

Gemeinde Güterfelde

Amt Stahnsdorf, Landkreis Potsdam-Mittelmark

## **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“**

Begründung

Stand: 02. August 2000

Gemeinde Güterfelde

Amt Stahnsdorf, Landkreis Potsdam-Mittelmark

# Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“

## Begründung

Stand: 02. August 2000

Im Auftrag der

**WICO MASSIVHAUS GmbH Berlin-Brandenburg**  
für die Bauherren- und Interessengemeinschaft „Ruhlsdorfer Weg“ GbR

Bearbeitung

**WI-Plan Wohnungs- und Industrieplanungsgesellschaft mbH**  
Grünwaldstraße 24

10823 Berlin (Schöneberg)

Tel.: 030 23 50 69-220

Fax: 030 23 50 69-302

in Zusammenarbeit mit

**Dr. Szamatolski + Partner GbR**



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·  
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung  
AIV, BDLA, SRL

Brunnenstraße 181  
10119 Berlin (Mitte)

Tel.: 030 / 280 81 44  
Fax: 030 / 283 27 67

Koordination

**Amtsverwaltung Stahnsdorf, Bauamt**  
Annastraße 3

14532 Stahnsdorf

Tel.: 03329 646-0

Stahnsdorf / Berlin, August 2000

# **INHALT**

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

1. Veranlassung und Erforderlichkeiten
2. Plangebiet

## **II. PLANINHALT**

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Planes
3. Wesentlicher Inhalt
- 3.1 Abwägungen, Begründung einzelner Festsetzungen

## **III. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES**

## **IV. VERFAHREN**

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeiten

Die evangelische Kirchengemeinde Güterfelde hat die Absicht, eigene Flächen zu Wohnbauzwecken an Privatpersonen in Erbbaupacht zu vergeben. Pächter und Bauinteressent ist eine Interessengemeinschaft von zehn Potsdamer Familien, die das Ziel verfolgen, Wohnraum zur Selbstnutzung zu erstellen.

Das betreffende Grundstück wird bisher nicht baulich genutzt. Für die künftige Nutzung als Wohnbauland ist das Gebiet daher neu zu ordnen, dadurch wird ein Planverfahren erforderlich. Hierzu wurde am 05.08.1997 ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

### 2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand am Ruhlsdorfer Weg. Eigentümer ist die Kirchengemeinde Güterfelde. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Güterfelde, Flur 1, Flurstücke 710 bis 717 und 740 bis 744. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 5150 m<sup>2</sup>. Im Norden wird das Plangebiet durch die Nutzungsflächen der Pflanzenversuchsanstalt begrenzt; im Westen grenzt ein bebautes Grundstück, das als landwirtschaftlicher Technikstützpunkt genutzt wird und an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein unbebautes und ungenutztes Privatgrundstück.

Bis Ende 1996 wurde das Plangebiet vom Pächter des Nachbargrundstückes (AGRO Saarmund) als Lager- bzw. Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Der Pachtvertrag wurde beendet und das Grundstück geräumt; gegenwärtig wird das Grundstück nicht genutzt.

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Auf dem Grundstück, direkt am Ruhlsdorfer Weg, befindet sich eine Ortsübergabestation der EMB mit einer daran anknüpfenden Hauptleitung zur östlichen Grundstücksgrenze.

### 3. Planerische Ausgangssituation

Für das Gebiet zwischen Ruhlsdorfer Weg (im Süden), Berliner Straße (im Westen) und Pflanzenversuchsanstalt (im Norden und Osten) wurde ein Rahmen- und Strukturplan aufgestellt. Im Vor-Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Güterfelde (Stand April 2000) wird der nördliche Ortsrand zwischen Berliner Straße und Ruhlsdorfer Weg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil dieser Planungen.

Südöstlich vom Ruhlsdorfer Weg, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Mischgebiet Großbeerenstraße“. Westlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Agro Saarmund“. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes.

---

## II. PLANINHALT

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für die im Rahmen- und Strukturplan beschriebenen Flächen wird eine schrittweise Baulandentwicklung angestrebt. Als erstes Teilgebiet wird die unter Punkt I. 2. beschriebene Fläche entwickelt.

Auf der 5.150 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche ist über das Planverfahren eine Wohnbebauung zu sichern. Träger des Vorhabens ist die Bauherren- und Interessengemeinschaft „Ruhlsdorfer Weg“ Güterfelde GbR, die aus 10 Familien besteht. Jede dieser 10 Familien plant ein Wohnhaus zur Selbstnutzung zu errichten. Über die Planvoranfrage ist die generelle Zulässigkeit des Vorhabens geprüft worden. Das Grundstück ist gegenwärtig ungenutzt.

Da das Plangebiet in Erbbaupacht von dem Eigentümer vergeben werden soll, ist es notwendig eine Planung aufzustellen, die sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientiert.

Die Eingliederung in den Rahmen und Strukturplan ist zu gewährleisten. Die Erschließung (insbesondere Verkehr) ist so auszuführen, daß die Anbindung der östlich vom Plangebiet gelegenen Flächen möglich ist.

Die Planungsgrundsätze wurden in den örtlichen Gremien mehrfach vorgestellt und diskutiert.

### 2. Intention des Planes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“ soll einen bisher unbeplanten und unbebauten Teil der Gemeinde Güterfelde einer geregelten städtebaulichen Ordnung zuführen. Zur Ermöglichung eines Wohnbauvorhabens soll eine Fläche im Außenbereich, deren Nachbargrundstücke z.T. bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, überplant werden.

### 3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt die Bebauung des Plangebietes mit 10 Wohnhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten sowie die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen/Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen. In den Wohnhäusern sind Räume für freie Berufe zulässig.

Die Gesamtgröße der zulässigen Grundflächen der Gebäude (einschließlich Terrassen) beträgt 1200 bis 1350 m<sup>2</sup>. Damit wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Wohngebiete (GRZ 0,4 entsprechend 1800 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtgröße der Baugrundstücke von rund 4500 m<sup>2</sup>) nicht voll ausgeschöpft wird.

Zulässig ist jeweils ein Vollgeschoß und ein weiteres Vollgeschoß, wenn es sich um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoß ist. Die zulässige Traufhöhe beträgt 47,50 bis 50,00 m NHN nach DHHN 92, entsprechend etwa 4,30 m über Geländeoberfläche. Die zulässige Firsthöhe beträgt 52,50 bis 54,60 m NHN nach DHHN 92.

---

Je Grundstück sind zwei Stellplätze mit einer Grundfläche von zusammen 25,00 m<sup>2</sup> bis 30,00 m<sup>2</sup> zuzüglich ihrer Zufahrten oder ein Stellplatz und eine Garage bzw. ein überdachter Stellplatz (Carport) mit einer Grundfläche von zusammen 25,00 m<sup>2</sup> bis 33,00 m<sup>2</sup> zuzüglich ihrer Zufahrten zulässig. Die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt 10,00 m<sup>2</sup> bis 15,00 m<sup>2</sup> je Grundstück. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die genannten Anlagen wird damit nicht voll ausgeschöpft.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird mit Einzelhäusern festgelegt. Die Regelungen ergeben sich aus den Zielsetzungen des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes.

Die überbaubare Fläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Die überbaubaren Flächen (Baufenster) haben eine Tiefe von 11,0 bis 13,0 m. Dies gewährleistet einen Spielraum zur individuellen Ausformung der Baukörper. Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Terrassen ist auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aus Gründen der Stadtgestalt wird im Plangebiet die Zulässigkeit der Dachformen, der Dachneigungen sowie von Farbtönen der Dacheindeckungen eingeschränkt. Aus den gleichen Gründen erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Fassadenausbildungen. In Übernahme der Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes erfolgt eine Einschränkung der zwischen den Baugrundstücken zulässigen Einfriedungen.

### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Kreuzungspunktes der Landesstraßen L 40 und L 77. Es war daher zu prüfen, ob durch den Verkehrslärm dieser Landesstraßen in den geplanten Wohngebieten die wünschenswert einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden. Darüber hinaus sind zukünftig Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm auf der geplanten Ortsumgehung Güterfelde im Zuge der L 40 zu erwarten. Das Raumordnungsverfahren wurde am 23.11.1998 abgeschlossen. Im Ergebnis des ROV wurde die Variante 2 als raumverträglichste Trassenführung angesehen. Am 11.01.1999 erfolgte die Linienbestimmung für die Variante 2b (Nordumfahrung). Die Trasse verläuft etwa 150 m nördlich des Plangebietes.

Die Gemeinde hält trotz der nunmehr auch im nördlichen Plangebiet zu erwartenden Immissionsbelastung an der Planung fest. Die Entwicklung von Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg entspricht weiterhin den Planungszielen der Gemeinde. In einem Immissionsschutzgutachten (TÜV UMWELT, Schalltechnische Untersuchung vom 30.12.1998) wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Baugebiet abgeschätzt und gemäß der DIN 18005 beurteilt, sowie Empfehlungen zur Gestaltung des Baugebietes unterbreitet. Aufgrund des noch nicht feststehenden Realisierungszeitpunktes für die geplante Ortsumgehung, mußte für das südliche Baufenster die Lärmsituation ohne Ortsumgehung der Betrachtung zugrundegelegt werden.

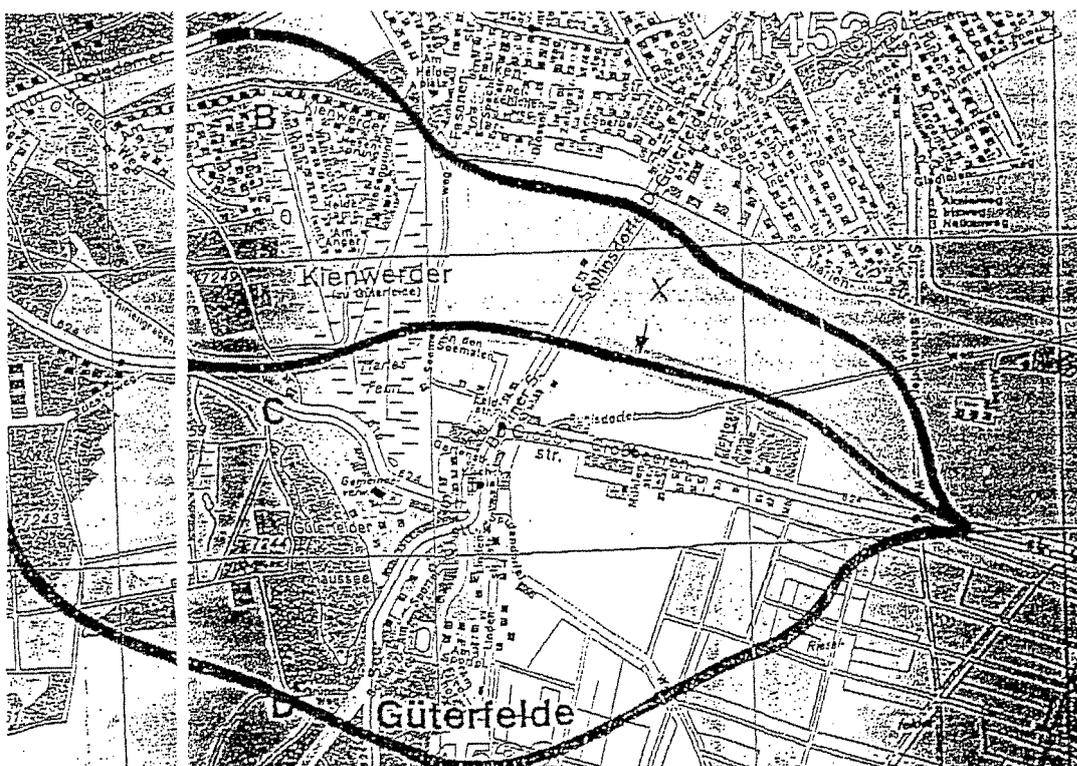


Abb.: Varianten der geplanten Ortsumfahrung Güterfelde im Zuge der L 40. Die Linienbestimmung erfolgte für die Trasse der mittleren Variante (Nordumfahrung)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die westlich verlaufende Landesstraße L 77 2010 an dem der Straße zunächstgelegenen Baufenster Geräuschimmissionen verursacht, die die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Bei Realisierung der linienbestimmten Variante der Ortsumgehung Güterfelde, überschreitet die Summe der verkehrsbedingten Immissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Nordfassaden der nördlichsten Häuser tagsüber und nachts um bis zu 6 dB.

Für das südlichste Baufenster ergibt sich ohne die Realisierung der Ortsumfahrung im Zuge der L 40 eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den von der L 40 ausgehenden Verkehrslärm um bis zu 8 dB. Bei Realisierung der Ortsumfahrung L 40n verbleibt eine Überschreitung der Orientierungswerte um 3 dB.

Für alle anderen Baufenster werden in beiden Fällen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Die nördlichen Häuser haben dabei abschirmende Wirkung für die südlicher gelegenen Häuser. Das südlichste Haus hat eine abschirmende Wirkung für die nördlicher gelegenen Häuser.

In Auswertung des Immissionsschutzgutachtens werden in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz Brandenburg die Baugebiete gekennzeichnet, in denen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen sind.

An die Außenbauteile der Wohngebäude werden Anforderungen zur Luftschalldämmung gestellt. Fenster in Wandbauteilen, deren erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß 35 dB und mehr beträgt, werden mit Schalldämmlüftern ausgestattet um eine Belüftung der Räume ohne störende Lärmbelastigung zu ermöglichen.

Der ursprünglich von einem landwirtschaftlichen Technikstützpunkt der Agrargenossenschaft agro Saarmund e. G. auf dem westlichen Nachbargrundstücken ausgehende Immissionskonflikt wird auch von seiten des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg als gelöst angesehen. Die etwa 50,0 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernte offene Technikhalle wird nach Mitteilung der Betreiber vom April 1999 im September und Oktober jeweils tagsüber an den Samstagen zum Verkauf von Speisekartoffeln genutzt. In der restlichen Zeit dient sie der Unterbringung von Traktoren und Erntemaschinen, wobei An- und Abfahrten schwerpunktmäßig lediglich in der Zeit von März bis Oktober stattfinden.

Auf der Grundlage einer Übereinstimmungserklärung vom Juni 1999 zwischen der Gemeinde, der WICO Massivbau GmbH, der agro Saarmund e.G., der TLG und der Amtsverwaltung Stahnsdorf soll eine Verlagerung des Standortes bis spätestens 30. Juni 2001 vollzogen sein. Hiermit verbunden ist die, durch die WICO Massivbau GmbH finanziell unterstützte, Neuerrichtung eines Hallengebäudes an einem von der Agrargenossenschaft zu benennenden Standort.

### **Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Hauptversorgungsleitungen**

Das Plangebiet wird von der Großbeerenstraße aus über den Ruhlsdorfer Weg und eine neu zu errichtende Planstraße erschlossen. Die Planstraße führt vom Ruhlsdorfer Weg in einem Bogen zur östlichen Plangrenze. Ausgehend von den Nutzungsansprüchen wird die Planstraße als Anliegerweg (AW1) gem. EAE 85 eingestuft (Begegnungsfall: LKW/ PKW; LKW/ Rad; Verkehrsstärke max. 40 PkWh/ Spitzenstunde; max. 20 Wohnungen; Höchstgeschwindigkeit 30 km/ h). Unter Berücksichtigung der Forderungen der Gemeinde Güterfelde wird sie in einer Breite von 5,50 m (davon 4,75 m gepflastert) hergestellt. Es erfolgte eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung *Verkehrsberuhigter Bereich*. Im Bereich dieser Verkehrsfläche sind vier Stellplätze anzulegen.

Ausgehend von der Planstraße zur westlichen Plangrenze führt ein 1,25 m breiter, befestigter Fußweg. Es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung *Fußweg*. Der Weg dient im Hinblick auf die geplante Entwicklung eines größeren Wohngebiets westlich des Plangebiets dem Aufbau eines straßenunabhängigen Wegenetzes.

Die drei nördlichen Grundstücke werden durch einen öffentlich zugänglichen, 3,50 m breiten, befahrbaren Wohnweg erschlossen, der südlich dieser Grundstücke angelegt wird und von der Planstraße abzweigt. Es erfolgt eine Festsetzung als private Verkehrsfläche in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und deren Besucher und von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.

Die Leitungen für Versorgungsmedien verlaufen fast ausschließlich im Straßenraum. Sie werden als unterirdische Hauptversorgungsleitungen bzw. Hauptabwasserleitung mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Süden des Grundstücks Flur 1 FSt 713 befindet sich eine Gasstation und weitere Anlagen der EMB. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Hochdruck-Gasleitung (100 St). Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2,0 m beiderseits der Leitung. Ein Leitungsrecht ist zwischen dem zuständigen Unternehmensträger und dem Erbpächter vertraglich geregelt, auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes wird daher verzichtet. Eine hinreichend genaue zeichnerische Darstellung des Leitungsbestandes im Plan ist bislang auf

---

der Grundlage der vorhandenen Unterlagen nicht möglich. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt daher in Textform.

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen für Ersatzmaßnahmen**

Zur Minimierung der durch Neubebauung und eine Befestigung von Verkehrsflächen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

In den Baugebieten sind Befestigungen von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Gleiches gilt für die Befestigungen der als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fußwege und verkehrsberühigten Bereiche.

Um den Charakter eines durchgrüntes Baugebietes zu erhalten sowie zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes und der Ausgleichskonzeption des Grünordnungsplanes werden Pflanzgebote festgesetzt. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Außenränder der Baugrundstücke sind mit einer Hecke zu begrünen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind dabei zu erhalten und während der Baumaßnahmen entsprechend zu sichern. Zwischen den Baugrundstücken sind ebenfalls Hecken zu pflanzen. Mindestens zwei Außenwände der Wohngebäude sowie der Garagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für alle Pflanzgebote wird angegeben, welche Arten zu pflanzen sind und welche Mindestqualitätsanforderungen zu erfüllen sind. Die Pflanzlisten übernehmen die Vorgaben des Grünordnungsplanes.

**Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die nachfolgend genannten Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes, die über die Festsetzungen hinaus gemäß Ausgleichsbilanz notwendig werden, sind über den Durchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu sichern:

Am Stahnsdorfer Damm sind entlang der östlichen Flurstücksgrenze 667/31 als weitere Ersatzmaßnahme auf 156 m Länge und 5 m Breite eine mehrgestufte Feldholzhecke mit Arten der Pflanzliste 2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes und 16 Obstgehölz-Hochstämmen alter Obstsorten zu pflanzen und ein zusätzlicher 2,5 m breiter Krautsaum zur Ackerfläche freizuhalten, zu erhalten und zu sichern.

Als Verteilungsschlüssel für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Abschluß der Bauarbeiten durchzuführen. Sofern die Wachstumperiode der Pflanzen bereits begonnen hat (nach dem 1. April) ist mit der Durchführung bis zum 1. November zu warten. Die Anwuchspflege inklusive Bewässerung ist mindestens über 5 Jahr zu sichern.

Diese Regelungen sind über den Durchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu sichern.

Das Pflanzen der Feldgehölzhecke mit Obstgehölz-Hochstämmen führt zu einer natur- und kulturräumlichen Aufwertung des Raumes, d. h. sie werden mittelfristig wertvolle Biotop- und Strukturelemente, dienen der landschaftlichen Einbindung der bestehenden Bebauung und der Strukturierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Maßnahme hat eine positive bodenökologische Wirkung (Humusneubildung) sowie Schutzfunktionen gegenüber Pflanzenschutzmittel- und Düngereintrag, Erosion der angrenzenden Ackerflächen durch Wind und Verdichtung des Bodens durch Überfahren. Die Pflanzung korreliert mit der Weiterentwicklung vorhandener Hecken- bzw. Gehölzstrukturen auf dem angrenzenden Grundstück im Sinne von Artenschutz und Biotopverbund. Es hat eine Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer (Kirche) dieser Fläche stattgefunden.

### **Zuordnung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken werden vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt.

---

### **III. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen, die Siedlungsstruktur und die verkehrliche Situation**

Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet wird die erste Stufe der Bebauung des nördlichen Ortsrandes realisiert. Die derzeit brachliegenden Landwirtschaftsflächen werden mit der Planung einer anderen Nutzung zugeführt.

Die Planung sieht einen Zuwachs von 10 Wohnhäusern in ortstypischer Bebauung vor. Dadurch erhöht sich die Bevölkerungszahl um ca. 40 - 50 Einwohner.

Der zusätzlich entstehende Verkehr wird über den Ruhlsdorfer Weg auf die Großbeeren Straße geführt.

#### **Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsregelung**

Die Realisierung der mit dem vorliegenden Plan vorbereiteten Nutzungen führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Diese Auswirkungen auf die Umwelt sind gem. § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen. Um die Auswirkungen abschließend einzuschätzen, wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt. Dem Grünordnungsplan wurde mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 11.06.1998 fachbehördlich zugestimmt.

Als zentraler Eingriffsfaktor muß die Versiegelung des Bodens durch Neubebauung und Straßenbau und die damit verbundenen Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft durch den Verlust aller Bodenfunktionen, die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und die Veränderung des Geländeklimas angesehen werden.

Aufgrund der dargestellten Beeinträchtigungen werden im Grünordnungsplan Maßnahmen zur Festsetzung vorgeschlagen, die der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft dienen sollen.

Mit Durchführung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und der Übernahme der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann ein vollständiger Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe erzielt werden.

#### **Kosten und Finanzierung**

Die Planungs-, Erschließungs- und Realisierungskosten übernimmt der Vorhabenträger.

### Flächenbilanz, Nutzungsdichte

Nutzungsart	Größe	Anteil am Plangebiet
Wohnbaugrundstücke	4.518 m <sup>2</sup>	87,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich	532 m <sup>2</sup>	10,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg	26 m <sup>2</sup>	0,5 %
Private Verkehrsfläche	83 m <sup>2</sup>	1,6 %
Plangebiet gesamt	5159 m <sup>2</sup>	100,0 %

#### IV. Verfahren

Planungsanzeige:	Juli 1996
positive landesplanerische Stellungnahme	25.04.1997
Aufstellungsbeschluß:	05.06.1997
Satzungsbeschluß:	12.11.1998
Versagung der Genehmigung	02.12.1999
Planänderung	
Beschluß zur erneuten Beteiligung der Bürger (Auslegungsbeschluß)	13.04.2000
erneute Beteiligung der Bürger (öffentliche Auslegung)	15.05. - 16.06.2000
erneute Beteiligung der Träger öffentl. Belange	Mai / Juni 2000
Abwägungsbeschluß	16.08.2000
Satzungsbeschluß	(28.08.2000)
Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	
Bekanntmachung	

## **ANHANG**

**Textliche Festsetzungen**

**Pflanzliste**

## VEP Nr. 11 „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“ Güterfelde

### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### I. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Das Baugebiet „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

a) 10 Wohngebäude als Einzelhäuser mit

- jeweils 2 Wohneinheiten und Räumen für freie Berufe,
- jeweils einem Vollgeschoß und einem weiteren Vollgeschoß, wenn es sich um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoß ist,
- einer Traufhöhe von 47,50 bis 50,00 m NHN nach DHHN92,
- einer Firsthöhe von 52,50 bis 54,60 m NHN nach DHHN92,
- einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 45 ° oder einem Krüppelwalm-dach mit einer Dachneigung von 40 bis 45 °,
- einer Gesamtgröße der Grundflächen der Gebäude (einschließlich Terrassen) von 1200,00 bis 1350,00 m<sup>2</sup>,

b) je Grundstück zwei Stellplätze mit einer Grundfläche von zusammen 25,00 bis 30,00 m<sup>2</sup> zuzüglich ihrer Zufahrten oder ein Stellplatz und eine Garage bzw. ein überdachter Stellplatz (Carport) mit einer Grundfläche von zusammen 25,00 bis 33,00 m<sup>2</sup> zuzüglich ihrer Zufahrten,

c) je Grundstück Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von 10,00 bis 15,00 m<sup>2</sup>

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

2. Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Terrassen ist auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO*

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

1. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

2. Im Baugebiet sind Befestigungen von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Aspaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

3. Die Befestigungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *Fußweg* und *Verkehrsberuhigter Bereich* sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Aspaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 5 BNatSchG*

### III. Pflanzgebote

1. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.  
Mindestqualität: Obstbäume der Sortierung Stammumfang 14/16 cm  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB*
2. Die mit „a“ und „b“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit Arten der Pflanzliste 2 als einreihige, freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. In diesen Flächen vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.  
Mindestqualität für Neupflanzungen: Sträucher der Sortierung zweimal verpflanzt, 60/80 cm hoch. Je 10 qm der Fläche zum Anpflanzen 5 Sträucher (a) bzw. 7 Sträucher (b).  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB*
3. Je Wohngebäude und je Garage sind mindestens zwei Außenwände mit Arten der Pflanzliste 3 zu begrünen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB*

### IV. Gestalterische und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassaden  
Fassaden sind als verputzte Außenwandflächen auszubilden. Verkleidungen von Erkern, Giebeln und Vorbauten aus Klinkern sind zulässig.
2. Dächer  
Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen gleiche Neigungen aufweisen.  
Für Garagen/Carports sind Flachdächer zulässig.  
Dacheindeckungen sind in Pfannendeckung in den Farbtönen:  
- tomatenrot (RAL 3013)  
- kupferbraun (RAL 8004)  
sowie deren Zwischentöne herzustellen.
3. Einfriedungen  
Als Einfriedung zwischen den Baugrundstücken zulässig sind nur Hecken sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem festgesetzten Höhenpunkt in m NHN nach DHHN92.

### V. Sonstige Festsetzungen

1. Die private Verkehrsfläche (Grundstück Flur 1, FSt 744) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Grundstücke Flur 1, FSt 740 - 743) und deren Besucher und von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

2. In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Baugebieten darf das resultierende bewertete Schalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109) der Außenbauteile der Wohngebäude die folgenden Werte nicht unterschreiten:

Flurstück 740 und 741: Nordost-Fassade: 35 dB  
Nordwest-Fassaden: 35 dB  
Dächer: 35 dB

Flurstück 710 und 711: Ost-Fassaden: 35 dB  
Süd-Fassaden: 35 dB  
Dächer: 35 dB

Flurstück 712: Nord-Fassade: 35 dB  
Ost-Fassade: 40 dB  
Süd-Fassade: 40 dB  
West-Fassade: 40 dB  
Dach: 40 dB

Fenster in Wandbauteilen, deren erforderliches resultierendes Schalldämmmaß 35 dB und mehr beträgt, sind mit Schalldämmlüftern (siehe oben) auszustatten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

## VI. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Obstbäume

Obstbäume in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten

### Pflanzliste 2: Freiwachsende Hecken

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder

### Pflanzliste 3: Kletterpflanzen zur Wandbegrünung

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Glycine</i>	Glycine
<i>Lonicera caprifolium</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrose
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Vitis spec.</i>	Weinrebe
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere



# Amtsblatt für das Amt Stahnsdorf

**Amtliches Verkündigungsblatt des Amtes Stahnsdorf**

**Stahnsdorf, den 22. Dezember 2000**

**8. Jahrgang, Nr. 20**

**Herausgeber: Amt Stahnsdorf, Der Amtsdirektor, 14532 Stahnsdorf, Annastraße 3**

## Inhaltsverzeichnis

### Stahnsdorf

- Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Kostenbeteiligung der Personensorgeberechtigten an der Betreuung ihres Kindes in einer kommunalen Kindertagesstätte bzw. in einer Tagespflegestelle und die Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Tagespflegestelle (Kita-Satzung) Seiten I-IV
- Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Kostenbeteiligung der Personensorgeberechtigten an der Versorgung ihres Kindes in einer kommunalen Kindertagesstätte bzw. Tagespflegestelle Seite IV
- Satzung der Gemeinde Stahnsdorf zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer Seiten IV-V

### Güterfelde

- Satzung der Gemeinde Güterfelde über die Kostenbeteiligung der Personensorgeberechtigten an der Betreuung ihres Kindes in einer kommunalen Kindertagesstätte bzw. in einer Tagespflegestelle und die Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Tagespflegestelle (Kita-Satzung) Seiten VI-VIII
- Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Güterfelde Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“ Seite VIII

### Schenkenhorst

- Satzung der Gemeinde Schenkenhorst über die Kostenbeteiligung der Erziehungsberechtigten an der Betreuung ihres Kindes in der kommunalen Kindertagesstätte bzw. in einer Tagespflegestelle und die Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Tagespflegestelle (Kita-Satzung) Seite IX-XI

## Öffentliche Bekanntmachungen

### Stahnsdorf

#### Bekanntmachungsverfügung

Gemäß Bekanntmachungsverordnung vom 25. April 1994 (GVBl. II, S. 314) geändert durch die 1. Änderungsverordnung vom 12. November 1994 (GVBl. II, S. 970) verfüge ich, dass der Beschluß Nr. 1-00/173 der Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf vom 14.12.2000 bekannt gemacht wird.

Stahnsdorf, den 15.12.2000  
gezeichnet Enser  
Der Bürgermeister als Amtsdirektor

#### Beschluß-Nr. 1-00/173

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 14.12.2000 die Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Kostenbeteiligung der Personensorgeberechtigten an der Betreuung ihres Kindes in einer kommunalen Kindertagesstätte bzw. in einer Tagespflegestelle und die Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Tagespflegestelle (Kita-Satzung) beschlossen.

Gleichzeitig tritt der Beschluss 1-98/178 vom 19.11.1998 außer Kraft.

Anlage: Kita-Satzung Stahnsdorf

#### Satzung

**der Gemeinde Stahnsdorf über die Kostenbeteiligung der Personensorgeberechtigten an der Betreuung ihres Kindes in einer kommunalen Kindertagesstätte bzw. in einer Tagespflegestelle und die Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Tagespflegestelle (Kita-Satzung)**

Aufgrund der §§ 1, 2, 4, 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg vom 15.06.1999 (GVBl. I S. 231) und §§ 5, 35 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993, (GVBl. I S. 398) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen kommunaler Daseinsvorsorge im Land Brandenburg vom 07.04.1999 (GVBl. I S. 90) i. V. m. § 90 SBB VIII vom 08.12.1998 (GVBl. I S. 3546) und § 17 des Zweiten Gesetzes zur Ausführung des SGB VIII – Kindertagesstättengesetz vom 10.06.1992, zuletzt geändert durch das 2. Gesetzes zur Änderung des Kindertagesstättengesetz vom 7. Juli 2000 (GVBl. I S. 106) hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14.12.2000 nachfolgende Satzung beschlossen:

**9. Betreuung von Kindern ohne Rechtsanspruch**

Der nach den Abschnitten 1 bis 5 errechnete Beitrag erhöht sich um 20 v. H.

**Anlage 2**

**Kostenbeteiligung der Gemeinde Güterfelde an der Tagespflegestelle**

Die Gemeinde Güterfelde gewährt eine monatliche Pauschale für den Aufwendersersatz (anteilig Miete, Energie- und Heizkosten, Wasser, Hygieneartikel, Spiel- und Beschäftigungsmaterial, Renten- und Krankenversicherung, ...) sowie eine monatliche Pauschale für die Erziehung in Abhängigkeit von der Betreuungsdauer und des Betreuungs- und Versorgungsaufwandes.

**Kinder im Alter von 8 Wochen bis 3 Jahre**

Betreuungszeiten	Aufwendersersatz	Kosten d. Erziehung	Insgesamt
bis 6 Stunden	250,00 DM	445,00 DM	695,00 DM
bis 9 Stunden	300,00 DM	509,00 DM	809,00 DM
über 9 bis 11 Stunden	350,00 DM	635,00 DM	985,00 DM

**Kinder im Alter von 3 Jahre bis zur Schuleintritt**

Betreuungszeiten	Aufwendersersatz	Kosten d. Erziehung	Insgesamt
bis 6 Stunden	250,00 DM	240,00 DM	490,00 DM
bis 9 Stunden	300,00 DM	274,00 DM	574,00 DM
über 9 bis 11 Stunden	350,00 DM	343,00 DM	693,00 DM

**Kinder im Grundschulalter**

Betreuungszeiten	Aufwendersersatz	Kosten d. Erziehung	Insgesamt
bis 4 Stunden	200,00 DM	178,00 DM	378,00 DM
über 4 bis max. 7 Stunden	250,00 DM	237,00 DM	487,00 DM

Für Tage, an denen die Tagespflegeperson die Betreuung des Kindes nicht übernimmt (z.Bsp. durch Urlaub, Krankheit, Fortbildung,...) wird entsprechend des Betreuungsumfanges sowie des Alters des Kindes eine Pauschale pro Tag in Abzug gebracht.

**Kinder im Alter von 8 Wochen bis 3 Jahre**

bis 6 Stunden	33,00 DM
bis 9 Stunden	39,00 DM
über 9 bis 11 Stunden	47,00 DM

**Kinder im Alter ab 3 Jahre bis Schuleintritt**

bis 6 Stunden	23,00 DM
bis 9 Stunden	27,00 DM
über 9 bis 11 Stunden	33,00 DM

**Kinder im Grundschulalter**

bis 4 Stunden	18,00 DM
über 4 bis max. 7 Stunden	23,00 DM

Kommt die Tagespflegeperson in den Haushalt der Personensorgeberechtigten, so wird die Pauschale für den Aufwendersersatz nur in Höhe der nachgewiesenen Fahrkosten gezahlt.

**Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Güterfelde**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“**

Der von der Gemeindevertretung Güterfelde in der Sitzung am 28.08.2000 als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde mit Bescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 24.11.2000 genehmigt.

**Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg“ der Gemeinde Güterfelde in Kraft.**

Der genehmigte Plan und seine Begründung werden in der Bauverwaltung des Amtes Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 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). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 sowie 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

gezeichnet  
Gerhard Enser  
Amtdirektor

