statt. Dazu lagen die Entwürfe der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen sowie der Begründung in den Räumen der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf aus. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf. Gleichzeitig waren die Bekanntmachung sowie die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2023 um Abgabe einer Stellungnahme zu der Planung bis zum 31.05.2023 gebeten.

Insgesamt wurden 13 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden beteiligt.

Abschließend wurden 10 Stellungnahmen eingereicht. Davon enthielten 9 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise. Mit der übrigen Stellungnahme wurde ausschließlich die Anmerkung vorgebracht, dass die Beteiligten keine Anregungen oder Bedenken haben. Von 3 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die abgegebenen relevante Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung der vorliegenden Endfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einbezogen. Im Folgenden werden die Aussagen der wesentlichen Stellungnahme sowie die Auswirkungen auf die Planung zusammengefasst:

Durch das **Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung GL (Gemeinsame Landesplanung)** wird mitgeteilt, dass der vorliegenden Planungsabsicht die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Die Stellungnahme vom 28.04.2023 wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Durch das **Landesamt für Umwelt** wird mitgeteilt, dass von der vorliegenden Planung Belange der Wasserwirtschaft nicht betroffen sind. In Bezug auf den Immissionsschutz wurde auf veraltete Immissionsschutzvorgaben auf dem Bebauungsplan hingewiesen und eine Änderung angeregt. Zudem wurde auf Aspekte des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Tiefgaragenein- und -ausfahrt hingewiesen.

Den Anregungen in der Stellungnahme vom 30.05.2023 wird dahingehend gefolgt, dass in der Begründung auf die aktualisierten Schallschutzvorgaben hingewiesen wird. Eine weitergehende Übernahme wird für nicht erforderlich gehalten, da in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren grundsätzlich die aktuellsten Vorgaben angewendet werden müssen. Vergleichbares gilt für den Aspekt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt, deren Zulässigkeit ebenfalls in nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss.

Durch den **Landkreis Potsdam-Mittelmark** wurde am 31.05.2023 eine Sammel-Stellungnahme abgegeben.

Von der Unteren Wasserbehörde wird der Planung zugestimmt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde weist insbesondere auf den Umgang mit Abfällen während der Bauzeit hin. Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten. Außerdem wird auf die Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Entsorgungsfahrzeuge hingewiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Erreichbarkeit besteht bereits. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände zur Planung. Es wird auf die im Altlastenkataster verzeichnete Altlast innerhalb des Änderungsbereiches hingewiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Hinweis zu der Altlast ist auf dem Plan bereits enthalten. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde ergaben sich keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Der Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz, erläutert die Anforderungen hinsichtlich Löschwasserversorgung sowie Zuwegungen für Feuerwehkräfte. Den Anforderungen wurde bereits im Rahmen des Ursprungsplanes entsprechend Rechnung getragen, eine erneute Betrachtung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Der Fachdienst Gesundheit weist auf die Einhaltung der Vorgaben zum Immissionsschutz und zur Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser hin. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Der Fachdienst Kreisstraßenbetrieb lehnt eine Zufahrt zur nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Kreisstraße (Wilhelm-Külz-Straße) ab und fordert ein zeichnerisches Ein- und Ausfahrverbot. Zudem fordert er die Sicherstellung einer Anbindung des Bereiches an die östlich des Änderungsbereiches verlaufende Stichstraße. Da die Anbindung an die Stichstraße bereits geplant ist, kann der Forderung entsprochen werden. Der Forderung nach einer Festsetzung eines Verbotes der Ein- und Ausfahrt wird nicht nachgekommen, da aufgrund örtlicher Gegebenheiten (Bushaltestelle) eine entsprechende Zufahrt technisch bereits nicht möglich ist. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Die Untere Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Es wird dargestellt, dass ein Hinweis zum Auffinden von unbekanntem Bodendenkmalen bereits auf dem Plan enthalten sei. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Durch das **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** wird mitgeteilt, dass im Bereich des genannten Vorhabens bisher keine Bodendenkmale bekannt sind. Es wird um Belehrung der Bauausführenden hinsichtlich des Umganges mit Bodendenkmalen gebeten.

Der in der Stellungnahme vom 27.04.2023 aufgeführte Belehrungstext ist bereits auf dem Plan als Hinweis enthalten. Eine Änderung der Planung erfolgte daher nicht.

Durch die **E.DIS Netz GmbH**, die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** und den **Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“** wird mitgeteilt, dass das Plangebiet grundsätzlich an ihre Leitungen angeschlossen werden kann. Des Weiteren wird auf den jeweiligen vorhandenen Leitungsbestand hingewiesen.

Aus den Stellungnahmen vom 04.05.2023, vom 11.05.2023 und vom 17.05.2023 ergibt sich, dass der jeweilige Leitungsbestand nicht erheblich betroffen ist. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Durch die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wird mitgeteilt, dass das Plangebiet grundsätzlich an ihre Leitungen angeschlossen werden kann. Des Weiteren wird auf den vorhandenen Leitungsbestand hingewiesen.

Aus der Stellungnahme vom 26.05.2023 ergibt sich, dass der Leitungsbestand nicht erheblich betroffen ist. Einer notfalls erforderlichen Umverlegung von Leitungen wird nicht widersprochen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Durch die **1&1 Versatel Deutschland GmbH** wird auf die der Stellungnahme beigefügten Bestandspläne verwiesen. Diese zeigen, dass im Plangebiet und seiner Umgebung keine Leitungen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH verlaufen.

Die Stellungnahme vom 22.05.2023 wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/2018 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/2020 [Nr. 28]).