

# **BEGRÜNDUNG**

**zum**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15**

**"Am Schwalbensteg" der Gemeinde Stahnsdorf**

August 1998

1. Änderung: März 1999

2. Änderung: Juni 1999

---

**Bauherr:**  
Wüstenhagen  
Bergstr. 78  
14532 Stahnsdorf  
Tel.: 03329 / 62072

**Planung und Entwurf:**  
Deut. Forst-Consult  
Dorfstr 16  
14513 Teltow  
Tel.: 03328 / 473648

## Inhalt

1	Angaben zur Gemeinde . . . . .	1
2	Ziele und Zwecke des Planes . . . . .	1
3	Übergeordnete Planungen . . . . .	2
4	Flächennutzungsplan . . . . .	2
5	Örtliche Planungen . . . . .	3
6	Fachplanungen . . . . .	3
7	Berücksichtigung von Nutzungsregelungen . . . . .	3
8	Angaben zum Plangebiet . . . . .	3
9	Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichte . . . . .	4
10	Städtebaulicher Entwurf . . . . .	4
11	Verkehrskonzeption . . . . .	4
12	Maßnahmen zur Verwirklichung . . . . .	5
13	Kosten und Finanzierung . . . . .	5
14	Grünordnungsplanung . . . . .	5
	14.1 Rechtliche Grundlagen . . . . .	5
	14.2 Bestand . . . . .	6
	14.3 Eingriff und Ausgleich . . . . .	7
	14.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen . . . . .	9
15	Planungsrechtliche Festsetzungen . . . . .	9
	15.1 Planungsrechtliche Festsetzungen . . . . .	9
	15.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften . . . . .	10
	15.3 Weitere geltende Gesetzesverordnungen . . . . .	10
	15.4 Grünordnung . . . . .	11
16	Berücksichtigung der Planungsgrundsätze . . . . .	13

## Karten

Übersichtslageplan  
Bestandserfassung  
Vorhaben- und Erschließungsplan

## 1 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt südlich von Berlin im Amt Stahnsdorf, Kreis Potsdam-Mittelmark, Land Brandenburg (siehe Übersichtslageplan) und umfaßt eine Fläche von 1.350 ha. Die derzeitige Einwohnerzahl beträgt ca. 8.036 (Stand vom 06.08.1998).

Stahnsdorf ist im Regionalplan als Selbstversorgerort ausgewiesen mit dem Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen". Selbstversorgerorte sollen ein den Grund- und Kleinzentren entsprechendes Angebot an Gütern und Dienstleistungen bereitstellen deren Umfang sich vorrangig auf die ortsansässige Bevölkerung konzentriert.

Die Nahversorgung des im Süden Stahnsdorfs gelegenen Plangebiet ist durch am Güterfelder Damm ansässige Händler gewährleistet. Ein weiterer SB-Markt (Güterfelder Damm/Annastraße) ist geplant. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in den angrenzenden Gemeinden Klein Machnow und Teltow (ausgewiesenes Kleinzentrum). Grundschule und Kindertagesstätten sind fußläufig zu erreichen (Kita Tschaikowskistraße und Parkallee sowie Grundschule Heinrich-Zille in der Beethofenstraße). Weiterführende Schulen befinden sich in Stahnsdorf, Teltow und Kleinmachnow.

Das Plangebiet ist über verschiedene Linien gut an das ÖPNV angebunden.

## 2 Ziele und Zwecke des Planes

Aufgrund der Nähe zu Potsdam und Berlin besteht zur Zeit ein erheblicher Zuwanderungsdruck auf die Gemeinde Stahnsdorf. Aus diesem Grund plant die Gemeinde, die Einwohnerzahl in den nächsten 10-15 Jahren zu erhöhen. Dieses Ziel entspricht dem Regionalplan, der für die Gemeinde Stahnsdorf den Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" und in diesem Rahmen die Ausweisung von Flächen für die maßvolle Zuwanderung festgelegt hat.

In dem oben bezeichneten Plangebiet soll aus diesem Grund privater Wohnraum für ortsansässige und auswärtige Bürger geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Stahnsdorf im unbeplanten Innenbereich der Ortslage. Die angrenzenden Bereiche sind durch vorhandene Wohnbebauung (vorwiegend Einzelhäuser mit Gärten in unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlichem Alter) gekennzeichnet. Hierdurch werden unter Ausnutzung von günstigen örtlichen Erschließungsmöglichkeiten (über den vorhandenen Schwalbensteg) Baulandreserven aktiviert, die eine städtebauliche Abrundung dieses Ortsteiles ermöglichen. Geplant sind die Errichtung von 2 Doppelhaushälften und 2 Einzelhäuser.

Nach § 12 BauGB ist für das geplante Vorhaben die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) notwendig. Der Bauausschuß hat mit dem Schreiben vom 10.06.1998 das Vorhaben befürwortet. Am 02.07.1998 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf der Aufstellung des VEP zugestimmt.

Die Anfrage an das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Mitteilung der Ziele und sonstiger Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zur Aufstellung des VEP erfolgte am 16.09.1997. Mit Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 16.02.1998 wurde dem Vorhaben zugestimmt. Der Vorentwurf zum VEP lag in der Zeit vom 15.09.1997 bis einschließlich 17.10.1997 öffentlich aus.

Dem Grünordnungsplan wurde mit dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 03.06.1998 zugestimmt.

### 3 Übergeordnete Planungen

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (Hrsg.) (1995): Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEP eV).

- Stahnsdorf gehört zum engeren Verflechtungsraum Berlin Brandenburg und ist als Handlungsschwerpunkt vorgesehen.
- Das geplante Gebiet ist als Siedlungsraum dargestellt.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (Hrsg.) (rechtsgültig seit 20.03.1998): Landesentwicklungsplan Brandenburg. LEP I - Zentralörtliche Gliederung.

- Stahnsdorf wird nicht als Ober- oder Mittelzentrum dargestellt.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HAVELLAND-FLÄMING (rechtsgültig seit 11.09.1998): Regionalplan Havelland-Fläming.

- Stahnsdorf ist als Selbstversorgerort ausgewiesen
- Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen"
- Bebauungsdichte 0,4 (incl. Nebenanlagen)

### 4 Flächennutzungsplan

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf liegt nicht vor. Der Entwurf (1993) weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

Bei dem hier vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich dementsprechend um einen vorzeitigen Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB.

## **5 Örtliche Planungen**

Örtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **6 Fachplanungen**

Gemäß § 7 und 8 BbgNatSchG wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet dessen Maßnahmen im Bebauungsplan vollständig übernommen werden.

Weitere Fachplanungen liegen nicht vor.

## **7 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen**

Nutzungsregelungen für das Plangebiet bestehen nicht.

## **8 Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Stahnsdorf, "Am Schwalbensteg". Die genaue Flurbezeichnung lautet: Gemarkung Stahnsdorf, Flur 3, Flurstück 935, 932 (jeweils Teilstücke) und 943. Die Größe beträgt insgesamt 2.320 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird zur Zeit als Lagerfläche (Flurstück 935) und als Garten (Flurstück 932) genutzt. Das Flurstück 943 ist Brachland. Nähere Angaben hierzu siehe auch Grünordnungsplanung. Der Baumbestand wurde aufgenommen und weitestgehend bei der Planung berücksichtigt. Der gesamte Bereich ist vollständig von vorhandener Wohnbebauung (Einzelhäuser mit unterschiedlich großem Gartenanteil) umschlossen.

Der Schwalbensteg ist nicht ausgebaut, die notwendigen Medien (Telekom, Elektro, Trinkwasser, Abwasser, Gas) sind jedoch vorhanden, ebenso eine Straßenbeleuchtung.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 9 Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichte

Größe des Plangebietes:	2.320,0 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	2.080,0 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksflächen:	727,0 m <sup>2</sup>
Maximal überbaubare Grundfläche:	561,6 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Grundstücksfläche:	1.353,0 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	258,0 m <sup>2</sup>
Zufahrt:	240,0 m <sup>2</sup>
Innere Erschließung:	50 lfdm
Hausanschlüsse:	50 lfdm

Den Grundstücken wurden unterschiedliche Grundflächenzahlen zugeordnet, um einen Durchschnittswert von 0,22 und damit eine lockere der benachbarten Bebauung angepaßte Planung zu erreichen.

## 10 Städtebaulicher Entwurf

Geplant ist die Errichtung von unterkellerten 2 Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern in anderthalbgeschossiger Bauweise auf real geteilten Grundstücken, mit einem Erdgeschoß als Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß, das ggf. durch Gaubeneinbauten zum Vollgeschoß werden kann. In den Abschnitten mit Doppelhausbebauung soll stattdessen auch ein Einzelhaus mit entsprechend höherem Grundstücksanteil ermöglicht werden. Die Dachneigungen sind mit 45 Grad vorgesehen, wobei die so entstehenden Satteldachkonstruktionen mit Krüppelwalmen ergänzt werden können. Die Wohnräume mit Terrassen sind nach Süd- bis Südwest ausgerichtet. Seitlich der einzelnen Wohneinheiten bzw. geringfügig nach hinten versetzt sind Pkw-Stellflächen geplant in deren Bereich bei Bedarf auch Garagen errichtet werden können.

Für das Plangebiet ist im Randbereich eine bis zu 3 m breite Begrünung mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen festgesetzt worden. Zusätzlich müssen Baumpflanzungen vorgenommen werden. Auf diese Weise wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung erreicht.

Im Hinblick auf die Durchführbarkeit entspricht diese Planungsabsicht der bereits bestehenden starken Nachfrage nach Wohnbauland in diesem Bereich (für 75 % der geplanten WE stehen bereits konkrete Interessenten).

## 11 Verkehrskonzeption

Die verkehrsseitige Anbindung erfolgt über den Schwalbensteg und die Sperberstraße an den Güterfelder Damm (L 77 Stahnsdorf-Güterfelde). Da lediglich 6

Wohneinheiten geplant sind und aufgrund der kurzen Anbindung belastet das Baugebiet die angrenzenden Wohnbereiche kaum. Umgekehrt ist nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebiets durch die L 77 auszugehen, da diese ca. 120 m entfernt liegt und das Plangebiet durch bestehende Bebauung von ihr getrennt ist.

Die innere Erschließung wird durch die Herstellung einer gemeinsam zu nutzenden Zufahrt gewährleistet.

Der private und öffentliche Stellplatznachweis muß auf den Privatgrundstücken erfolgen. Dabei werden für die Nutzungsräume a,c,d 2 Stellplätze pro Wohneinheit, für den Nutzungsraum b 1 Stellplatz je Wohneinheit gefordert.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 623, 624 und 650 an die umliegenden Orte Stahnsdorf, Teltow, Kleinmachnow und Güterfelde angeschlossen. In Stahnsdorf existieren weiterreichende Umsteigemöglichkeiten. Die Haltepunkte am Güterfelder Damm und in der Bergstraße sind fußläufig in ca. 5 bis 10 Minuten erreichbar.

## **12 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Das Leitungsnetz (Trink- und Abwasser, Gas, Elektro, Telekom) sind im Schwalbensteg vorhanden und werden in der Zufahrt als Haupteerschließung verlegt. In Abhängigkeit vom Fertigstellungsgrad werden die erforderlichen Hausanschlüsse hergestellt.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Schwalbensteg.

## **13 Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Herstellung der Zufahrt und der Hauptversorgungsleitungen übernimmt der Vorhabensträger.

## **14 Grünordnungsplanung**

### **14.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 10 des Naturschutzgesetz Brandenburg (BbgNatSchG) stellt das vorgesehene Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Somit ist nach § 12 Brandenburgisches Naturschutzgesetz der Verursacher verpflichtet, den Eingriff soweit wie möglich zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Ist ein Eingriff nicht vermeidbar oder ausgleichbar, so ist er unzulässig, es sei

denn, andere Belange der Allgemeinheit gehen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor (§ 13 BbgNatSchG). In diesen Fällen sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (§ 14 BbgNatSchG).

Nach § 17 Brandenburgisches Naturschutzgesetz hat die für die Genehmigung zuständige Behörde Entscheidungen und Maßnahmen zu treffen, die für die Durchführung der vorgenannten naturschutzrechtlichen Regelungen erforderlich sind. Die Entscheidungen müssen im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde getroffen werden.

## 14.2 Bestand

Die Zuordnung der Lebensräume erfolgte entsprechend der Biotoptypenkartieranleitung Brandenburg (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 1995):

GSM 05142 Staudenfluren frischer nährstoffreicher Standorte  
BHO 7130 Hecke (Fliederhecke)  
PGE 10111 Gärten  
OSR 12123 Einzelhaus  
OAL 12145 Lagerfläche

### **GSM 05142 Staudenfluren frischer nährstoffreicher Standorte**

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist von einer Gras-Staudenflur bedeckt. Innerhalb der Artenzusammensetzung überwiegt der Anteil an Gräsern. Die Stauden weisen vor allem Arten der stickstoffreichen Standorte auf.

### **BHO 7130 Hecke**

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Fliederhecke.

### **PGE 10111 Gärten**

Bei dem Garten handelt es sich um eine mit bodendeckenden Koniferen und zum Teil mit Gras bedeckten Fläche.

### **OSR 12123 Einzelhaus**

Das ehemals vorhandene Einzelhaus wurde bereits abgerissen.

### **OAL 12145 Lagerfläche**

Die Lagerfläche weist außerhalb der gelagerten Gegenstände in großen Bereichen eine starke Bodenverdichtung auf. Nur vereinzelt sind Reste einer Gras-Staudenflur erkennbar.

### 14.3 Eingriff und Ausgleich

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 2.320 m<sup>2</sup>. Davon werden 240 m<sup>2</sup> für die Planstraße teilversiegelt. Für die Grundstücke ist eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,22 angegeben. Da zusätzlich zu den Gebäuden eine Versiegelung durch Zufahrten und Stellplätze vorgenommen wird, wird für die Beurteilung des Eingriffs von einer Versiegelung (ganz oder teilweise) von 35 % der Grundstücke ausgegangen.

Die folgende Tabelle stellt die Eingriffe und den Ausgleich dar:

## Eingriff und Ausgleich

Biotop	Gesamt	Vers. durch Gebäude und Nebenflächen	Vers. durch Planstraße	Vers. gesamt	Bewertung	Minimierung	Ausgleich
GSM	1.041	331	94	425	erheblich	Die nicht bebaubaren Flächen müssen gärtnerisch gestaltet werden.  Im Wohngebiet sind jeweils mindestens eine Außenwandfläche von Nebenanlagen und von Garagen bzw. ein Eckpunkt von überdachten Stellflächen mit rankenden Pflanzen zu begrünen.	Die gekennzeichneten Maßnahmenflächen (258 m <sup>2</sup> ) sind mit einer naturnahen Baum- und Strauchpflanzung zu versehen.  Es sind 3 Bäume, mit einer Pflanzqualität von min. 14 - 16 cm StU. zu pflanzen.
BH	22	-	-	-	kein Eingriff	Straßen, Zufahrten und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Asphaltierungen und Flächenbetonierungen sind unzulässig.  Die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers hat auf den Grundstücken zu erfolgen.	
PGE	380	119	40	159	erheblich		
OSR	70	70	-	70	unerheblich		
OAL	807	245	106	351	unerheblich		
Baumfällungen		4 x Fichten (75 cm, 118 cm, 61 cm, 68 cm Umfang) 1 x Lärche (36 cm Umfang) 1 x Fichtenhecke			erheblich	Die im Plan gekennzeichneten Bäume und die Fliederhecke sind zu erhalten.	Es sind 8 Bäume, mit einer Pflanzqualität von min. 14 - 16 cm StU. zu pflanzen.

## 14.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

### Gehölzpflanzung

Die gekennzeichneten Maßnahmeflächen (258 m<sup>2</sup>) sind mit einer naturnahen Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. Die Mindestqualitäten wird wie folgt festgelegt :verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm bzw. Heister 125 - 150 cm. Der Pflanzabstand beträgt 1,25 m x 1,25 m. Die verwendeten Pflanzen müssen mindestens 8 verschiedene Arten aus der in den grünordnerischen Festsetzungen genannten Liste zu je 5 % beinhalten.

Entwicklungsziel ist die Schaffung einer extensiven und naturnahen Gehölzfläche, die Pflanze und Tier eine innerörtliche Rückzugsmöglichkeit bieten kann. Die Flächen müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

### Baumpflanzung

Es sind 3 Bäume, mit einer Pflanzqualität von min. 14 - 16 cm StU. zu pflanzen. Eine Artenliste ist in den Grünordnerischen Festsetzungen aufgeführt. Bei der Pflanzung muß der Leitungsschutz berücksichtigt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 15 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 15.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 15.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzenden Bereiche, die durch Einzelhausbebauung mit verschiedenen hohen Gartenanteilen geprägt sind, wird das Gebiet entsprechend § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Die vorwiegende Nutzung auch der umliegenden Bereiche schließt störende und publikumsintensive Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe aus. Der Ausweisung im Regionalplan als "Schwerpunktsgebiet Wohnen" wird damit nachgekommen.

#### 15.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt durchschnittlich 0,22 womit sowohl der Forderung der Gemeinde als auch der des Regionalplans (Bebauungsdichte nicht über 0,4 incl. Nebenanlagen) nachgekommen worden ist. Die umliegenden Bereiche weisen eine ähnliche Bebauungsdichte auf. Sie werden durch Einzelhäuser in verschiedenen Größen mit unterschiedlich hohem Gartenanteil geprägt.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 und die maximal zulässige Traufhöhe mit 3,50 m über Geländeoberkante (GOK) festgesetzt. Dabei wird zunächst nur von einem ausgebauten Dachgeschoß ausgegangen, das ggf. durch Gaubeneinbauten zum Vollgeschoß werden kann. Diese Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch hohe Gebäude verhindern.

Aufgrund des natürlichen Reliefs, das sich durch keine starken Bewegungen auszeichnet und in Anlehnung an die angrenzenden Flächen wird die durchschnittliche Geländeoberkante mit 40.70 m ü HN festgesetzt.

### **15.1.3 Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Zufahrt ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Die Zufahrten und Stellflächen sind, wie im Grünordnungsplan gefordert, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Asphaltierungen und Flächenbetonierungen sind unzulässig.

## **15.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

In Anlehnung an die Dachformen der umliegenden Häuser sind für die Dachform der Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 22° bis 45°.

Um die Transparenz des Baugebiets zu gewährleisten sind für die Umfriedungen der Grundstücke ausschließlich Hecken und Maschendraht- oder Holzlattenzäune zulässig. Mauereinfriedungen sind nicht zulässig.

Die Höhe der Zäune darf 1,50 m der festgelegten Geländeoberkante der Zufahrt nicht überschreiten.

Weitere Festsetzungen zur Gebäudestellung- und -gestaltung sollen nicht erfolgen, da auch die benachbarte Bebauung vorwiegend durch individuelle Bauweisen geprägt ist.

## **15.3 Weitere geltende Gesetzesverordnungen**

Bei der Ausführung von Tiefbaumaßnahmen sind die Melde- und Sicherheitspflichten gemäß §§ 19 und 20 BrbgDSchG zu beachten.

Bei der Ausführung der Baumaßnahmen, insbesondere Baureifmachungen, ist § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" insbesondere zu beachten.

Wegen der Müll- und Abfallbeseitigung sind die Richtlinien des regionalen

Zweckverbandes zu beachten.

#### 15.4 Grünordnung

Aus den Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich folgende Grünordnerische Festsetzungen:

##### 15.4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Wohngebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die gekennzeichneten Maßnahmeflächen sind mit den in der folgenden Pflanzenliste angegebenen Arten in der geforderten Mindestqualität zu bepflanzen:

<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche, Pflaume
<i>Pyrus spec.</i>	Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata agg.</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Echte Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualitäten: verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm  
bzw. Heister 125 - 150 cm.

Der Pflanzabstand beträgt 1,25 m x 1,25 m. Die verwendeten Pflanzen müssen mindestens 8 verschiedene Arten aus der oben genannten Liste zu je 5 % beinhalten.

An den gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume der folgenden Pflanzenliste in der geforderten Mindestqualität zu pflanzen:

<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche, Pflaume
<i>Pyrus spec.</i>	Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Crataegus laevigata agg.</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche

Mindestqualitäten: verpflanzte Hochstämme mit Ballen 16 - 18 cm Stammumfang.

Im Wohngebiet sind mindestens eine Außenwandfläche von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und von Garagen bzw. mindestens ein Eckpunkt von überdachten Stellplätzen mit selbststrankenden Pflanzen gemäß der folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen:

<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
<i>Akebia spec.</i>	Blauschote
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera spec.</i>	Geißblatt, Heckenkirsche
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensien
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Humulus humulus</i>	Wilder Hopfen
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

#### 15.4.2 Versickerung auf privaten Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des VE-Planes sind Niederschläge grundstückbezogen dem Grundwasser zuzuführen.

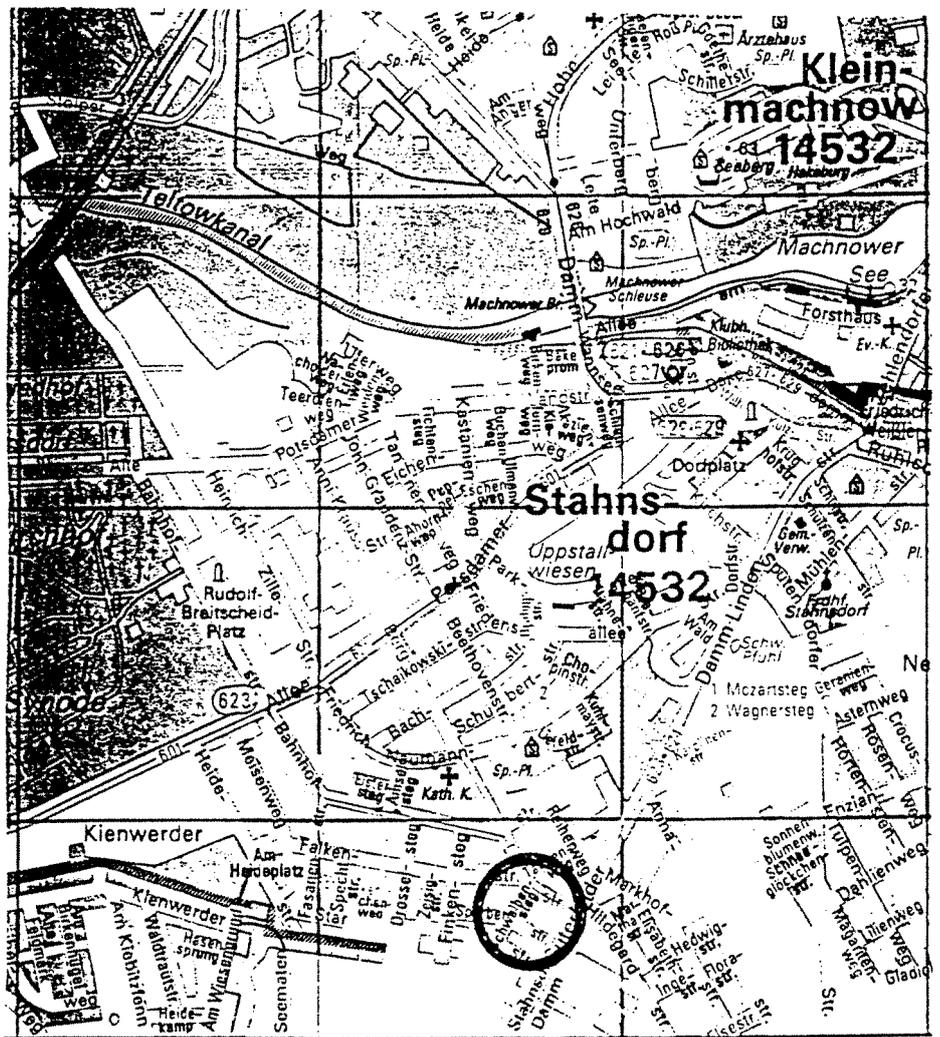
## 16 Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

Die Innanspruchnahme des Freiraums wird in der Abwägung mit dem Bedarf an Bauland zur Erfüllung der Wohnbauansprüche der Bevölkerung begründet. Besonders zu berücksichtigende Belange im Sinne des § 1 (5) BauGB sind nicht gegeben.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung können durch ein umfangreiches Bildungs-, Freizeit und Kulturangebot in Stahnsdorf und den umliegenden Orten (Kleinmachnow, Teltow, Potsdam, Berlin) abgedeckt werden, deren Erreichbarkeit neben dem privaten Verkehr durch den Anschluß an den ÖPNV gesichert ist.

Durch die Ausnutzung von innerörtlichen Baulandreserven wird die städtebauliche Abrundung dieses Ortsteiles ermöglicht. Dabei wird die im Regionalplan angegebene maximale Bebauungsdichte von 0,4 (incl. Nebenanlagen) nicht überschritten. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Anpassung an die vorhandene Bebauung vermieden worden.

Gleichzeitig wird ein schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen gewährleistet, da es sich bei der beplanten Fläche zum größten Teil um eine ehemalige Lagerfläche handelt. Die bestehende Baum- und Strauchvegetation wurde weitestgehend erhalten. Als Ausgleich für die entstehenden Eingriffe wurden grünordnerische Festsetzungen in ausreichendem Umfang aufgenommen. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange werden nicht beeinträchtigt.



## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 15

"Am Schwalbenweg"  
der Gemeinde Stahnsdorf

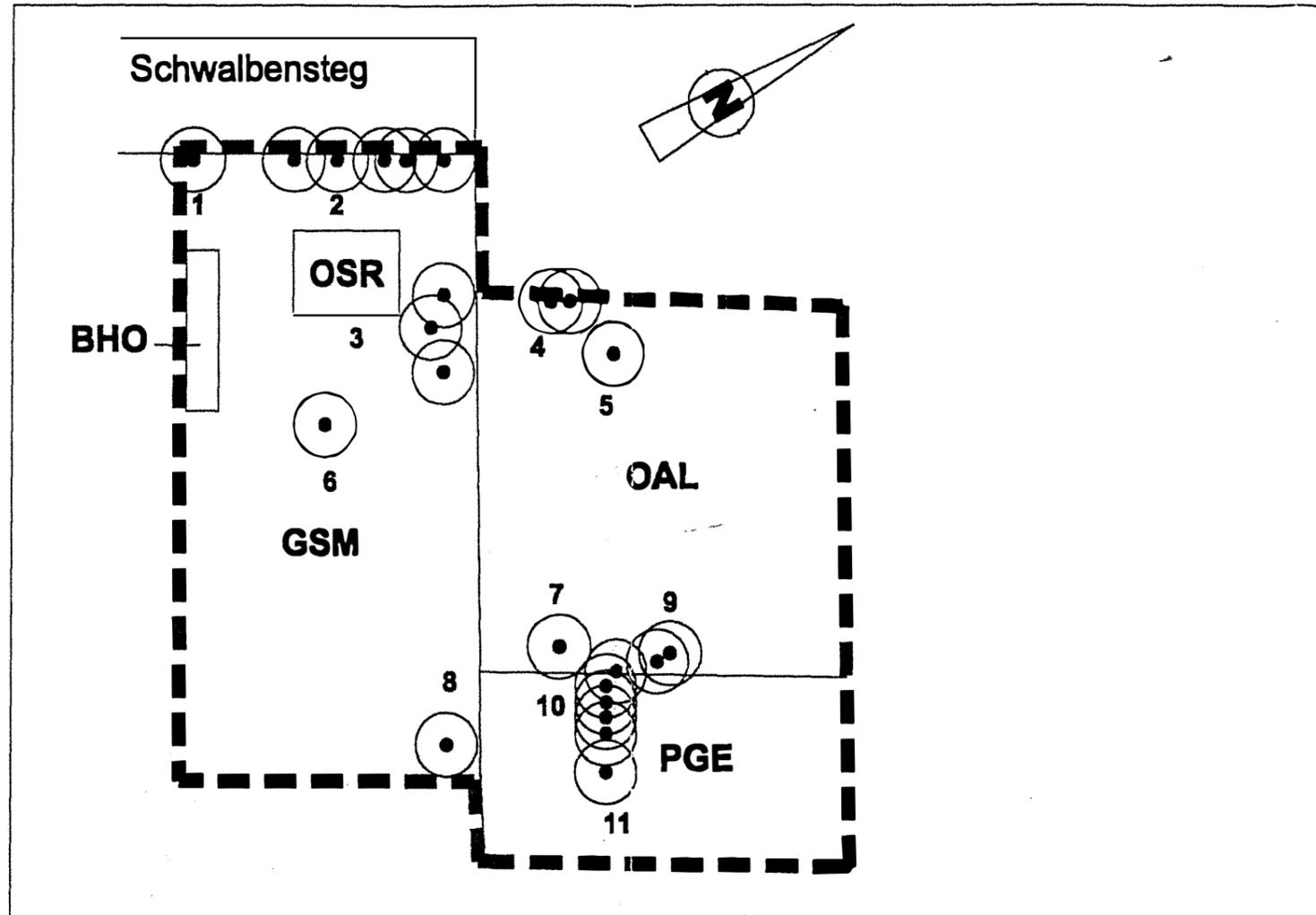
Geltungsbereich:

Gmrkg. Stahnsdorf, Flur 3, Flurstücke 935, 932 (jeweils Teilstücke) und 943

Größe des Plangebietes: 2.320 qm    Maßstab: 1 : 500    Datum: Juli 1998

Bauherr:  
Fam. Wüstenhagen  
Bergstr. 78  
14532 Stahnsdorf

Grünordnung:  
Deutsche Forst-Consult  
Dorfstr. 16  
14513 Teltow



## BESTANDSPLAN

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Nr. 15

"Am Schwalbensteg"  
der Gemeinde Stahnsdorf

Geltungsbereich:

Gmrkg. Stahnsdorf, Flur 3, Flurstücke 935, 932 (jeweils Teilstücke) und 943

Größe des Plangebietes: 2.320 qm Maßstab: 1 : 500 Datum: Juli 1998

### Zelchenerklärung

<b>GSM</b> 05142	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte
<b>BHO</b> 07130	Hecke (Fleiderhecke)
<b>PGE</b> 10111	Gärten
<b>OSR</b> 12123	Einzelhaus
<b>OAL</b> 12145	Lagerfläche
	Geltungsbereichsgrenze



### Bäume

1	1 x Fichte ( <i>Picea spec.</i> )
2	5 x Fichte ( <i>Picea spec.</i> )
3	3 x Fichte ( <i>Picea spec.</i> )
4	2 x Birne ( <i>Pyrus spec.</i> )
5	1 x Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )
6	1 x Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )
7	1 x Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
8	1 x Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )
9	1 x Traubeneiche ( <i>Prunus padus</i> ), 1 x Haselnuß ( <i>Corylus colurna</i> )
10	Heckenpflanzung aus Fichte ( <i>Picea spec.</i> )
11	1 x Fichte ( <i>Picea spec.</i> )

(Hinweis: Ein Teil der Bäume wurde nicht vom Vermesser eingemessen)

Bauherr:  
Fam. Wüstenhagen  
Bergstr. 78  
14532 Stahnsdorf

Grünordnung:  
Deutsche Forst-Consult  
Dorfstr. 16  
14513 Teltow



# Amtsblatt für das Amt Stahnsdorf

Amtliches Verkündigungsblatt des Amtes Stahnsdorf

Stahnsdorf, den 01. März 2000

8. Jahrgang, Nr. 5

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

## Inhaltsverzeichnis

### Amt Stahnsdorf

- *Geschäftsordnung des Amtsausschusses des Amtes Stahnsdorf* Seite I-III
- *Bodenrichtwerte des Amtes Stahnsdorf* Seite III
- *Volksbegehren „Gesetz zur Förderung von Musikschulen im Land Brandenburg“* Seite VIII

### Gemeinde Güterfelde

- *Beschlüsse der GV-Sitzung vom 27.01.2000* Seite III-IV
- *Geschäftsordnung der Gemeindevertretung Güterfelde* Seite IV-VI

### Gemeinde Schenkenhorst

- *Haushaltssatzung der Gemeinde Schenkenhorst für das Haushaltsjahr 2000* Seite VI-VII
- *Sitzungstermine der Gemeindevertretung Schenkenhorst und ihrer Ausschüsse für das Jahr 2000* Seite VII
- *Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet südlich der Sputendorfer Straße* Seite VII

### Gemeinde Stahnsdorf

- *Beschlüsse der GV-Sitzung am 27.01.2000* Seite VIII
- *Öffentliche Bekanntmachung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5* 5 Seite VIII
- *Öffentliche Bekanntmachung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15* Seite VIII

## Öffentliche Bekanntmachungen

### Amt Stahnsdorf

Anlage  
zum Beschluß Nr. A11/14/99

### Amt Stahnsdorf Geschäftsordnung des Amtsausschusses des Amtes Stahnsdorf

Der Amtsausschuß des Amtes Stahnsdorf hat aufgrund § 35 Abs. 2 Nr. 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I S. 398), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 1998 (GVBl. I S. 62) i. V. m. der Amtsordnung für das Land Brandenburg, in seiner Sitzung am 13. 12. 1999 mit Beschluß Nr. A11/14/99, folgende Geschäftsordnung beschlossen:

#### § 1

##### Einberufung des Amtsausschusses

(1) Der Vorsitzende des Amtsausschusses beruft die Sitzungen des Amtsausschusses ein. § 42 Abs. 1 Satz 2 GO bleibt unberührt. Die Ladung muß den Mitgliedern mindestens sieben volle Kalendertage vor dem Sitzungstag, den Tag der Absendung nicht mitgerechnet, zugehen. Die Ladungsfrist gilt als gewahrt, wenn die Ladungen am 9. Kalendertag vor der Sitzung zur Post gegeben worden sind.

(2) Der schriftlichen Ladung sind außer der Tagesordnung etwaige Vorlagen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten beizufügen; Vorlagen können in Ausnahmefällen auch nachgereicht werden.

(3) In besonders dringenden Fällen kann die Ladungsfrist auf drei volle Kalendertage vor dem Sitzungstag abgekürzt werden. Die Dringlichkeit ist in der Einladung zu begründen.

(4) Der Amtsausschuß kann formlos unter Verzicht auf die Einhaltung der Ladungs-

frist unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und Begründung der Eilbedürftigkeit einberufen werden, wenn sonst zur Abwehr einer Gefahr oder eines erheblichen Nachteils eine Eilentscheidung nach § 68 der Gemeindeordnung getroffen werden müßte.

#### § 2

##### Tagesordnung des Amtsausschusses

In die Tagesordnung der nächsten Sitzung sind nach § 43 Abs. 1 Satz 2 GO die Vorschläge von mindestens 10 v.H. der Amtsausschußmitglieder oder einer Gemeinde aufzunehmen, wenn sie mindestens bis zum Ablauf des 3. Kalendertages vor Beginn der Ladungsfrist nach § 1 Abs. 1 dem Vorsitzenden des Amtsausschusses vorgelegt worden sind. Bei Nichteinhaltung der Frist sind die Vorschläge in die Tagesordnung der folgenden Sitzung aufzunehmen.

#### § 3

##### Zuhörer (§ 44 GO)

(1) An den öffentlichen Sitzungen des

# Stahnsdorf

## Stahnsdorf

Beschlüsse der GV-Sitzung am 27.01.2000

### Bekanntmachungsverfügung

Gemäß Bekanntmachungsverordnung vom 25. April 1994 (GVBl. II, S. 314) geändert durch die 1. Änderungsverordnung vom 12. November 1994 (GVBl. II, S. 970) er füge ich, dass der Beschluß Nr. 1-00/001 der Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf in der Sitzung am 27.01.2000 bekannt gemacht wird.

Stahnsdorf, den 17.02.2000

Horst Muhsold

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

### Beschluß-Nr. 1-00/001

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 27.01.2000 die Einleitung eines Bürgerentscheides zur vorzeitigen Abberufung des hauptamtlichen Bürgermeisters von Stahnsdorf, Herrn Horst Muhsold gem. § 81 (2) BbgKWahlG beschlossen. Als Abstimmungstag wird gem. § 81 (7) BbgKWahlG der Sonntag, der 12. März 2000 festgelegt.

15.02.2000

## Gemeinde Stahnsdorf Öffentliche Bekanntmachung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5

Der von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 10.12.1998 als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 "Güterfelder Damm", bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde mit Bescheid des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg vom 24.03.1999 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf ist in ihrer Sitzung am 02.09.1999 per Beschluß den Maßgaben beigetreten. Mit Schreiben vom 08.11.1999 hat das Landesamt für Bauen, Bau-

technik und Wohnen die Erfüllung der Maßgaben bestätigt. Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 genehmigt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 "Güterfelder Damm" der Gemeinde Stahnsdorf in Kraft.

Die Bekanntmachungsanordnung vom 6.12.1999 ist damit aufgehoben.

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 Satz 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 für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Für das Amt Stahnsdorf

Horst Muhsold

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

15.02.1999

## Gemeinde Stahnsdorf Öffentliche Bekanntmachung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15

Der von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in

der Sitzung am 08.04.1999 als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 "Am Schwalbensteg", bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde mit Bescheid des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg vom 04.06.1999 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf ist in ihrer Sitzung am 02.09.1999 per Beschluß den Maßgaben beigetreten. Mit Schreiben vom 29.10.1999 hat das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen die Erfüllung der Maßgaben bestätigt. Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 genehmigt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 "Am Schwalbensteg" der Gemeinde Stahnsdorf in Kraft.

Die Bekanntmachungsanordnung vom 6.12.1999 ist damit aufgehoben.

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 Satz 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 für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Für das Amt Stahnsdorf

Muhsold

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

## Ende des amtlichen Teils

## Volksbegehren "Gesetz zur Förderung von Musikschulen im Land Brandenburg"

Die Eintragungslisten für das Volksbegehren liegen in der Zeit vom 20. März 2000 bis 19. Juli 2000 im Einwohnermeldeamt der Amtsverwaltung Stahnsdorf, Annastraße 3 während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.

### Die Öffnungszeiten sind:

Montag von 9-12 Uhr

Dienstag von 9-12 Uhr/13-18 Uhr

Donnerstag von 9-12 Uhr

Darüber hinaus ist eine Eintragung in den amts-

angehörigen Gemeinden wie folgt möglich

**Güterfelde:** Gemeindebüro, Potsdamer Straße 16 Montag bis Freitag von 7-12 Uhr

**Schenkenhorst:** Gemeindebüro, Dorfstraße 26 Dienstag von 15-17 Uhr

**Sputendorf:** Gemeindebüro, W.-Pieck-Straße 14 (Alte Dorfschule) Montag, Mittwoch und Freitag von 9-12 Uhr

Horst Muhsold

Der Bürgermeister als Amtsdirektor

## Impressum

**Herausgeber:** Der Bürgermeister als Amtsdirektor im Auftrag des Amtsausschusses Amtsverwaltung Stahnsdorf, Annastr. 3, 14532 Stahnsdorf, Tel.: (0 33 29) 6 46-0

**Redaktion:** Hans-Jürgen Szilleweit

Das Amtsblatt erscheint nach Bedarf, liegt in der Amtsverwaltung kostenlos aus und ist dem Stahnsdorfer Ortsanzeiger beigeheftet. Auflage: 2100 Exemplare

**Satz und Layout:** Teltower Stadt-Blatt Verlags- und Presse GmbH, 14513 Teltow, Potsdamer Straße 74, Tel. 03328) 47 06 31

**Druck u. Weiterverarbeitung** Druckerei Grabow, 14513 Teltow, Breite Straße 32