

Gemeinde Stahnsdorf  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5  
"Güterfelderdamm" vom 30.09.1999  
- 1. Änderung -  
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB  
Stand August 2000

Fassung für  
die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB  
und die  
Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB i. V. m. § 13 BauGB

**Vorhabenträger:**

Haschtmann GmbH  
Mansfelder Straße 56  
10709 Berlin  
Tel.: 030/ 896805-0

**Planverfasser VEP und  
Überarbeitung GOP:**

*urbanistica berlin*, Pieper + Partner  
Hufelandstraße 22  
10407 Berlin  
Tel.: 030/ 421 21 67

**Planverfasser GOP:**

Schmitz und Wollny  
Bamberger Straße 57  
10777 Berlin  
Tel.: 030/ 2183118

**Städtebauliches Konzept:**

*urbanistica berlin*, Pieper + Partner  
Hufelandstraße 22  
10407 Berlin  
Tel.: 030/ 421 21 67

**Erschließungsplan:**

Rohmann & Partner  
Pfarrgartenweg 4  
14476 Töplitz  
Tel.: 033202/ 390

## Inhaltsverzeichnis

0. VERFAHRENSVERLAUF DES RECHTSWIRKSAMEN VEP NR. 5.....	5
A. ALTVERFAHREN .....	6
1. PLANUNGSGEGENSTAND .....	6
1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans.....	6
1.2 Vorhabengebiet.....	8
1.2.1 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung.....	8
1.2.2 Siedlungsstruktur .....	9
1.2.3 Geltungsbereich.....	9
1.2.4 Naturräumliche Beschreibung.....	10
1.3 Planerische Ausgangssituation .....	13
1.3.1 Landesplanung .....	13
1.3.2 Flächennutzungsplanung .....	13
1.4 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.....	13
1.5 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan	14
2. PLANINHALT.....	14
2.1 Städtebauliche Konzeption.....	14
2.2 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.....	15
2.3 Bauliche Nutzung.....	16
2.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
2.3.3 Bauweise .....	17
2.4 Grünflächen .....	17
2.4.1 Öffentliche / private Grünflächen.....	17
2.4.2 Straßenverkehrsgrün.....	17
2.4.3 Private Freiflächen .....	17
2.5 Technische Infrastruktur.....	18
2.6 Verkehrserschließung .....	19
3. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS.....	20
3.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	20
3.2 Auswirkungen auf die Umwelt und auf Natur und Landschaft.....	20
3.2.1 Rechtliche Grundlage.....	20
3.2.2 Verfahren Grünordnungsplan.....	21
3.2.3 Landschaftsplanerische Ziele .....	21
3.2.4 Eingriffe/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	24
3.3 Bodendenkmale.....	29

3.4	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....	30
B.	ÄNDERUNGSVERFAHREN .....	31
1.	ÄNDERUNGEN UND FORTSCHREIBUNG DER PLANUNG .....	31
2.	VERFAHREN .....	33
3.	VERFAHRENSVERMERKE, ALT - (NACHRICHTLICH) .....	36
4.	VERFAHRENSVERMERKE, NEU .....	38
5.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN .....	39
6.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	41
ANHANG		
	Pflanzenlisten .....	43

## 0. VERFAHRENSVERLAUF DES RECHTSWIRKSAMEN VEP NR. 5

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 ‚Güterfelder Damm‘ am 10.12.1998 als Satzung beschlossen.

Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom 24.03.1999 den VEP mit Maßgaben genehmigt.

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 02.09.1999 beschlossen, den Maßgaben aus dem Genehmigungsbescheid des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 24.03.1999 zum VEP Nr. 5 beizutreten.

Der Beschluß wurde im Amtsblatt für das Amt Stahnsdorf vom 30.09.1999 veröffentlicht.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich, um die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 mit zwischenzeitlich punktuell geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde in Einklang zu bringen.

In diesem Zusammenhang ist v. a. das Planungsziel der Gemeinde zu nennen, Terrassen im reinen Wohngebiet zuzulassen. Der mit der Gemeinde einvernehmlich abgestimmte konkrete architektonische Entwurf sieht pro Doppelhaushälfte eine Terrasse vor. Um die Realisierung dieser Terrassen zu gewährleisten, müssen die Baugrenzen um die entsprechenden Flächen erweitert werden. In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO in Verbindung mit § 23 (1) BauNVO zu beachten.

Von besonderer Bedeutung ist die Tatsache, dass durch keine der in Teil B ‚Änderungsverfahren‘ Kap. 1 ‚Änderungen und Fortschreibung der Planung‘ dieser Begründung beschriebenen Änderungen die durch die Gemeinde angestrebte städtebauliche Konzeption, die als Grundlage der getroffenen Festsetzungen diente, geändert oder in Frage gestellt wird. Die Grundzüge der Planung i. S. v. § 13 BauGB bleiben demzufolge unberührt. Ein Anzeigeverfahren der geänderten Satzung beim Landkreis Potsdam-Mittelmark ist daher nicht durchzuführen.

## A. ALTVERFAHREN

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der private Investor, die Firma Haschtmann GmbH, hat der Gemeinde Stahnsdorf sein Interesse bekundet, im Gemeindegebiet ein Wohnungsbauvorhaben zu realisieren. Bei den vom Vorhabenträger avisierten Flächen handelt es sich um für Siedlungsentwicklung vorgesehene Flächen süd-westlich des Dorfkerns in Stahnsdorf, nördlich des Güterfelderdammes. Die als Wohnbauland vorgesehene, ca. 1,1 ha große vormalige Ackerfläche ist im Osten, Westen und Nordwesten von Waldflächen umgeben. Nördlich grenzt die Siedlung "Am Walde" an das Plangebiet.

Ziel des abgeschlossenen Verfahrens war der Bau eines Wohngebietes für 22 Wohneinheiten, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur, zur Schaffung von benötigtem Wohnraum. Die Gebäude sollten in durchgrünter, offener Bauweise als zweigeschossige Doppelhäuser errichtet werden.

Die Realisierung des Vorhabens wurde von der Gemeinde Stahnsdorf unterstützt, da mit dem Vorhaben ein wesentlicher Beitrag zur Lösung der Wohnraumproblematik in der Gemeinde Stahnsdorf geleistet werden sollte.

Für den engeren Verflechtungsbereich Berlin-Brandenburg ist Stahnsdorf als potentieller Siedlungsbereich mit Handlungsschwerpunkt ausgewiesen. Das hier gewählte Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren bietet die Möglichkeit, der Nachfrage nach Wohnungen, kurzfristig und bei gewahrter Planungshoheit, ohne Kosten für die Gemeinde nachzukommen.

Zur Realisierung des Vorhabens war die Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vorgesehen. Zum 1. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit 26 Wohneinheiten wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.12.1994 gebeten, ihre Einwände bis zum 27.01.1995 abzugeben und die Gemeinde hat die Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Der 1. Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit 26 Wohneinheiten wurde von der Gemeinde Stahnsdorf aufgrund der in der TöB-Beteiligung formulierten Bedenken dem Investor zur Überarbeitung zurückgegeben.

Als besondere Bedenken wurden benannt:

#### a) städtebauliche Gründe

- die Reihenhausbebauung fügte sich nicht in die angrenzende Bebauung ein  
(Stellungnahme MUNR vom 06.02.1995)

- die Anzahl von 26 Wohneinheiten entsprach nicht der städtebaulich gewünschten Dichte dieses Ortes (MUNR)
- die Grundflächenzahl (GRZ)/ Versiegelungsgrad war zu hoch (Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 25.01.1995)
- die Gebäudehöhe von II Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß widersprach der umgebenden Bebauung (Landkreis)
- die Geschosßfläche war insgesamt zu hoch (Landkreis)

b) verkehrliche Erschließung

- das Verhältnis der Verkehrsfläche zur Wohnfläche war überproportional (Landkreis)
- die öffentlichen Verkehrsflächen waren zugunsten privater Verkehrsflächen zu reduzieren (Landkreis)

c) Bedenken zum GOP

- die Ausgleichsmaßnahme Waldrandsäuberung wurde nicht anerkannt (Landkreis, untere Naturschutzbehörde)

d) bauordnungsrechtliche Gründe

- der Abstand zum Wald war aufgrund des notwendigen Ausschlusses der Gefahr von Brandüberschlag zu kurz gewählt (Amt für Forstwirtschaft - untere Forstbehörde - )

Der Entwurf wurde städtebaulich überarbeitet. Die Dichte wurde durch Verzicht auf 4 Wohneinheiten und durch den Verzicht eines Vollgeschosses herabgestuft.

Der überarbeitete Entwurf sah eine Doppelhausbebauung mit 22 Wohneinheiten vor.

Entlang einer inneren Erschließungsstraße, die vom Norden her das Gebiet Richtung Süden erschloss, werden im östlichen Teil 3 Doppelhäuser traufständig errichtet.

Im westlichen Teil nahmen die Gebäude den leichten Bogen der nördlich angrenzenden Bebauung auf. Die Erschließung der Wohngebäude reduzierte sich auf eine Haupteerschließungsstraße an den Güterfelderdamm und vier Stichstraßen, die die vier Häuserreihen im Westen von Norden her erschlossen.

Nach Überarbeitung wurde der damalige Entwurf am 07.11.1995 erneut in der Bauausschußsitzung vorgestellt und am 27.12.1995 in der Gemeinderatssitzung beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist von der Gemeinde Stahnsdorf zur Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und zur Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG in ihrer Sitzung am 26.09.1996 beschlossen worden.

Die öffentliche Auslegung fand vom 14.10.1996 bis zum 15.11.1996 in der Gemeinde Stahnsdorf statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich statt.

Aufgrund der Weiterführung der Erschließungsstraße in Richtung Westen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und der Ausweisung der angrenzenden Grünflächen als öffentliche Grünflächen, so dass die Gemeinde die Anbindungsstraße realisieren kann, wurde der Entwurf des VEP erneut gem. § 3 (3) BauGB während der Zeit vom 14.07.1997 bis zum 15.08.1997 ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Desweiteren wurden einige textliche Festsetzungen präzisiert, wodurch jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

## 1.2 Vorhabengebiet

### 1.2.1 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Stahnsdorf wurde im 13. Jahrhundert als Bauernsiedlung am Kreuzungspunkt wichtiger Handelswege gegründet. Seine Entstehung als Angerdorf im Bereich der Bäkeniederung ist heute noch im Erscheinungsbild des alten Dorfkerns mit dem angrenzenden Upstall (Feuchtwiesen) erkennbar.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts ist Stahnsdorf wesentlich landwirtschaftlich geprägt. Erst jetzt machte sich die Lage im Einzugsbereich von Berlin bemerkbar und brachte mit dem Bau des Teltowkanals, der Anlage des Südwestfriedhofs und dem Bau des Großklärwerks neue Impulse nach Stahnsdorf.

Im Jahre 1905 wurde der Teltowkanal als südliche Umschiffung Berlins eingeweiht. Er übernahm u.a. die Entwässerung für eine Reihe an den Kanal angrenzender Ortschaften. Der Kanalbau stellte eine Veränderung der naturräumlichen Situation dar. Von dem Bäkefließ blieben nur Reste erhalten, die heute unter Landschaftsschutz stehen.

Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden der Wilmersdorfer Waldfriedhof und der Südwestfriedhof auf dem Gelände der Stahnsdorfer Gemeindeheide.

Zur besseren Anbindung von Berlin zum Südwestfriedhof wurde eine S-Bahnstrecke zwischen Wannsee und dem Südwestfriedhof gebaut. Die Einweihung der Strecke war 1913. Stahnsdorf entwickelte sich vom Bauerndorf zu einem Wohnstandort. Bereits vor dem Krieg war eine S-Bahnverbindung von Berlin über Teltow und Stahnsdorf nach Wannsee geplant. Diese S-Bahnvorhaltetrasse, die auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf dargestellt ist, tangiert das Plangebiet an der südöstlichen Schnittkante.

Nach dem 2. Weltkrieg stagnierte die Entwicklung in Stahnsdorf. Infolge des Mauerbaus wurde die S-Bahnstrecke zwischen Wannsee und dem Südwestfriedhof stillgelegt und das Bahnhofsgebäude 1976 abgerissen. Erst nach der Wiedervereinigung setzte in Stahnsdorf eine neue Phase der Entwicklung ein. Stahnsdorf ist wieder unmittelbarer Einzugsbereich des Ballungsraumes Berlin.



### 1.2.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Stahnsdorf hat nach Angaben aus dem Landesentwicklungsplan ca. 5.936 Einwohner (Stand 12/1993). Stahnsdorf gehört zum Kreis Potsdam-Mittelmark.

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Südosten des Agglomerationsraumes Berlin. Das Gemeindegebiet grenzt im Südwesten an die Gemeinde Güterfelde, im Südosten an die Gemeinde Großbeeren, im Nordosten an den Berliner Bezirk Zehlendorf, im Nordwesten an die Gemeinde Kleinmachnow, im Westen an die Stadt Potsdam und im Osten an die Gemeinden Osdorf und Teltow. Die Entfernung zur Potsdamer Innenstadt beträgt ca. 11 km, zum Berliner Verwaltungsbezirk Zehlendorf 6 km.

Stahnsdorf übernimmt mit seiner Lage im südwestlichen Ausläufer des Berliner Sternmodells wichtige Funktionen als zukünftiger Siedlungs- und Erholungsraum für die Region Berlin.

Das Ortsbild der Gemeinde wird hauptsächlich durch eine relativ unstrukturierte Bebauung mit Einfamilienhäusern und den Kasernen an der Potsdamer Allee geprägt. Die dazwischenliegenden Acker-, Wald- und Wiesenflächen nehmen ca. 50 % des Gemeindegebietes ein.

Der alte Dorfkern mit Dorfanger, Obstwiesen und Upstallniederung ist prägend.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerbrache innerhalb eines Waldgebietes, welches mit seiner Lage im Südwesten des Gemeindegebietes eine Besonderheit im Siedlungsgefüge darstellt. Die im Rahmen der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vorgesehene städtebauliche Planung berücksichtigt diese naturräumliche Gegebenheit und die angrenzende Siedlung "Am Wald". Planerische Zielsetzung der Entwicklung für den Siedlungsbereich Güterfelderdamm in Stahnsdorf ist die kurzfristige Verbesserung des Wohnraumangebotes.

### 1.2.3 Geltungsbereich

Das Grundstück umfasst mit einer Größe von ca. 1,1 ha Teile des Flurstücks 980/ 4 in Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf. Die katastermäßige Herstellung des Grundstückes wurde zwischenzeitlich vermessungstechnisch abgeschlossen.

Es wird im Osten, Westen und Nordwesten durch Wald begrenzt. Im Norden verläuft die Begrenzung an der vorhandenen Einzelhausbebauung der Flurstücke 981/11 bis 981/15 in Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf. Durch den Verlauf, entsprechend der angrenzenden Bebauung und Waldfläche, ergibt sich ein länglicher Grundstückszuschnitt mit einer Ausdehnung von ca. 80 m in Ost-West-Richtung und von ca. 130 m in Nord-Süd-Richtung, parallel zum Güterfelderdamm.

## 1.2.4 Naturräumliche Beschreibung

### Flächennutzung

Bei dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 Güterfelderdamm wird an drei Seiten von Wald begrenzt. Nördlich schließen sich die Gärten einiger Einfamilienhäuser an. Zwischen Gärten und Acker wird ein schmaler Streifen von den Anwohnern u.a. als Materiallager genutzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgte zum Zeitpunkt des vorherigen Planaufstellungsverfahrens über einen unbefestigten Wiesenweg vom Güterfelderdamm. Punktuell fand man an den Waldrändern Müll und Gartenabfälle.

Das Plangebiet war vollständig unversiegelt und ist nach Rücksprache mit der unteren Forstbehörde kein Wald i. S. des § 2 Abs. 1 - 3 LWaldG.

### Naturhaushalt

Naturräumlich gehört der Geltungsbereich zur Teltower Grundmoränenplatte.

### Klima

Ein Großteil des Stahnsdorfer Siedlungsgebietes ist als smoggefährdetes Gebiet eingestuft. Klimatisch wirksame Freiräume z.B. Belüftungs-Kaltluftabflußbahnen sollten erhalten werden (FNP Stahnsdorf). Die Bedeutung des Waldes für Klima und Lufthygiene ist erheblich, bedingt durch hohe Verdunstung, Staubfilterung, Beschattung und Windschutz.

### Emissionen/ Immissionen

Der Güterfelderdamm begrenzt das Plangebiet im östlichen Bereich (Einmündung Planstraße / Güterfelderdamm). Durch den vorhandenen Baumbestand ist ein Lärm- und Immissionsschutz gegeben.

### Boden

Bzgl. der Böden des Plangebietes handelt es sich um Bildungen der Hochflächen der letzten Eiszeit, im Übergangsbereich zwischen Sand, Kies und Geschiebemergel.

Zur Klärung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurde im Mai 1994 eine Untersuchung der Deutschen Forschungsgesellschaft für Bodenmechanik (Degebo) mit 14 Sondierungen durchgeführt. Dabei wurde bei allen Bohrungen eine Auffüllung aus humosen Sand, Lehm und in einem Fall Schutt angetroffen, die überwiegend bis in 0,3 m Tiefe reicht. Im südwestlichen Bereich wurde unter einer 1,9 m dicken Auffüllung eine bis zu 3,5 m dicke Torfschicht festgestellt. Ansonsten wurden unter der Auffüllung Sand, zum Teil mit schluffigen Anteilen und bis zu 2,4 m dicke Lehmschichten angetroffen. Nähere Informationen mit Profilen und Schnitten sind o. g. Gutachten zu entnehmen.

### Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Vor der Einrichtung sensibler Nutzungen sollten aber Probeuntersuchungen vor allem in Hinblick auf Pestizidrückstände aus der landwirtschaftlichen Vornutzung durchgeführt werden.

### Wasser

Bei der Untersuchung durch die Degebo wurde der Grundwasserspiegel bei ca. + 36 m HN (Geländeoberfläche zwischen 38,12 m üHN in westlicher Richtung zum Upstall hin und 42,08 m üHN am Güterfelderdamm) angeschnitten. Das Wasser im Bereich der Torfeinlagerung wurde als stark betonangreifend bezeichnet. Das Untersuchungsgebiet liegt nach Aussage des Landesumweltamtes Abt. Wasserwirtschaft nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

### Arten und Biotope

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches kann nach der Liste der Kartiereinheiten der Biotopkartierung Brandenburg zum Zeitpunkt des vorherigen Planaufstellungsverfahrens als Ackerbrache (Nr. 09 140) bezeichnet werden. Nach Auskunft des Vorbesitzers wurde auf der Fläche eine intensive Landwirtschaft betrieben. Als Ackerbrache bezeichnet man ehemalige, überarbeitet liegengebliebene Ackerflächen, die der Sukzession überlassen werden. Die strukturelle Entwicklung variiert in Abhängigkeit von Alter, Samenpotential im Boden und der auf den angrenzenden Flächen wachsenden Pflanzen. Die sich zunächst einstellende Flora wird aufgrund der Vornutzung meist von nährstoffliebenden Pflanzen gebildet.

Um im Rahmen des GOP Aussagen zum Biotop- und Artenschutz treffen zu können, war es notwendig, auch die direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen zu berücksichtigen.

Westlich und nordwestlich wird das Plangebiet von einem Waldgebiet begrenzt. Es handelt sich um einen ca. 100 bis 150 Jahre alten Bestand, hauptsächlich aus Eichen, Birken und Kiefern. Der Waldmantel, der aus lichtbedürftigen Sträuchern und einem hohen Anteil aus Altbäumen besteht, ist durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt (Bodenauffüllung, Eutrophierung). Unmittelbar an die Ackerfläche grenzen vor allem Laubbäume, hauptsächlich Stileichen. Der anschließende Mischwald geht nach einigen Metern in einen reinen Kiefernbestand über. Südwestlich der Ackerfläche befindet sich im Anschluss an den Mischwald ein Kiefernforst.

Nach Osten, zwischen Ackerfläche und Güterfelderdamm, wird das Untersuchungsgebiet ebenfalls durch einen Wald begrenzt. Es handelt sich hierbei um einen jüngeren Bestand, der als Vorwald bezeichnet werden kann. Es überwiegen Kiefern, Eichen und Ahorn. Unter Vorwälder versteht man von Gehölzen geprägte, fortgeschrittene Sukzessionsstadien, die sich noch nicht bestimmten Waldgesellschaften zuordnen lassen. Insbesondere im Bereich der S-Bahn-Vorhaltetrasse befindet sich ein reiner Robinienbestand.

Die zahlreichen Trampelpfade weisen auf eine hohe Inanspruchnahme des gesamten Waldes durch spielende Kinder und Erholungssuchende hin. Im Waldgebiet insbesondere an den Rändern finden sich an einigen Stellen Müllablagerungen und Gartenabfälle. Das Bodengefüge ist in Teilbereichen gestört.

Nördlich des Bearbeitungsgebietes schließen sich einige Einfamilienhäuser an, die teilweise bis in das Baugrundstück reichen. Die Bepflanzung dieser Teilflächen besteht überwiegend aus den handelsüblichen Koniferen, Obstbäumen und einer Ligusterhecke. Es handelt sich bei den Gärten um stark anthropogen geprägte Biotope. Der Grenzbereich zwischen Ackerfläche und Gärten wird von den Anwohnern als Gartenerweiterung, Materiallager und Kompostplatz genutzt.

Im Anschluss an die Gärten, zum Güterfelderdamm hin, befindet sich eine Ruderalfläche, die durch überwiegend krautige Vegetation geprägt ist.

#### Bindungen/ Schutzgebiete

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf weist das Waldgebiet nordwestlich des Plangebietes bis zur Friedrich-Naumann-Straße als Erholungswald und geschützten Landschaftsbestandteil aus. Zum eigentlichen Plangebiet werden im FNP im Hinblick auf Schutzgebietsausweisungen keine Aussagen gemacht.

Die Vorhaltetrasse der S-Bahn zwischen Berlin Wannsee, über Stahnsdorf und Teltow nach Berlin Lichterfelde verläuft südlich des Plangebietes.

#### Landschaftsbild

Stahnsdorf ist durch den Teltowkanal mit der angrenzenden Niederung im Norden, den großen Waldgebieten (Waldfriedhöfe und Parforceheide) im Westen, sowie einer ausgedehnten Feldflur im Süden und Südosten gegliedert.

Wesentliche landschaftsprägende Elemente, die die eiszeitliche Entstehung des Plangebietes verdeutlichen, sind die Bäkeniederung, der historische Feuchtwiesenbereich des Upstall und der Schwarze Pfuhl, welcher mit seinem markanten Geländeprofil eine landschaftliche Besonderheit darstellt. Eine weitere Niederung, das verlandete ehemalige Hochmoor des Harten Fenn, schließt sich südöstlich, außerhalb des Gemeindegebietes an.

Wie die Bäkeniederung ist auch dieses Feuchtgebiet unter Landschaftsschutz gestellt. Weitere Landschaftsschutzgebiete im Stahnsdorfer Umland sind das flächenhafte Naturdenkmal Altkiefern und LSG Potsdamer Wald- und Seengebiet mit u.a. der Teltow-Kanal-Niederung, den Friedhöfen und der Parforceheide.

Bei dem eigentlichen Plangebiet handelte es sich zum Zeitpunkt des vorherigen Planaufstellungsverfahrens um eine Ackerfläche innerhalb eines kleinen Waldes, welcher mit seiner Lage im Südwesten des Gemeindegebietes eine Besonderheit im Siedlungsgefüge darstellte.

### 1.3 Planerische Ausgangssituation

#### 1.3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP-eV) ist seit dem Frühjahr 1998 rechtswirksam.

Die Gemeinde Stahnsdorf ist mit Handlungsschwerpunkt, entsprechend ihrer Lage als potentieller Siedlungsbereich dargestellt. Das Planungsgebiet selbst ist als Siedlungsbereich dargestellt.

#### 1.3.2 Flächennutzungsplanung

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stahnsdorf nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf weist das Waldgebiet zwischen dem engeren Untersuchungsgebiet und der Friedrich-Naumann-Straße als Erholungswald und geschützten Landschaftsbestandteil aus. Das Plangebiet ist als potentielles Wohngebiet dargestellt.

Die Vorhaltetrasse der S-Bahn zwischen Berlin Wannsee, über Stahnsdorf und Teltow nach Berlin - Lichterfelde verläuft südlich des Untersuchungsgebietes.

Für die Zukunft strebt Stahnsdorf laut Flächennutzungsplan in den nächsten 15 Jahren ein Wachstum auf 18.000 Einwohner an. Über die Ausweisung von Nachverdichtungs- und Neubaugebieten soll ein geschlossenes Siedlungsbild erreicht werden.

#### 1.4 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den damaligen 1. Entwurf zum VEP "Güterfelderdamm" wurde im Januar 1995 beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) Brandenburg gestellt. Mit Datum vom 06.02.1995 wurde seitens des MUNR den Planungsabsichten, eine Wohnbaufläche auf einer 1,1 ha großen Fläche zu verwirklichen, nicht zugestimmt. Bedenken wurden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erhoben. Es schien entsprechend der Größe des Planungsfeldes und der Anpassung an das Ortsbild überdimensioniert. Es wurde eine Reduzierung der Dichte (Wohneinheiten) gefordert.

Grundsätzlich aber wurde der Errichtung von Wohnbebauung am konzipierten Standort zugestimmt, da durch das Bauvorhaben eine innerörtliche Verdichtung bewirkt würde, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Eine erneute Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den überarbeiteten Entwurf wurde im Zusammenhang mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gestellt.

Die Landesplanung befürwortete die Bebauung an dieser Stelle, wies jedoch aufgrund der vorzuhaltenden S-Bahntrasse auf die u. U. notwendige Errichtung von Gemeinbedarfsflächen an dieser Stelle hin.

Diesem Hinweis wurde nicht gefolgt, da die Gemeinde der Auffassung war, dass diese Flächen nicht prädestiniert dafür sind und es sich hierbei auch um Privatflächen handelt.

### 1.5 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Vorhabengebiet gemäß § 12 BauGB n. F. waren und sind gegeben. Die vorgesehene Wohnbebauung könnte ohne die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zugelassen werden, da ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt. Die Voraussetzungen des § 34 BauGB waren sowohl zum Zeitpunkt des vorherigen Planaufstellungsverfahrens als auch heute nicht gegeben und der Anwendung des § 35 BauGB würden öffentliche Belange entgegenstehen.

Der Vorhabenträger, die Haschtmann GmbH, hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und hat sich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag zum VEP Nr. 5 "Güterfelderdamm" verpflichtet, die vorgesehenen baulichen Anlagen, die erforderlichen Erschließungsanlagen und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gemäß § 1 a (2) BauGB n. F.) innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie einen Infrastrukturausgleich für die Gemeinde zu leisten. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben einschließlich der Erschließung auf eigene Rechnung zu realisieren und hat dies durch eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank nachgewiesen. Es bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Vorhabens. Der Vorhabenträger hat das Eigentum an den betreffenden Flächen erworben.

Das Vorhaben ist mit den allgemeinen Grundsätzen des § 1 BauGB und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## **2. Planinhalt**

### 2.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Schaffung von Wohnraum. Das Baugebiet befindet sich westlich des Güterfelder Damms und wird begrenzt durch das Baugebiet "Am Walde" und den angrenzenden Waldflächen.

Nach Ablehnung des ersten Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein neuer Entwurf erarbeitet, in dem die geforderten Änderungen nach erfolgter Abwägung eingearbeitet wurden.

Der vorliegende Entwurf sieht eine Doppelhausbebauung mit 22 Wohneinheiten vor.

Entlang einer inneren Erschließungsstraße, die vom Norden her das Gebiet Richtung Süden erschließt, werden im östlichen Teil 3 Doppelhäuser errichtet. Die Ausrichtung dieser Häuser erfolgt in Ost-West-Richtung, wobei die Erschließung vom Westen erfolgt.

Von der inneren Erschließungsstraße aus werden im westlichen Teil 4 Häuserreihen mit je zwei Doppelhäusern an privaten Wohnstraßen errichtet. Die Doppelhäuser mit zwischengeschobenen Garagen oder Carports nehmen den leichten Bogen der nördlich angrenzenden Bebauung auf und bilden hierdurch ein einheitliches Siedlungsgefüge, im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung. Diese Häuserreihen haben eine Nord-Süd-Ausrichtung und werden vom Norden erschlossen.

Die Gebäude werden zweigeschossig errichtet wobei das Dachgeschoß laut Bauordnung des Landes Brandenburg als Nicht-Vollgeschoß ausgebaut werden kann. Als Dachform ist ein Zeltdach vorgesehen. Entlang der Stichstraßen und der inneren Erschließungsstraße werden Bäume gepflanzt, um eine Durchgrünung und Vernetzung zum umgebenden Wald herzustellen. Den einzelnen Wohneinheiten sind private Gärten zugeordnet. Die Vorgartenbereiche haben eine Tiefe von 4 m und 5 m. So entsteht eine offene und durchgrünte Siedlung, die sich durch die städtebauliche Anreihung an die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch in die Umgebung einpasst.

Die privaten Stellplätze (zwei je Wohneinheit gemäß Brandenburgischer Bauordnung) werden jeder Wohneinheit unmittelbar zugeordnet.

## 2.2 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnungsbauvorhabens "Güterfelderdamm". Gleichzeitig erfolgte mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 "Güterfelderdamm" die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1 a (2) und (3) BauGB n. F.). Ein Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffsregelung als begleitender Fachplan gemäß § 1 a BauGB n. F. liegt vor. Die Ergebnisse wurden nach erfolgter Abwägung in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans "Güterfelderdamm" integriert.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen, der Empfehlung in Punkt 7.4 des Einführungserlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) vom 30. Juni 1994 folgend, der Planzeichnung eines Bebauungsplanes. Durch Beachtung der Planzeichenverordnung ist die Eindeutigkeit und Klarheit der Planung gewährleistet.

Die Beschreibung des Vorhabens durch die Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie durch diese Begründung ist konkret genug, dass die für das Vorhaben erforderliche Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung bestimmt und festgelegt werden kann.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf einer durch ein qualifiziertes Vermessungsbüro erstellten, geeigneten Plangrundlage erarbeitet worden. Die Abgrenzung des Plangebietes ist grundstücksbezogen und parzellenscharf.

## 2.3 Bauliche Nutzung

### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenträger will im Vorhaben- und Erschließungsplanbereich ein Wohngebiet mit 22 Wohneinheiten errichten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest. Die Festsetzung entspricht der Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Errichtung von 22 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des FNP.

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt für die Doppelhäuser II.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist entsprechend der Bauordnung für das Land Brandenburg als Nicht-Vollgeschoss zulässig.

### Geschossflächenzahl

Das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

Für das Siedlungsgebiet wurde ein GFZ-Wert von 0,8 als Obergrenze festgesetzt als Mindestwert wurde eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

### Grundflächenzahl

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurde für das Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 bis 0,4 nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.



Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

### 2.3.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der offenen Bauweise mit Doppelhausbebauung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch den Verlauf der Baugrenzen reglementiert. Plangraphisch wird hierdurch eine Bauweise erzielt, die der ‚offenen Bauweise‘ gemäß § 22 (2) BauNVO entspricht.

## 2.4 Grünflächen

### 2.4.1 Öffentliche / private Grünflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Planbereich (als Verbindungsstück der Wohnanlage zum Güterfelderdamm) ist die angrenzende Grünfläche als öffentliche Grünfläche (i. V. mit ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) ausgewiesen worden.

Alle übrigen Grünflächen sind als private Grünflächen festgesetzt worden. Mit Ausnahme der ‚Versickerungsfläche‘ südlich der Wendeanlage sind die privaten Grünflächen ebenso mit einer Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB belegt.

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, einen Kinderspielplatz im Gemeindegebiet zu errichten.

### 2.4.2 Straßenverkehrsgrün

Im öffentlichen Straßenraum sind neben Fahrbahnen, Gehwegen und Flächen für Versorgungsanlagen Straßenbegleitgrün anzuordnen. Zur Verbesserung der Lufthygiene und des lokalen Klimas sind im Rahmen des Straßenbegleitgrüns standortgerechte Bäume zu pflanzen.

### 2.4.3 Private Freiflächen

Die Grundstücke werden durch Hecken begrenzt, ausgenommen sind die zum Wald bzw. die zu den Sammelausgleichsflächen orientierten Grundstücksgrenzen.

Die privaten Freiflächen sind, den textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend, zu begrünen und zu bepflanzen. Die Versiegelung auf den Privatgrundstücken wird zum Erhalt eines ausgeglichenen Grundwasserhaushaltes so gering wie möglich gehalten; Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

## 2.5 Technische Infrastruktur

### Trinkwasser

Der Wasserbedarf wird durch die Druckstation Potsdam-Babelsberg und Erweiterung des Wasserwerkes Teltow 1998 abgedeckt. Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 im Güterfelderdamm endet zur Zeit etwa 200 m vor der Zufahrt zur Wohnanlage. Die Leitung wurde in Richtung Güterfelde um diese 200 m verlängert.

### Regenwasser

Im Geltungsbereich des Vorhabenplans sind Dachwässer über bewachsene Mulden Sickerbauwerken (Rohr-Rigolen) zuzuführen. Diese Mulden-Rigolen werden grundstücksbezogen und vorzugsweise im rückwärtigen Bereich der Gärten oder auch als Parzellentrennung angelegt.

Das Oberflächenwasser der Haupteerschließung wird im Seitenstreifen gesammelt und ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs versickert (Flächenvorbehalt im Südbereich des Geltungsbereichs).

### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über Gefälleleitungen DN 200 einer Abwasserpumpstation zugeführt. Diese pumpt es zu dem im Güterfelderdamm verlaufenden Schmutzwasserkanal (zentrales Schmutzwassernetz von Stahnsdorf).

Für die Pumpstation wird eine Technologie gewählt, die den aus der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung resultierenden Anforderungen betr. Lärm- und Geruchsfreiheit Rechnung trägt.

### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Trasse entlang des Flurstückes 980/1 zur Straße "Am Wald".

### Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas wird durch die EMB gewährleistet.

### Telekom

Die Bereitstellung von Anschlüssen wird durch die Telekom sichergestellt.

### Müll

Die Müllentsorgung wurde mit dem örtlichen Entsorgungsbetrieb, der Edelhoff Abfallwirtschaft GmbH Kleinmachnow abgestimmt. Die Befahrbarkeit der Anliegerstraßen mit 2-achsigen Müllfahrzeugen ist gewährleistet.

## 2.6 Verkehrserschließung

### Bestand

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Güterfelderdamm. Bei dem Güterfelderdamm handelt es sich um die Landstraße 77, die die Orte Stahnsdorf und Güterfelde verbindet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgte zum Zeitpunkt des vorherigen Planaufstellungsverfahrens über einen unbefestigten Wiesenweg vom Güterfelderdamm. Ferner tangiert die planfestzustellende S-Bahn-Vorhaltetrasse das Plangebiet an der südwestlichen Ecke.

### Planung

Die Wohnbebauung des Plangebietes wird vom Güterfelderdamm über eine Zufahrt an das kommunale und überörtliche Straßennetz erschlossen. Erforderliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich des Güterfelderdamms erfolgten in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt. Die Verkehrsbelastung im Innenbereich beschränkt sich auf den Quellverkehr, so dass besondere Maßnahmen nicht notwendig sind. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Güterfelderdamm über eine innere Erschließungsstraße mit einer befestigten Fahrbahnbreite von 9,00 bzw. 9,50 m. Sie ist ausreichend für den Begegnungsfall LKW/PKW. Hiervon ausgehend werden die vier Häuserzeilen auf der westlichen Seite durch private Stichstraßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) erschlossen. Diese privaten Erschließungsstraßen weisen Fahrbahnbreiten von ca. 5,50 m auf. Die Befestigung erfolgt mit Pflaster. Bei den privaten Straßen handelt es sich um verkehrliche Mischflächen. Am Ende der inneren Erschließungsstraße ist ein ausreichend dimensionierter (Wendekreisradius 8,0 m) "Wendehammer" angeordnet, der eine Befahrbarkeit durch Pkws und 2-achsige Müllfahrzeuge ermöglicht.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt die öffentlichen Verkehrsflächen durch Straßenverkehrsflächen, begrenzt durch Straßenbegrenzungslinien fest.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind 5,50 m breit. Innerhalb dieser Verkehrsflächen befinden sich auch die Pflanzstreifen für die zu pflanzenden Bäume und der Gehwegbereich.

### Straßenbau und Straßenentwässerung

Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ausgenommen Straßen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, d.h. kein Fugenverguss, keine Asphaltdecke.

Das Niederschlagswasser von Wegen und Zufahrten der öffentlichen Flächen wird im südwestlichen Planbereich versickert.

### Stellplätze und Parkflächen

Die nach dem brandenburgischen Bauordnungsrecht erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Hierbei sind für die Doppelhaushälften Garagen bzw. Carports mit Zufahrt vorgesehen, so dass einschließlich der Abstellmöglichkeit auf der Zufahrtsfläche im Vorgartenbereich, für jede Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden können. Garagen oder Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplans**

### 3.1. Städtebauliche Auswirkungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird dem Ziel nach qualitativem Wohnen gerecht.

Die städtebauliche Figur ergibt sich aus der gegebenen Grundstücksform und durch Anpassung an die benachbarte Bebauung.

Das Wohngebiet wird in Aufnahme der in der Gemeinde Stahnsdorf vorherrschenden Bebauungsstruktur in durchgrünter, offener Bauweise, bestehend aus zweigeschossigen Doppelhäusern errichtet.

Durch den Bau von 22 Wohneinheiten auf einer ehemaligen Ackerbrache verändert sich das landschaftliche Bild nachteilig, es wird städtebaulich überformt. Die Bebauung wird dementsprechend sensibel in die umgebende Landschaft sowie die angrenzende Bebauung eingepasst.

### 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt und auf Natur und Landschaft

#### 3.2.1 Rechtliche Grundlage

Die Belange von Natur und Landschaft wurden abschließend im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Ein Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffsregelung als begleitender Fachplan wurde im Rahmen des VEP erarbeitet. Die Ergebnisse wurden nach erfolgter Abwägung in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans "Güterfelderdamm" übernommen.

### 3.2.2 Verfahren Grünordnungsplan

Nach dem Prinzip der Parallelaufstellung wurde der Grünordnungsplan parallel zum städtebaulichen Entwurf (VEP) erarbeitet. In einem zweiten Schritt (Sekundärintegration) wurden die relevanten Ergebnisse nach erfolgter Abwägung in den Vorhaben- und Erschließungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzung integriert oder Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Die Landschaftsplanung trägt dafür Sorge, dass die mit der zukünftigen Bebauung und Flächennutzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert wurden. Gleichzeitig wurde das Plangebiet in ökologischer Hinsicht optimiert, um damit eine harmonische Eingliederung in die umgebende Landschafts-/ bzw. Ortsstruktur zu gewährleisten. Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch die Entwicklung geeigneter Maßnahmen ausgeglichen.

Für den ersten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans haben SCHMITZ, WOLLNY einen Grünordnungsplan erarbeitet, der für den zwischenzeitlich überarbeiteten, vorliegenden Änderungsentwurf ergänzt bzw. angepasst wurde.

### 3.2.3 Landschaftsplanerische Ziele

Die Bewertung und Analyse der Landschaft und Planung kam im GOP zu dem Schluss, dass zum Ausgleich des Eingriffes folgende landschaftsplanerische Ziele im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan Güterfelderdamm in Stahnsdorf umzusetzen seien:

#### Boden

Eine nahezu 100%ige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ergab sich auf den Gebäudegrund- und Verkehrsflächen. Nur sehr geringe Minderungseffekte waren durch die Auswahl wasser- und luftdurchlässiger Bauweisen für Verkehrsflächen zu erwarten. Daher war quasi nur durch eine Reduzierung des „Bodenverbrauchs“ eine wirkliche Minderung zu erreichen. Die Teilversiegelung von Verkehrsflächen war aber dennoch einer Vollversiegelung durch Bitumen oder Straßenbeton in jedem Fall vorzuziehen. Es ergab sich dadurch eine Eingriffsminderung im Bereich der folgenden Bodenfunktionen: Boden als Pflanzenstandort, als Speicher- und Filtermedium, sowie Boden als Primärlebensraum.

Als nicht ausgleichbares Defizit mussten nach dem derzeitigen Planungsstand also rund 2.140 qm Verkehrsfläche und rund 1.900 qm Gebäudegrundfläche festgehalten werden.

#### Wasser

Der durch Bodenversiegelung verursachte Eingriff in den Wasserhaushalt war durch die fachgerechte Ableitung, Sammlung und Einleitung über bewachsene Bodenoberflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu 100 % kompensierbar. In diesem Zusammenhang war der geforderte Verzicht auf die Vollversiegelung von Verkehrsflächen noch einmal besonders

begründet. Dachwässer sind über bewachsene Mulden Sickerbauwerken (Rohr-Rigolen) zuzuführen. Die Mulden-Rigolen werden grundstücksbezogen und vorzugsweise im rückwärtigen Bereich der Gärten oder auch als Parzellentrennung angelegt. Die Lage der Mulden-Rigolen muss sich aber auch an der Positionierung der Fallrohre orientieren. Der GOP enthält eine mit dem Architekten abgestimmte Flächendarstellung hierzu, die allerdings keine fachgerechte Ausführungsplanung ersetzen kann (die Darstellung dient daher dazu, eine entsprechende textliche Festsetzung zu illustrieren und eine prinzipielle Machbarkeit nachzuweisen). Das Oberflächenwasser der Haupteerschließung wird im Seitenstreifen gesammelt und ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches versickert (Flächenvorhalt im Südschnitt des Geltungsbereiches - vgl. Plandarstellung).

#### Klima und Lufthygiene

Die damalige Ackerbrache des Geltungsbereiches war für die örtliche Klimasituation von keinerlei Bedeutung (Größe, Bewuchs, Topographie). Die hingegen ausgleichswirksame Frischluftproduktion der angrenzenden Waldflächen wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Barrierewirkungen gegen den Austausch von Luftmassen (soweit überhaupt, dann vor allem in West-Ost-Richtung von Bedeutung) sind nach Art und Umfang der Bebauung auszuschließen. Im geringen Umfang denkbare negative Binneneffekte durch das Strahlungsverhalten von Baukörpern und versiegelten Oberflächen können durch die Pflanzenbiomasse der Aussenanlagen mehr als kompensiert werden. Weitere Minderungswirkungen können durch die Eingrenzung der immissionsschutzrechtlichen Standards für Verbrennungsanlagen auf bestimmte Anlagentypen bzw. Brennstoffe erreicht werden (etwa Verzicht auf Kohle- und Ölfeuerung - Fixierung im Durchführungsvertrag).

#### Biotop- und Artenschutz

Als konkrete faunistische Beobachtung während der letzten Begehungen im Juni 1996, kann ein besetzter Fuchsbau am Südwestrand der Ackerbrache genannt werden. Der Fuchs (*Vulpes vulpes*) zählt zu den Arten mit relativ weiter ökol. Amplitude, d.h. er ist nicht deutlich spezifizierbaren offenen oder bewaldeten Biotoptypen zuzuordnen. Dennoch meidet er intensiv genutzte, arm strukturierte Agrarlandschaften ebenso wie intensiv genutzte Forststandorte. Der Fuchs zählt in Brandenburg nicht zu den „Rote-Liste-Arten“.

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Wald- und Vorwaldbestände umfassen eine Fläche zwischen 7 und 8 ha (Geltungsbereich: 1,1 ha).

Eine direkte, barrierefreie Verbindung zu gleichartigen Lebensräumen, wie sie für den Populations- und Individuenaustausch notwendig wäre, besteht nicht. Statt dessen war der Untersuchungsraum bezüglich seines Artenspektrums wesentlich durch den Austausch mit Arten der angrenzenden Siedlungsbereiche geprägt.

Das Bauvorhaben wird, wie schon von SCHMITZ, WOLLNY festgestellt, zu einer weiteren Verschiebung des Artenspektrums zu den ubiquistischen Arten des Siedlungsraumes führen. Weiterhin werden aber auch charakteristische Arten der Waldbiotope den Geltungsbereich frequentieren. Gehölzstrukturen in den Gärten begünstigen - bei Verwendung heimischer Arten - diesen Austausch. Für die an die Krautbestände der Ruderalfläche gebundenen Arten können am Rand des Geltungsbereiches, in der Krautzone des Waldmantels und in unbefestigten Straßenrandstreifen dauerhafte Rückzugsräume eingerichtet werden. Das Arteninventar kann durch eine Entwicklung der Waldmantelzone insgesamt gestützt werden.

Der Schutz verbleibender Vegetationsbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen war im Rahmen der DIN 18920 zu gewährleisten. Unklarheit bestand bisher in der Frage des Ausgleichs für unvermeidbare Baumfällungen (nach aktuellem Lageplan 4 Bäume im Einmündungsbereich auf den Güterfelder Damm). Zwar befinden sich diese Bäume auf Flächen, die nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg als Wald im Sinne des § 2 einzustufen sind, doch war aufgrund der geringen Zahl der betroffenen Bäume ein „Einzelbaumausgleich“ nach BaumSchVO in der Sache angemessener, als ein im Waldgesetz verankerter flächenhafter Ausgleich. Dies wird auch bei der zuständigen Forstbehörde so gesehen. Die nach BaumSchVO relevanten Bäume sind als „zu fällen“ im Vorhabenplan zu kennzeichnen. Das damit verbundene Konfliktpotential war damit Gegenstand der Abwägung. Ein Ausgleich erfolgt im Rahmen des Bauantrages ggfs. als Auflage gemäß § 5 Abs. 3 BaumSchVO mit dem Genehmigungsbescheid zum Fällantrag. Ausgleichspflanzungen nach textlichen Festsetzungen berücksichtigen diese Baumfällungen nicht, sondern sind ausschließlich durch die Zielsetzung einer Einfügung des Geltungsbereiches in die vorhandenen landschaftsökologischen und -ästhetischen Strukturen motiviert. Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotop- und Arteninventar können, nach Maßgabe des § 12 (2) Satz 2 BbgNatSchG, als ausgleichbar gelten.

#### Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild wird durch das Bauvorhaben berührt, soweit wie der angrenzende Wald in seiner Erholungsfunktion durch den Verlust einer Waldlichtungssituation an Attraktivität verliert. Darüber hinaus war die isolierte, weil praktisch uneinsehbare Lage des Geltungsbereiches für das Ortsbild Stahnsdorf von untergeordneter Bedeutung. Optische oder andersartige Fernwirkungen ergeben sich aus dem Bauvorhaben nicht. Die vorgesehene Bebauung bleibt mit zwei zulässigen (Voll-) Geschossen deutlich unter der Baumwipfelhöhe. Als „nicht ortstypisch“ sind die Pultdächer einzustufen, die eine Entsprechung nur in Bauweisen der „Datschen-“ bzw. Wochenendhaussiedlungen finden.

Besonders wesentlich erscheint, dass die im Raum Stahnsdorf gut erlebbaren topographischen Relikte der letzten eiszeitlichen Überformung nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen beeinträchtigt werden. Auch innerhalb des Geltungsbereiches war daher eine Nivellierung der ausgeprägten Höhenunterschiede unbedingt zu vermeiden - auch deshalb, weil durch Aufschüttungen das auch landschaftsästhetisch relevante Entwicklungsziel „Stützung der Waldmantelzone“ beeinträchtigt würde.

#### 3.2.4 Eingriffe/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereitete Nutzung der bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches stellt einen Eingriff gemäß § 1 a (2) BauGB n. F. dar, da es zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen:

- Bisher unversiegelter Boden mit seinen Funktionen und Wirkungen für den Naturhaushalt als Wasser- und Grundwasserschutz, als Vegetationsstandort und Lebensraum und für den Klimaschutz geht verloren.
- Die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild verändern sich.

Nach Maßgabe des § 12 (2), Satz 2 BbgNatSchG sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im wesentlichen innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

Insbesondere in den Schutzgutbereichen "Wasser" sowie "Klima / Luft" wurden keine defizitären Bilanzen verzeichnet. Unquantifizierbare Defizite im nicht "erheblichen" Umfang wurden bei den Schutzgütern "Biotop- und Arteninventar" sowie "Landschaftsbild" prognostiziert

Allerdings musste beim Schutzgut "Boden" ein "erhebliches" Defizit festgestellt werden, das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierbar war.

Defizite dieser Art sind grundsätzlich bei allen Bauvorhaben zu erwarten, die nicht Neubebauungen auf bereits stark versiegelten Standorten beinhalten. Die Summe gleichartiger Bauvorhaben innerhalb einer Gemeinde führt - so auch hier - zu der Situation, dass der Bedarf an Ersatzflächen weit über der tatsächlichen Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke liegt.

Der GOP-Entwurf der Landschaftsarchitekten SCHMITZ, WOLLNY beinhaltete einen Kompromißansatz, in dem für die angrenzenden Waldbiotope Ersatzmaßnahmen formuliert wurden, die allerdings nach Ansicht der Fachbehörde (Stellungnahme des Landesumweltamts vom 14.9.94) nicht geeignet waren, das festgestellte Bodendefizit zu kompensieren.



Statt der Beseitigung von Müll und der Einebnung von Bodenaufbrüchen innerhalb des angrenzenden Waldes, wurde eine Konzentration der Ersatzmaßnahme auf die Entwicklung der an den Geltungsbereich im Nordwesten und Südwesten angrenzenden Waldmantelzone vor Ort mit der zuständigen Forstbehörde (Frau Schlick) diskutiert. In Ergänzung einer offengehaltenen Krautzone innerhalb des Geltungsbereiches (Ausgleichsmaßnahme) wurde vorgeschlagen, in einer Tiefe von 20 m selektive Auslichtungen vorzunehmen (dominante Sträucher wie *Prunus serotina* oder *Acer negundo* entfernen, ausgewählte Überhälter und Eichenaufwuchs freistellen) und eine einmalige Ergänzungspflanzung durchzuführen (*Salix*, *Populus*, *Bromus*, *Rubus* ...).

Die Forstbehörde bevorzugte jedoch statt dessen eine derartige einmalige Entwicklungspflege des Vorwaldes am Güterfelder Damm (Flurstück 980/4, Flur 4 der Gemeinde Stahnsdorf), da die vorgenannten Waldabschnitte nur noch geringe Entwicklungsspielräume zulassen würden. Mit dem Status einer „Ersatzmaßnahmefläche“ (gemäß § 1 a (3) 2. Satz BauGB n. F.) könnte auf diesem Weg auch eine insgesamt sinnvolle Abschirmung des Geltungsbereiches gegenüber dem Güterfelder Damm längerfristig gesichert werden.

Das LUA und die UNB äußerten gegen die neuen Ersatzmaßnahmevorschläge in ihren Fachstellungnahmen erneut Bedenken grundsätzlicher Art („Nachweis einer ökologischen Aufwertung erforderlich - ökologischen Nutzen gegenüber der Eingriffswirkung abwägen“), als auch hinsichtlich der Eignung der von der Forstbehörde bevorzugten Ersatzfläche (Lageungunst aufgrund von Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen: Straße, S-Bahn-Vorhaltetrasse, Siedlung). Ungeachtet dieser Einwände wurde gleichzeitig eine Ausdehnung der Ersatzmaßnahme auf weitere an den Geltungsbereich angrenzende Flächen gefordert. Begründet wurde dies einerseits mit dem nur indirekt gegebenen Bezug der Maßnahme zum festgestellten Konfliktpotential, der nicht ausgleichbaren Bodenversiegelung (daher muss die Ersatzfläche näherungsweise ein Vielfaches der nicht ausgeglichenen Bodenversiegelung betragen) und einer unzureichenden Kompensation im Schutzgutbereich „Biotop- und Arteninventar“ (kritisiert wurde eine Gleichstellung von „gärtnerisch angelegter Freifläche“ mit der zur Überbauung vorgesehenen „Ackerbrache“).

Sowohl der 1. GOP-Entwurf als auch die Fortschreibung führten jedoch keinen „Wert“vergleich der beiden Flächentypen durch. Vielmehr wurde erläutert, dass die hier gegenübergestellten Biotoptypen über durchaus unterschiedliche Potentiale mit einer nur geringen „Schnittmenge überwiegend ubiquistischer Arten“ verfügen. Ein „gleichwertiger“ Ausgleich wurde bewusst nicht konstatiert. Ein „gleichartiger“ Ausgleich war hingegen im Geltungsbereich und der Umgebung nicht durchführbar und überdies nicht sinnvoll, da der betroffene Ruderalbestand auf der Landwirtschaftsbrache naturgemäß nur eine Übergangsgesellschaft darstellt und im

Land Brandenburg als Biotopflächentyp keineswegs rückläufig war. Für die ausschließlich an die Brachflächen gebundenen Arten (bspw. auf trockene Halme der Stauden spezialisierte Insektenarten, die eine höhere Wertigkeit der Brache gegenüber den Siedlungsgrünflächen durchaus begründen) werden im Bereich der Waldmantelzone durch Pflandarstellung zu sichernde Rückzugsräume eingerichtet, die einen weitgehenden Ausgleich für die potentiell zu erwartende Artenzahlen - wenn auch nicht für die derzeit wahrscheinlichen Individuenzahlen - bieten.

Eine weiterführende Kompensation im Schutzgutbereich „Biotop- und Arteninventar“ wird im Rahmen der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen erreicht, die als Stützung der landschaftsökologischen Gesamtfunktion des Waldstandortes verstanden wird und damit sowohl dem biotischen als auch dem abiotischen Potential des Geltungsbereiches und seiner Umgebung dient.

Der „mathematische“ Nachweis einer Vollkompensation, bei Anwendung des Gleichwertigkeits- statt des Gleichartigkeitsprinzips, war im Bereich „Biotop- und Arteninventar“ jedoch nicht zu erbringen, da das Land Brandenburg auf die Anwendung von „Punktwertmodellen“, die die umstrittenen Maßstäbe für derartige Wertvergleiche liefern, verzichtet.

Ähnlich verhält es sich im Schutzgutbereich „Boden“. Weil hier ein quantitativer Flächenbezug zwischen dem Kompensationsdefizit von über 4.000 qm und der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahme nicht hergeleitet werden kann, empfiehlt es sich, den Maßnahmeumfang am vorhandenen geltungsbereichsbezogenen Bedarf zu orientieren. D.h. statt die Entwicklung des Waldmantels auf eine Teilstrecke zu beschränken (wie durch die zuständige Forstbehörde vorgeschlagen), sollte die Entwicklung der gesamten Schnittstelle angestrebt werden.

Lediglich die S-Bahn-Vorhaltetrasse, die den Geltungsbereich im Süden tangiert (vgl. Plan: 2 „Lage der Ersatzmaßnahmen“) muss hier ausgenommen werden.

Mit der Realisierung dieser (unten konkretisierten) Ersatzmaßnahmen kann die Eingriffsregelung nach den §§ 12-14 BbgNatSchG im Rahmen des VEP und gemessen an den vorhabenbezogenen örtlichen Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als "abschließend behandelt" angesehen werden. Weitere Kompensationsmöglichkeiten werden nicht gesehen und können auch seitens des Landratsamtes nicht benannt werden. Allerdings soll noch einmal betont werden, dass die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen zwar den räumlichen und inhaltlichen Bezug zum Konfliktpotential des Schutzgutes „Biotop- und Artenpotential“ direkt und zum Schutzgut „Boden“ auf indirektem Weg herstellen, doch sind sie für „Boden“ nicht geeignet, eine

nachweisliche Vollkompensation zu erbringen, wie es im Fall der Entsiegelung von Bodenstandorten im Umfang des genannten Defizits eindeutig möglich gewesen wäre.

#### Zielsetzung und Realisierung der Ersatzmaßnahmen E1 und E2 sowie der Maßnahmen auf den Sammelausgleichsflächen A1 und A2

Die Anlage eines Waldmantels war aufgrund des günstigen Verhältnisses zwischen landschaftsökologischem Nutzen und dem erforderlichen Flächenbedarf als besonders geeignete Kompensationsmaßnahme anzusehen. Für eine Entwicklung von Waldmänteln generell spricht außerdem die Tatsache, dass diese durch forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Nutzung, Straßen und Wegebau häufig gar nicht oder nur in unzureichender Ausprägung vorhanden sind. Sie sind daher nach der brandenburgischen Kartieranleitung - bei optimaler Ausprägung und Mindestlänge - als eigenständiger Biotoptyp aufgeführt und als gefährdet einzustufen auch wenn ein gesetzlicher Schutz nach § 32 BbgNatSchG nicht besteht.

Die Vegetationsentwicklung soll im Idealfall in der Sukzession erfolgen.

Die strukturellen Ausgangsbedingungen, planungsrechtliche Vorgaben und die räumlichen Verhältnisse legen es nahe, die Entwicklung der Waldsäume des Geltungsbereiches in einer Kombination aus Sammelausgleichs- und Ersatzflächen zu realisieren. Diese Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben:

#### Ersatzmaßnahme mit der Planbezeichnung E1:

Flächengröße in ha:	ca. 0.420
Flurstücke:	980/4, 976
Pflanzenliste:	Pflanzenlisten 5a, 5b

Als einmalige Maßnahme war auf einer Tiefe von 20 m ein Pflegeeingriff in den vorhandenen Gehölzbestand durchzuführen, der nicht standortgerechte und /oder dominante Gehölze entfernt, ausgewählte Überhälter in der Entwicklung begünstigt und das Artenspektrum um einige wenige ausgewählte Arten ergänzt. BLAB stellt Weiden und Espen sowie Him- und Brombeeren (nur in vorderster Linie) heraus, die das Vorkommen zahlreicher stark spezialisierter Insektenarten und die nachfolgenden Glieder der Nahrungskette fördern. Anfallendes dickstämmiges Holzmaterial war am Ort zu belassen, Äste und Zweige sind abzufahren.

Ersatzmaßnahme mit der Planbezeichnung E2:

Flächengröße in ha: ca. 0.209  
Flurstück: 976  
Pflanzenliste: -

Es wird vorgeschlagen die Fläche als Ersatzfläche einzutragen, aber im wesentlichen sich selbst zu überlassen, damit sie die o.g. geltungsbereichsbezogenen Funktionen dauerhaft erfüllen kann. Im Sinne des Vorschlags und in Abstimmung mit der Forstbehörde soll auch hier, als zweimal durchzuführende Entwicklungsmaßnahme (2. Durchgang nach 5 Jahren), ein ausgewählter Aufwuchs gefördert werden (Auslichtungsschnitt). Ergänzende Pflanzungen waren nicht erforderlich.

Sammelausgleichsfläche mit der Planbezeichnung A1 (Teilflächen a-f):

Flächengröße in ha: ca. 0.132  
Flurstücke: 980/4, 976  
Pflanzenliste: Pflanzenliste 4

Der zum Waldmantel gehörige Krautsaum soll innerhalb des Geltungsbereiches, auf den Sammelausgleichsflächen mit der Planbezeichnung A1 realisiert werden. Eine reine Entwicklung aus dem Bestand war nicht denkbar, da eine Beanspruchung der Flächen durch Baubetrieb nach aller Erfahrung nicht vermeidbar war (Vegetationsschutzzaun ist für den Zeitraum der Baumaßnahme auf der Grenze des Geltungsbereiches zu errichten - eine Neubesiedelung durch derzeit vorkommende Arten ist dadurch in begrenztem Umfang denkbar).

Auf der Teilfläche A1e war die Maßnahme als ortstypischer straßenbegleitender Krautrain gedacht. Er grenzt hier nicht an den Waldrand, sondern an augenblickliche Gartenbrachen an und ist durch eine einreihige Allee überschirmt, die die Siedlung als Gliederungselement durchzieht. Auch diese Fläche ist gleichzeitig als Rückzugsraum für die, durch das Vorhaben bedrohte Krautflora des Geltungsbereiches zu sehen.

Sammelausgleichsfläche mit der Planbezeichnung A2:

Flächengröße in ha: ca. 0.019  
Flurstück: 980/4  
Pflanzenliste: Pflanzenliste 2

In der Sammelausgleichsfläche A2 soll ein zusätzlicher Saum etabliert werden, der hinsichtlich der direkt angrenzenden Biotope und seiner Ausstattung eine strukturelle Neuerung innerhalb des Geltungsbereiches darstellt. Hier besteht die Möglichkeit ein lineares, freiwachsendes und mittelhohes Vogelschutzgehölz anzupflanzen, dass gleichzeitig auch die angrenzenden Gärten mittlerer bis minderer ökologischer Wertigkeit sinnvoll ergänzen kann. Die Arten der Pflanzenliste 2 waren praktisch ohne Ausnahme für den Vogelschutz besonders geeignet. Es waren mind. 10 verschiedene Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Die Anpflanzung soll in 3-5 Reihen erfolgen und einen 2-schichtig gestaffelten Höhengaufbau aufweisen. Die Unterhaltungspflege der Hecke soll aus einem einzelstammweisen „Auf-den-Stock-setzen“ der stärksten Äste im Rhythmus von 3 Jahren (erstmal nach 6 Jahren) erfolgen (Ausführung nur durch fachlich qualifizierte Kräfte).

#### Abwägung:

Den Festlegungen des Grünordnungsplans wurde zum größten Teil Folge geleistet, indem sie als textliche Festsetzungen oder Hinweise (ohne Normcharakter) in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen wurden. Sofern dies nicht im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen wurde, hat sich der private Investor im Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Maßnahmen verpflichtet.

Der Hinweis auf die Veränderung des Bodens gem. Bundesnaturschutzgesetz wurde dahingehend abgemildert, indem nunmehr eine wesentliche Veränderung des Bodens nicht zulässig ist. Die Festsetzung gem. Bundesnaturschutzgesetz hätte zu einer nicht unerheblichen und nicht beabsichtigten Härte geführt und damit zur Nicht-Realisierung des Vorhabens.

#### 3.3 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind laut Aussage des Museums für Ur- und Frühgeschichte und des Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Da bei den Arbeiten aber dennoch bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, machte das Landesmuseum im Rahmen der Trägerbeteiligung auf die Festlegung im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" aufmerksam:

- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für

Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG Bbg)

- Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DSchG Bbg)

#### 3.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens ergeben sich für die Gemeinde Stahnsdorf keine Kosten, da der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, die Kosten der Gesamtmaßnahme einschließlich der Kosten für technische Infrastrukturmaßnahmen sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tragen.

Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches wurde verzichtet. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung eines Kinderspielplatzes an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes verpflichtet.

Aufgrund des zwar unwesentlichen Zuwachses, durch den Bau der 22 Wohneinheiten, entstehen der Gemeinde zusätzliche Kosten für Infrastrukturmaßnahmen. Diesbezüglich hat der Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung zugunsten der Gemeinde geleistet, so dass der Gemeinde durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Kosten entstehen werden.

## B. ÄNDERUNGSVERFAHREN

### 1. Änderungen und Fortschreibung der Planung

Seit der 2. öffentlichen Auslegung vom 14.07.1997 bis 15.08.1997 und der darauf erfolgten Abwägung, nach der der Vorhaben- und Erschließungsplan in einigen Bereichen geändert wurde, sind vier Jahre verstrichen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.05.1998 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 24.03.1999 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Maßgaben genehmigt.

Der Beitrittsbeschluss der Gemeinde Stahnsdorf zu den gemäß den Auflagen des LBBW geänderten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 erfolgte am 20.05.1999.

Die vorliegende 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich, um die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 mit zwischenzeitlich punktuell geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde in Einklang zu bringen.

Die Umwidmung und die Reduzierung des Verkehrsraums der nördlichsten Erschließungsstraße und die Änderung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von vormals öffentlichen in nunmehr private Flächen stellen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar.

Die wichtigste Änderung ist im Bereich der Baufenster durch die Erweiterung der Baugrenzen eingetreten.

Die aktuellen Änderungen werden im folgenden aufgelistet und begründet:

#### 1. Nördliche Erschließungsstraße

Die im Rahmen einer vereinfachten Änderung im vorherigen Planaufstellungsverfahren gemäß § 3 (3) BauGB i. V. mit § 13 BauGB durchgeführte Korrektur bzgl. der nördlichsten Erschließungsstraße wird rückgängig gemacht. Das bedeutet, dass die in Konsequenz der vereinfachten Änderung getroffene Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 7,00 in die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 5,65 m rückgängig gemacht wird. Die Darlegungen des gemeindlichen Verkehrsentwicklungsplanes bzgl. dieses Teilbereiches der Gemeinde (Sicherung einer Sammelstraße mit einer Breite von 7,0 m) sind zwischenzeitlich überholt und daher nicht mehr Gegenstand der Erschließungsplanung.

#### 2. Grünflächen entlang der nördlichen Erschließungsstraße

Ähnliches trifft auch für die Widmung der Grünflächen entlang der nördlichsten Erschließungsstraße zu. Auch hier wird die im Rahmen einer vereinfachten Änderung im vorherigen Planaufstellungsverfahren getroffene Änderung von privaten Grünflächen (i. V.

mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) zurückgenommen. Die Grünflächen entlang dieser (nunmehr privaten) Straße werden folgerichtig als private Grünflächen festgesetzt und als straßenbegleitendes Grün ausgebildet. Sie dienen u. a. der Versickerung der Straßenwässer.

### 3. Einmündungsbereich der Planstraße - Güterfelder Damm

Im Einmündungsbereich der Planstraße / Güterfelder Damm wurden die zwischenzeitlich aktualisierten Ergebnisse der technischen Verkehrsplanung in die Planzeichnung übernommen. Zur Erlangung einer verkehrstechnisch zweckmäßigen Ausgestaltung dieses Einmündungsbereiches (Verkehrsablauf und Verkehrssicherheit) wurden die entsprechenden Bereiche nun abgerundet. Die öffentliche Grünfläche (A1e) reduziert sich um ca. 5,9 qm.

### 4. Zulässigkeit von Terrassen

Der mit der Gemeinde abgestimmte konkrete architektonische Entwurf sieht pro Doppelhaushälfte eine Terrasse vor. Um die Realisierung dieser Terrassen zu gewährleisten, werden die Baugrenzen um die entsprechenden Flächen erweitert. In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO in Verbindung mit § 23 (1) BauNVO relevant.

In der Summe erhöht sich durch diese Änderung die realisierbare Grundfläche um ca. 200 qm im gesamten Planbereich. Als Folge der Vergrößerung der Baufenster wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB um denselben Betrag verkleinert. Dem steht allerdings ein Zugewinn von Grünflächen (resultierend durch die Reduzierung der Straßenbreite der nördlichsten Erschließungsstraße von 7,0 m auf 5,65 m) von ca. 110 qm gegenüber. Das bedeutet, dass im Saldo ca. 90 qm zusätzlich im Vergleich zur alten Satzung überbaut werden dürfen.

Der Plangeber präferiert im Rahmen der Abwägung demzufolge die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gegenüber einer Vollkompensation der durch den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Konsequenzen der Planänderungen für Natur und Landschaft werden als nicht erheblich bewertet.

Zusatz: Von besonderer Bedeutung in diesem Zusammenhang ist darüber hinaus die Tatsache, dass durch keine der vier oben beschriebenen Änderungen die durch die Gemeinde angestrebte städtebauliche Konzeption, die als Grundlage der getroffenen Festsetzungen diente, geändert oder in Frage gestellt wird. Die Grundzüge der Planung i. S. v. § 13 BauGB bleiben unberührt.



## 2. Verfahren

1994 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Güterfelderdamm" mit einem Plangebiet von ca. 1,1 ha gefasst.

Mit Schreiben der Gemeinde vom 03.11.1994 wurde dem Investor die Zustimmung zum VEP mitgeteilt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.12.1994 - 27.01.1995 durchgeführt.

Mit Schreiben der Gemeinde vom 23.03.1995 wurde der Investor zur Überarbeitung des Entwurfes aufgefordert.

Der 1. Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit 26 Wohneinheiten wurde von der Gemeinde Stahnsdorf mit Schreiben vom 13.04.1995 aufgrund der in der TöB-Beteiligung vorgebrachten Bedenken dem Investor zur Überarbeitung zurückgegeben.

Als besondere Bedenken wurden benannt:

- a) städtebauliche Gründe
  - die Reihenhausbebauung fügte sich nicht in die angrenzende Bebauung ein (Stellungnahme MUNR vom 06.02.1995)
  - die Anzahl von 26 Wohneinheiten entsprach nicht der städtebaulich gewünschten Dichte dieses Ortes (MUNR)
  - die Grundflächenzahl (GRZ)/ Versiegelungsgrad war zu hoch (Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 25.01.1995)
  - die Gebäudehöhe von II Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss widersprach der umgebenden Bebauung (Landkreis)
  - die Geschossfläche war insgesamt zu hoch (Landkreis)
- b) verkehrliche Erschließung
  - das Verhältnis der Verkehrsfläche zur Wohnfläche war überproportional (Landkreis)
  - die öffentlichen Verkehrsflächen seien zugunsten privater Verkehrsflächen zu reduzieren (Landkreis)
- c) Bedenken zum GOP
  - die Ausgleichsmaßnahme Waldrandsäuberung wurde nicht anerkannt (Landkreis, untere Naturschutzbehörde)
- d) bauordnungsrechtliche Gründe
  - der Abstand zum Wald war aufgrund des notwendigen Ausschlusses der Gefahr von Brandüberschlag zu kurz gewählt (Stellungnahme Amt für Forstwirtschaft - untere Forstbehörde - vom 19.12.1994)

Nach Überarbeitung wurde der „neue“ Entwurf am 07.11.1995 in der Bauausschusssitzung vorgestellt und am 27.12.1995 in der Gemeinderatssitzung beschlossen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 26.09.1996 gefasst

Die Auslegung fand vom 18.11.1996 bis einschließlich 20.12.1996 statt.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.10.1996 - 15.11.1996 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine wesentlichen Bedenken oder Anregungen zum VEP.

Am 19.11.1996 hat die Gemeinde Stahnsdorf dem Verkehrsentwicklungsplan, der eine Straßenverbindung zwischen dem Güterfelder Damm und der Dähnestraße in Höhe des nördlichen Randes der Siedlung vorsah, zugestimmt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung kam diesbezüglich die Anregung den Satzungsbeschluss zum VEP dementsprechend lange zu verzögern, sofern dieser Verkehrsentwicklungsplan nicht genehmigt und über die Vorgehensweise zur Anbindung des Güterfelder Dammes nicht abschließend beschieden wurde.

Diesem Hinweis wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt und der Bauausschuss hat der Gemeinde Stahnsdorf am 04.03.1997 die Empfehlung an die Gemeindevertreter zum Satzungsbeschluss des Plan-Entwurfes weitergegeben.

Nach Abwägungsbeschluss ohne Änderung (im Bauausschuss) trat die Gemeinde an den Investor heran, die Flächen für die Sammelstraße in den VEP als öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB aufzunehmen. Ferner wurde vereinbart, die angrenzenden Grünflächen im Rahmen einer vereinfachten Änderung als öffentliche Grünflächen auszuweisen.

Dem stimmte der Vorhabenträger zu.

Die Änderungen wurden in den Entwurf eingearbeitet und der Gemeinde Stahnsdorf zur Beschlussfassung übergeben.

Am 05.06.1997 hat die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Stahnsdorf die 2. öffentliche Auslegung beschlossen.

Diese fand vom 14.07.1997 bis 15.08.1997 statt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 01.08.1997 erbeten.

Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Bedenken und Anregungen der Bürger in ihrer Sitzung am 28.05.1998 geprüft. Als Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/ Brandenburg wurde der Plan dahingehend geändert, dass der nördlichste Teil der Sammelstraße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Der Abwägungsbeschluss wurde mit dieser Änderung am 28.05.1998 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat den Vorhaben- und Erschließungsplan am 10.12.1998 als Satzung beschlossen.

Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom 24.03.1999 den VEP mit Maßgaben genehmigt.

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 02.09.1999 beschlossen, den Maßgaben aus dem Genehmigungsbescheid des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 24.03.1999 zum VEP Nr. 5 beizutreten.

Der Beschluß wurde im Amtsblatt für das Amt Stahnsdorf vom 30.09.1999 veröffentlicht.

Am \_\_\_\_\_ 2000 hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Stahnsdorf die 1. Änderung des vorliegenden rechtswirksamen VEP beschlossen.

Gleichzeitig hat die Gemeindevertreterversammlung die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beschlossen.

Der Entwurf der geänderten Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 'Güterfelder Damm' sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Änderung der Satzung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf der geänderten Satzung wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Der Beschluß über die geänderte Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten hat, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

### 3. Verfahrensvermerke, alt - (nachrichtlich)

1. Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zum ..... erfolgt.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

2. Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

3. Der Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt Nr. ....  
..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

4. Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

5. Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

7. Der Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt Nr. ....  
..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

8. Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

9. Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... gebilligt.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

12. Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom 24.03.1999 den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Maßgaben genehmigt.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

13. Die Gemeindevertreterversammlung ist am ..... den Maßgaben aus der Genehmigung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 24.03.1999 beigetreten.

14. Mit Schreiben vom ..... hat das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen nach Vorlage der geänderten Satzungsfassung die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

15. Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die Bestätigung der Maßgabenerfüllung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

#### 4. Verfahrensvermerke, neu

1. Die Gemeindevertreterversammlung (GVV) hat auf ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens im Bereich des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 'Güterfelder Damm' und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beschlossen.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

Vorsitzender der GVV \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister \_\_\_\_\_

2. Der Entwurf der geänderten Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 'Güterfelder Damm' sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

Vorsitzender der GVV \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister \_\_\_\_\_

3. Die von der Änderung der Satzung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

Vorsitzender der GVV \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister \_\_\_\_\_

4. Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

Vorsitzender der GVV \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister \_\_\_\_\_

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

Vorsitzender der GVV \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister \_\_\_\_\_

6. Der Entwurf der geänderten Satzung wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

Vorsitzender der GVV \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister \_\_\_\_\_

7. Der Beschluß über die geänderte Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten hat, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den \_\_\_\_\_

Vorsitzender der GVV \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister \_\_\_\_\_

## 5. Textliche Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfs sind kursiv gedruckt, die zugehörigen Begründungen in Normalschrift.

1. *Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.*  
Die textliche Festsetzung ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Wohngebiet erforderlich.
2. *Als Dachform sind Zeldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 45°.*
3. *Die drei Doppelhäuser östlich der Erschließungsstraße sind traufständig zu errichten.*
4. *Im Plangebiet sind pro WE auf dem jeweiligen Baugrundstück mind. 1 Obstbaum der Pflanzenliste 1 (BdB-Qualität, Halb- oder Hochstamm StU mind. 14-16) zu pflanzen und mind. 10 qm mehrschichtige Strauchfläche der Pflanzenliste 2 anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)*  
Die Festsetzung dient der Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Schutz und der Entwicklung der daran gebundenen Artenreservoirs.
5. *Im Plangebiet sind jeweils mind. eine Außenwandfläche von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, von Garagen, sowie überdachte Stellplätze an mind. einem Eckpunkt mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzenliste 2 zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)*  
Die Festsetzung dient der Einfügung der Siedlungserweiterung in die vorhandene Landschaftsstruktur - Sicherstellung eines möglichst hohen Grünanteils auf allen Oberflächen des Geltungsbereiches, Entwicklung charakteristischer und vielfältiger Grünstrukturen.
6. *Im Plangebiet sind Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken oder den in der Pflanzliste Nr. 2 genannten freiwachsenden Strauchflächen zulässig. Ausgenommen sind die zum Wald bzw. die zu den Sammelausgleichsflächen gekehrten Grundstücksgrenzen. Schnitthecken dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Nach Satz 2 zulässige Einfriedungen müssen lichtdurchlässig sein und eine Bodenfreiheit nicht unter 10 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5, § 89 Abs. 10*

Nr. 1 BbgBO) Pflanzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m sind von der Festsetzung gem. Satz 2 ausgenommen.

7. Im öffentlichen Straßenland, den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Sammelausgleichsfläche mit der Planbezeichnung „A1e“ sind Bäume einer Art der Pflanzenliste 1 (BdB-Qualität, StU 20-25) gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Pflanzscheiben müssen eine Fläche von mind. 4 qm und einen Anschluss an den gewachsenen Boden aufweisen. Abweichungen bis zu 2 m gegenüber den Standorten der Plandarstellung sind zulässig. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB )

Die Festsetzung dient der Einfügung der Siedlungserweiterung in die vorhandene Landschaftsstruktur, Sicherstellung eines möglichst hohen Grünanteils auf allen Oberflächen des Geltungsbereiches, Entwicklung charakteristischer und vielfältiger Grünstrukturen. Sekundär dient die Festsetzung der Unterstützung der Artenreservoirs und der Minderung nachteiliger Klimaeffekte durch Versiegelungsflächen.

8. Im Geltungsbereich des Vorhabenplans ist eine Befestigung von Straßen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Die Festsetzung dient der Minderung nachteiliger anlagebedingter Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter.

9. Im Geltungsbereich des Vorhabenplans sind Niederschläge grundstücksbezogen der Grundwasserneubildung zuzuführen. ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient der Minderung der Auswirkungen von Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Reduzierung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes führen.

10. Die Sammelausgleichsfläche mit der Planbezeichnung „A2“ ist nach Abschluss der Bautätigkeiten mit einer 2-schichtigen, freiwachsenden Hecke aus mind. 10 Arten der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen; pro angrenzendem Grundstück ist je eine Unterbrechung der Bepflanzung in einer Breite bis zu 2,5 m zulässig. ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )

Die Festsetzung dient der Einfügung der Siedlungserweiterung in die vorhandene Landschaftsstruktur, der Sicherstellung eines möglichst hohen Grünanteils auf allen



Oberflächen des Geltungsbereiches, der Entwicklung charakteristischer und vielfältiger Grünstrukturen und der Entwicklung des Tierartenpotentials des Geltungsbereichs.

11. *Die Sammelausgleichsflächen mit der Planbezeichnung „A1“ (a - f) sind nach Abschluss der Bautätigkeiten mit einer Ansaatmischung „nitrophile Hochstaudenflur“ (Pflanzenliste 4) anzusähen. ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Die Festsetzung dient der Entwicklung des Waldmantels und seiner spezifischen Artenreservoirs.

#### **Hinweise ohne Normcharakter:**

- *Im Geltungsbereich des Vorhabenplans sind während der Bauarbeiten und im Rahmen vorbereitender Maßnahmen die Regelungen der DIN 18920 in vollem Umfang anzuwenden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Saumzonen der Wald- und Vorwaldbestände durch einen geschlossenen Vegetationsschutzzaun von 2 m Höhe zu schützen.*

Der Hinweis dient der Minderung nachteiliger baubedingter Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter.

- *Die textlichen Festsetzungen sind von dem Verfahren zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 ‚Güterfelder Damm‘ vom 30.09.1999 nicht berührt.*

#### **6. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82),
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG) <sup>1)</sup> vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S.

---

1) Titel geän. durch G v. 17.12.1996 (GVBl. I S. 364).

208); geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510), durch Art. 1 3. Bbg FRG v. 17.12.1996 (GVBl. I S. 364) u. durch Art. 3 G z. Änd. d. Bbg. BauO u. and. G. v. 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).

Anhang: PflanzenlistenPflanzenliste 1: Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
Äpfel	in Sorten
Birnen	in Sorten
Steinobst	in Sorten

**Pflanzenliste 2: Sträucher**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe	(Kletterer)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Haselnuss	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	(Selbstkletterer)
<i>Humulus lupulus</i> (Staude)	Hopfen	(Kletterer)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt	(Kletterer)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Fünfblättrige Zaunrebe	(Selbstkletterer)
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgierkreuzdorn	
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	
Äpfel	in Sorten als Spalierobst	(Kletterer)
Birnen	in Sorten als Spalierobst	(Kletterer)

## Pflanzenliste 3: Ansaatmischung im Straßennebenbereich

„RSM 10 - Landschaftsrasen D“ (Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)

## Pflanzenliste 4: Ansaatmischung Flächen A1a - A1f

		Ansaatmenge (Gramm je 100 gm)	
		total	in %
Achillea millefolium	Gemeine Schafgrabe	2.0	0.5
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	117.0	26.4
Chaerophyllum aureum	Gold-Kälberkropf	96.0	21.7
Daucus carota	Wilde Möhre	10.0	2.3
Heracleum sphondyleum	Wiesen-Bärenklau	133.0	30.0
Malva moschata	Moschus-Malve	12.0	2.7
Medicago sativa	Luzerne	4.0	0.9
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn	3.0	0.7
Pastinaca sativa	Pastinak	10.0	2.3
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	8.0	1.8
Silene alba	Weißer Lichtnelke	2.0	0.5
Silene dioica	Rote Lichtnelke	5.0	1.1
Tanacetum vulgare	Rainfarn	3.0	0.7
Torilis japonica	Klettenkerbel	20.0	4.5
Vicia cracca	Vogel-Wicke	18.0	4.1
*gesamt*		443.0	100.2

# Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Stahnsdorf



Stahnsdorf, den 01. März 2002

1. Jahrgang, Nr. 2

## Inhaltsverzeichnis:

• Nachbenennung Sachkundige Einwohner zum Beschluss Nr. 02/006	Seite II
• Investitionsprogramm der Gemeinde Stahnsdorf für die Haushaltsjahre 2001-2005	Seite II
• Haushaltssatzung der Gemeinde Stahnsdorf für das Haushaltsjahr 2002	Seite II
• Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Kostenbeteiligung der Personensorgeberechtigten an der Betreuung ihres Kindes in einer kommunalen Kindertagesstätte bzw. Tagespflegestelle und die Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Tagespflegestelle (Kita-Satzung) mit den Anlagen: - Gebührenordnung der Gemeinde Stahnsdorf und - Kostenbeteiligung der Gemeinde Stahnsdorf an der Tagespflegestelle	Seiten II-V
• Satzung der Gemeinde Stahnsdorf für den Ortsteil Güterfelde über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wege und Plätzen (Ausbaubeitragssatzung - ABS -)	Seite IV Seite V
• Satzung zur Gewährung einer Aufwandsentschädigung für die Mitglieder der Gemeindevertretung der amtsfreien Gemeinde Stahnsdorf	Seiten VI-IX Seite X
<b>Bauverwaltung</b>	
• Öffentliche Auslegung des mit Maßgaben genehmigten Bebauungsplanes Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ der Gemeinde Stahnsdorf	Seite X
• Öffentliche Auslegung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 für die Grundstücke „Beethovenstraße 7/9“	Seite XI
• Öffentliche Auslegung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 für das Grundstück der ehemaligen GUS-Kaserne an der Potsdamer Allee	Seite XI
• Öffentliche Auslegung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 für das Grundstück „Dorfplatz 6“	Seite XII
• 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf	Seite XII
• Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Am Striewitzweg“ Flur 5, Flurstücke 109, 108/2 und 116	Seite XII
• Abwägung zum 3. Entwurf des VEP Nr. 11 „Am Striewitzweg“ (Flur 5, Flurstücke 109, 108/2 und 116)	Seite XIII
• Verkehrsfläche im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 - „Am Striewitzweg“, Straßename „Hermannstraße“	Seite XIII
• Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Schleuse Kleinmachnow - <b>Bekanntmachung</b> - der Planfeststellung der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vom 12.02.2002 - Az.: P/A4-143.3-Pro/28 - für den Neubau der Schleuse Kleinmachnow, von Teltowkanal-km 7,645 bis km 9,075 sowie der dazugehörenden, festgestellten Planunterlagen.	Seiten XIII-XV
• Öffentliche Auslegung der mit Maßgaben genehmigten Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Güterfelde	Seite XV
<b>Allgemeines</b>	
• Mitteilung des Ordnungsamtes zur Tierhaltung	Seite XVI
• Sitzungstermine	Seite XVI

Öffentliche Auslegung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

**Nr. 14 für das Grundstück "Dorfplatz 6"**

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 für das Grundstück "Dorfplatz 6" (Flur 4, Flurstück 71/4) aufzuheben.

Daher wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 in der Fassung vom August 1996 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom Montag, 18. März 2002 bis einschließlich Freitag, 19. April 2001**

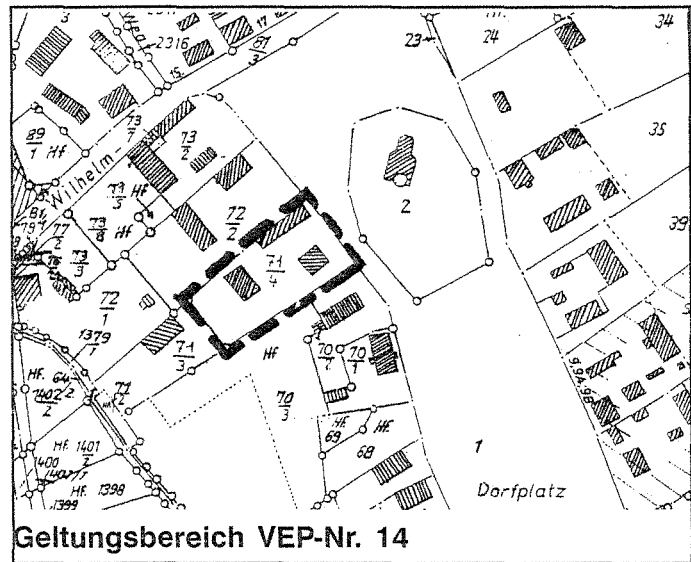
in der Gemeinde Stahnsdorf, Abt. Bauverwaltung, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf öffentlich ausgelegt.

Während dieser Auslegungszeit können von jedermann Anregungen und Bedenken zu der beabsichtigten Aufhebung des Planes schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Die Dienststunden sind:

Montag	von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr
Dienstag	von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr
Donnerstag	von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr
Freitag	von 8.00-12.00 Uhr.

gez.  
Gerhard Enser  
Der Bürgermeister



**Gemeinde Stahnsdorf  
Öffentliche Bekanntmachung  
1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 "Güterfelder Damm" der Gemeinde Stahnsdorf**

Die von der Gemeindevertretung Stahnsdorf in der Sitzung am 22.03.2001 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 "Güterfelder Damm" (Flur 4, Flurstück 980/4 Teilfläche), bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde mit Bescheid des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 21.01.2002 genehmigt.

Damit ist die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 "Güterfelder Damm" (Flur 4, Flurstück 980/4 Teilfläche) genehmigt.

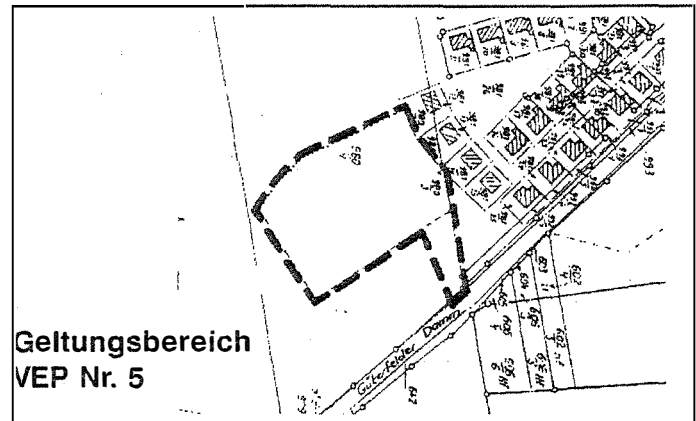
**Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 "Güterfelder Damm" der Gemeinde Stahnsdorf (Flur 4, Flurstück 980/4 Teilfläche) in Kraft.**

Der genehmigte Plan und seine Begründung werden in der Bauverwaltung

der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt des VE-Planes 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.

gez.  
Gerhard Enser  
Der Bürgermeister



**Beschluss Nr. 02/016**

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 31.01.2002 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) die Satzung (Stand: Februar 2001) über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 "Am Striewitzweg" Flur 5, Flurstücke 109, 108/2 und 116 in der Fassung November 2001 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Anlage: Geltungsbereich VEP Nr. 11

