



Begründung Teil I

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 15. März 2005

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Bäkestraße 1
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Friedrich-Ebert-Straße 19
59425 Unna
02303 254220
02303 2542222

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabestellung	3
2 Lage im Raum	3
3 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	4
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
3.2 Erfordernis der Planung	4
3.3 Planungsalternativen	5
4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	6
4.1 Bebauungsplanverfahren	6
4.2 Verfahrensstand	6
4.2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	6
4.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	7
4.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	7
4.2.4 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	7
4.2.5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	7
5 Planungsvorgaben	8
5.1 Übergeordnete Planungen	8
5.1.1 Landesplanung	8
5.1.2 Regionalplanung	8
5.1.3 Kreisentwicklungsplanung	9
5.1.4 Schutzgebiete	9
5.2 Örtliche Planung	9
5.2.1 Flächennutzungsplan	9
5.2.2 Bebauungspläne	9
6 Planungsgrundlagen	10
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	10
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	10
6.3 Verkehr	11
6.4 Freiflächenstruktur	11
7 Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB	12
8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“ (Ursprungsplan)	12
8.1 Art der baulichen Nutzung	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
8.3 Erschließung	13
8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
8.5 Gestaltungsvorschriften	14
9 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“	15
9.1 Art der baulichen Nutzung	16
9.2 Maß der baulichen Nutzung	16
9.3 Bauweise	17

9.4	Höhe baulicher Anlagen	18
9.5	Stellplätze und Garagen	18
9.6	Erschließung	19
9.7	Örtliche Bauvorschriften	19
10	Natur und Landschaft	20
10.1	Konfliktanalyse	20
10.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	21
10.3	Ausgleichsmaßnahmen	21
10.3.2	Redaktionelle Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“	23
10.3.3	Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen	23
10.3.4	Regelungen im städtebaulichen Vertrag über Kompensationsmaßnahmen	24
11	Altlasten	25
12	Immissionsschutz	25
13	Technische Infrastruktur	25
14	Denkmalschutz	27
15	Flächenbilanz	27
16	Bodenordnung	28
17	Kosten	28

1 Anlass und Aufgabestellung

Der mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow zur Realisierung vorgesehene Bebauungsplan Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' ist zu etwa 50 v. H. umgesetzt worden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' soll nunmehr der bislang nicht bebaute Teil des Wohngebietes an die zwischenzeitlich veränderten gesellschaftlichen und stadtstrukturellen Wohn- und Lebensansprüche angepasst werden. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes besteht die Chance, der aktuellen Nachfrage nach differenzierten individuellen Einfamilienhäusern nachkommen zu können.

In diesem Zusammenhang sollen im südlichen Teil des Geltungsbereiches Baufenster festgesetzt werden, die mehr Flexibilität hinsichtlich der Standortwahl für überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulassen. Die ursprüngliche Absicht, ein erhöhtes Maß an verdichteter Bebauung auch mit Reihenhäusern wird deutlich zurückgenommen und lediglich in den zum Heinersdorfer Weg orientierten Baugebieten ermöglicht. Ansonsten wird sich der Charakter des Wohngebietes an die unmittelbar östlich und westlich entstandenen kleinteiligen Baustrukturen orientieren.

Die bislang festgesetzten öffentlichen Grünflächen südlich der Martin-Niemöller-Straße haben aufgrund ihrer engen und kleinmaßstäblichen Ausformung keinen überörtlichen städtebaulichen Bezug. In der Praxis kann von einem Überarbeitungsbedarf auch vor dem Hintergrund der Unterhaltungspflichten für die Stadt Teltow ausgegangen werden. Aus diesen Gründen sollen die Flächen überwiegend - abgestimmt auf den dann flexibler zu nutzenden Zuschnitt der Baugrundstücke - als zu bepflanzender Teilbereich den privaten Grundstücken zugeordnet werden. Dagegen werden die Anger innerhalb der Baugebiete zwischen dem Heinersdorfer Weg und der Martin-Niemöller-Straße erhalten, um so das städtebauliche Grundgerüst weiter zu führen und die Durchlässigkeit des neuen Wohngebietes in Richtung Norden durchgängig aufrecht zu erhalten.

Die zweite Änderung bezieht sich auf das Erschließungsgerüst, das weitgehender den ökonomischen Bedingungen angepasst werden soll. Dabei geht es im Wesentlichen um die Reduzierung der von der Martin-Niemöller-Straße ausgehenden Anliegerstraßen zur Erschließung der Grundstücke an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes.

Mit dem hier zu entwickelnden Bebauungsplan sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB befriedigt sowie die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 erreicht werden. Dabei sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt bleiben.

2 Lage im Raum

Der Geltungsbereich liegt in zentraler Ortslage südöstlich des Ruhlsdorfer Platzes und umfasst eine Gesamtgröße von etwa 5 ha. Er besteht aus den Flurstücken 60, 61 teilweise (tw), 1092 (tw), 1058, 1056, 1055, 1054, 1836, 1/1 sowie 100/2, 49, 1692 teilweise (tw) der Flur 12 und den Flurstücken 60/4 und 74 (tw) sowie 61/15, 61/17 und 62/1 der Flur 8, jeweils Gemarkung Teltow.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden von der S-Bahn-Trasse der Linie S 26 Berlin-Potsdamer Platz – Teltow,
- im Osten von einer Wohnbebauung bzw. einer weiter südlich gelegenen Grünfläche – Flurstücke 1053 und 1052 der Flur 12,
- im Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie eines Teilabschnittes des Heinersdorfer Weges zwischen den im Norden angrenzenden Flurstücken 61/12, 60/5, 61/10, 61/13, 61/16, 61/18, 62/2 und 73 der Flur 8,
- im Westen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Luise-von-Werdeck-Straße.

Mit Ausnahme der ausgebauten und öffentlich gewidmeten Straßen befinden sich sämtliche Flurstücke im privaten Eigentum.

3 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsbereich stellt derzeit eine unbepflanzte und ungeordnete Fläche inmitten neu entstandener Wohnquartiere dar, so dass insbesondere vor dem Hintergrund des realisierten S-Bahn-Haltepunktes die weitergehende zu schaffende städtebauliche Ordnung in diesem Bereich erforderlich ist. Die bauliche Nutzung dieser Arrondierungsfläche bietet nicht nur die Chance der Ergänzung des bereits entstandenen Siedlungsbereiches, sondern auch die Aufwertung einer bislang nach wie vor unbebauten Fläche im Stadtgefüge.

Aus städtebaulicher Sicht ist der planerische Umgang mit der Fläche erforderlich, um die bereits begonnene Siedlungsentwicklung weiterzuführen. Die angepasste Nutzung bestehenden Bauplanungsrechts wird auch dazu beitragen, den Außenbereich vor Inanspruchnahme im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) zu schützen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' kann die städtebaulich erforderliche Neustrukturierung der Liegenschaft weiter geführt werden, ohne die grundsätzlichen Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes hinsichtlich des Siedlungscharakters mit Verdichtung, Höhenentwicklung usw. aufzugeben.

Somit können auch zukünftig städtebauliche Fehlentwicklungen in der relativ zentralen Lage verhindert werden. Ziel ist, das herausragende Entwicklungspotential des Areals im unmittelbaren Umfeld zentraler Einrichtungen und vorhandener Wohnsiedlungen weiterhin zu nutzen.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Einbindung in die bestehenden Gebietsstrukturen,
- Realisierung ökonomisch sinnvoller Erschließungsstrukturen,
- Schaffung eines grünordnerischen Ausgleichs des baulichen Eingriffs.

3.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die in Rede stehende Fläche ist in der zentralen Lage zu Siedlungsgebieten dringend geboten, um die bauliche Nutzung unter den geänderten Wohn- und Lebensbedürfnissen sowie der ökonomischeren Anlage von öffentlichen Flächen zu ermöglichen.

Flächennutzungen in der hier in Rede stehenden Dimension können nämlich nur dann zugelassen werden, wenn damit zur Herstellung einer optimalen Nutzbarkeit auch die städtebauliche Ordnung gesichert wird. Dazu sind sie in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die benannten Ziele zu erreichen. Denn ansonsten könnte das angestrebte geordnete Miteinander nicht dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem lassen die durch die beabsichtigten Nutzungen zu erwartenden Auswirkungen gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich werden.

Nachdem auf der Grundlage des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 12 Heinersdorfer Weg) die ersten Wohnquartiere entwickelt worden sind, hat sich zunehmend herausgestellt, dass die bislang ermöglichten Grundstückszuschnitte und –größen nicht häufig an den Interessen der Zielgruppen vorbeigehen.

Insofern ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um auch weiterhin Vorhaben mit der Zielrichtung zu ermöglichen, das städtebauliche Grundgerüst auf die Wohn- und Lebensbedürfnisse der potenziellen Wohnbevölkerung abzustellen, als auch weitergehende ökonomisch sinnvolle Reduzierungen bei der öffentlichen Infrastruktur vorzunehmen. Die Alternative, stattdessen entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen zu erteilen, kommt hier nicht in Betracht, da gemäß § 31 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch Befreiungen "die Grundzüge der Planung nicht berührt werden" dürfen.

Angesichts der hier angestrebten Änderungen zum Straßenverkehrsraum und den öffentlichen Grünflächen südlich der Martin-Niemöller-Straße ist allerdings davon auszugehen, dass durch entsprechende Befreiungen sehr wohl die Grundzüge der Planung berührt würden. Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll die verbesserte und flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke in den verbliebenen – derzeit unbebauten - Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden.

3.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow werden die Grundzüge der Stadtentwicklung vorgegeben. Bereits auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus besteht mit dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den hier vorliegenden Geltungsbereich.

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' soll nunmehr der ursprüngliche stadtentwicklungspolitische Leitgedanke - allerdings angepasst an die aktuellen Wohn- und Lebensbedürfnisse - fortgeschrieben werden. In diesem Zusammenhang ergeben sich Änderungen hinsichtlich einiger Flächenzuordnungen ohne das Grundgerüst des bestehenden Bauplanungsrechts mit den städtebaulichen Kenndaten (vgl. dazu auch Kap. 8 "Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 12...") zu verändern.

Alternative Nutzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes sind auf Grund der Lage und der Umgebungsstrukturen stadtentwicklungspolitisch nicht gewünscht. Mit der vorliegenden Änderung soll an der grundsätzlichen Stadtentwicklung (hier: Wohnen) festgehalten werden.

4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

4.1 Bebauungsplanverfahren

Die Stadt Teltow hat sich mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dazu entschieden, die städtebauliche Entwicklung des seit einiger Zeit unbebauten Areals zielgerichtet weiterzuführen.

Dass ein Dritter bei der Erarbeitung des Planentwurfs, der Begründung sowie bei der Vorbereitung der notwendigen Schritte im Bebauungsplanaufstellungsverfahren mitwirkt, ist ausdrücklich vom Gesetzgeber zugelassen und befürwortet worden. Die Mitwirkung Dritter und damit die Beeinflussung der städtebaulichen Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung durch die Interessen privater Investoren ist rechtsgrundsätzlich anerkannt. Weil sich die gemeindliche Bauleitplanung nicht abstrakt im freien Raum bewegt, können dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.

Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat bzw. welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten. Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt.

Entscheidend ist nach der bestehenden Gesetzeslage nicht, ob ein Dritter - und sei es der Investor - als Verwaltungshelfer an der Erarbeitung der Planung mitwirkt. Für das Ergebnis des Planungsprozesses und dessen Richtigkeit ist diesbezüglich allein von Bedeutung, ob die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist und ob der Abwägungsvorgang sowie das Abwägungsergebnis nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zutreffend sind. Es ist Aufgabe des Plangebers, ein solches Resultat des Planverfahrens herbeizuführen. Das geschieht durch die Stadt Teltow im vorliegenden Fall und zwar unabhängig davon, welche Ansätze und Vorschläge der Investor unterbreitet.

4.2 Verfahrensstand

Das Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“ ist seinerzeit mit der Genehmigung durch die übergeordnete Planungsbehörde abgeschlossen worden. Seitdem ist ein Teil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes auf der Grundlage des bestehenden Bauplanungsrechts realisiert worden.

4.2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat in ihrer Sitzung am 19.10.2005 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' beschlossen.

4.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form eines Informationstermines am 07.11.2005 stattgefunden. Im Rahmen dieses Erörterungstermins sind die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt worden. Die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Einwendungen sind in diesem Zusammenhang geklärt worden. Städtebaulich relevante Anregungen sind nicht erfolgt, sodass eine inhaltliche Planänderung nicht erforderlich ist.

4.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde am 20.04.2005 als Informationstermin bei der Stadt Teltow durchgeführt. Zur Vorbereitung dieses Termins hatten die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange die bis dahin vorliegenden Plangrundlagen und Erläuterungen zu den Zielen und Zwecken der Planung mit Schreiben vom 04.04.2005 erhalten. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden diente auch der Abstimmung zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Gleichzeitig wurden die Behörden mit dem o. a. Schreiben gebeten, bis zum 04.05.2005 ihre Stellungnahme schriftlich einzureichen.

Es sind in diesem Zusammenhang keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer inhaltlichen Planänderung geführt haben. Der Hinweis der Deutschen Bahn AG zu den einzuhalten Abständen ist bereits auf der Ebene des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" abschließend geklärt worden. Weil es mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" in dieser Hinsicht keine inhaltlichen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan gibt, ergeben sich keine neuen Sachverhalte aus den Belangen der Deutschen Bahn AG.

Der Hinweis des Landesumweltamtes Brandenburg hinsichtlich der Immissionen aus Lärm und Erschütterungen muss zurückgewiesen werden. Denn diese Restriktionen waren bereits mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" bekannt, und waren im Zuge des - zeitlich dem ursprünglichen Bebauungsplan nachgeordneten - Planfeststellungsverfahrens zu der S-Bahntrasse abschließend zu behandeln gewesen.

4.2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes hat in der Zeit vom 09.02.2006 bis einschließlich zum 08.03.2006 stattgefunden. In dem Zusammenhang sind keine Stellungnahmen mit städtebaulich relevanten Anregungen und / oder Hinweisen eingegangen.

4.2.5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist in der Zeit vom 12.01.2006 bis zum 09.02.2006 erfolgt. Die Behörden und Nachbargemeinden haben dazu die Unterlagen des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes erhalten. Den jeweiligen Fachbehörden sind die entsprechenden Fachgutachten zugesendet worden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und / oder Hinweisen haben sich keine inhaltlichen Änderungen für den Bebauungsplan ergeben.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan nicht im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung.

5.1.1 Landesplanung

Entsprechend des Landesentwicklungsplanes Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung - vom 4. Juli 1995 (GVBl. II/95 S. 474) ist Teltow als Grundzentrum innerhalb des engeren Verflechtungsraumes definiert, das entsprechend der hier genannten Ausstattungsmerkmale Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt.

Der engere Verflechtungsraum hat danach überwiegend Ergänzungs- und Entlastungsfunktion für Berlin sowie Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg zu erfüllen. Dementsprechend sollen die Orte mit besonderem Handlungsbedarf zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und zur Beseitigung raumbedeutsamer Problemlagen, wie bspw. Umstrukturierungsprozesse und disperse Siedlungsentwicklung beitragen. Für diese Orte sind problemorientierte Konzepte zur Lenkung der raumordnerischen und städtebaulichen Aufgaben von landesweiter Bedeutung zu entwickeln. Die Stadtentwicklung sollte sich bevorzugt an den Bahnstandsstandorten orientieren. In dieser Hinsicht bietet die Stadt Teltow mit dem vorhandenen Regionalbahnhof sowie dem fertig gestellten S-Bahnhof optimale Voraussetzungen.

Die Leitziele des Landesentwicklungsplanes weisen das Planungsgebiet als potentielles Siedlungsgebiet aus. Diese Siedlungsschwerpunkte dienen der wirkungsvollen Verteilung des begrenzt vorhandenen Entwicklungspotentials zur Stärkung der polyzentrischen Landesentwicklung. Vor Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft sind vorhandene Strukturen auszulasten sowie ineffiziente Aufwendungen für die Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

Die Stadt Teltow ist nach der Definition des Landesentwicklungsprogrammes der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung vom 1. November 2003 als Ort mit besonderem Handlungsbedarf innerhalb des engeren Verflechtungsbereiches dargestellt. Nach § 17 LEPro sollen für Wohnen und die Stadtentwicklung insbesondere die Flächenpotenziale durch Nutzung besiedelter Flächen, durch Abrundung sowie Verdichtung erfolgen. Bevorzugt sind dabei Flächen im Einzugsbereich der öffentlichen Verkehrsmittel nutzbar zu machen. Die Städtebaupolitik soll auf ein ausreichendes Angebot kurzfristig aktivierbarer Wohnbauflächen ausgerichtet werden bzw. sein.

Die im Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Teltow gehört, ist der Regionalplan vom 18. Dezember 1997 mit Ausnahme des Sachlichen Teilplans Windkraft mit Beschluss

des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Frankfurt / Oder für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt worden. Die ursprünglich festgehaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind demnach nicht für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf anzuwenden.

5.1.3 Kreisentwicklungsplanung

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark (vgl. Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark Stand: Januar 1997) stuft die Stadt im Zusammenhang mit den Gemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow in eine Zentralitätsstufe ein, die einem Mittelzentrum äquivalent ist. Ein Mittelzentrum umfasst neben den Einrichtungen des täglichen bis gehobenen Bedarfes auch Schwerpunkte an Arbeitsstätten. Die genauere Festlegung der Stadt Teltow als zentraler Ort ist die des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

5.1.4 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich eines Schutzgebietes oder einer Schutzzone. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Buschwiesen befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet. Weitere schutzwürdige Freiräume wie bspw. die Kanalaue des Teltowkanals oder der Gutspark Seehof werden ebenfalls aus Gründen der räumlichen Distanz von der Planung nicht beeinträchtigt.

Trinkwasserschutzzonen befinden sich in dieser Ortslage von Teltow nicht, geschützte Biotope nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) sind nicht bekannt.

5.2 Örtliche Planung

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

5.2.2 Bebauungspläne

Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' wird derzeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' überlagert. Der überlagernde Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' wird dann mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben. Das dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Grundgerüst wird unter Kap. 8 näher erläutert.

Im unmittelbaren Wirkungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf befindet sich der in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11A 'REHA Klinik'. Entsprechend der Festsetzungen sind die REHA Klinik sowie parallel zum Heinersdorfer Weg die ersten Wohngebäude in Geschoßbauweise realisiert worden. Diese Wohngebäude fassen in ihrer Höhenentwicklung den Straßenraum baulich-räumlich und markieren einen deutlichen Übergang von der kleinteiligen Bebauung entlang des Siedlerrains zum Plangebiet.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 11 B 'Soziale Einrichtungen der Diakonie' der Stadt Teltow soll nach der Konzeption des Evangelischen Diakonissenhauses als Eigentümerin grundlegend dahingehend überarbeitet werden, dass das ursprünglich beabsichtigte Mischgebiet entfällt. Die Eigentümerin benötigt die Flächen mittel- bis langfristig zur Sicherung des Medizin- und Pflegebetriebes mit den dafür notwendigen Einrichtungen.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003,
- die Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl.I/01 S.154) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 04. Juni 2003 (GVBl. I/03 S.172, 174).

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich des Ruhlsdorfer Platzes und stellt den Übergangsbereich zwischen dem historischen Zentrum Teltows und dem Ortsteil Osdorf dar. Für die an der südlichen Plangrenze gebaute S-Bahn-Trasse ist mit dem Haltepunkt an der Mahlower Straße/Lieselotte-Herrmann-Straße ein weiterer zentraler Punkt, der vom Plangebiet fußläufig zu erreichen ist, im Teltower Stadtgebiet ausgebildet worden.

Das Areal, für das der Bebauungsplan Nr. 11 B Bau- und Planungsrecht schaffen sollte, liegt derzeit als Brache im Stadtraum. Mit den angrenzenden realisierten viergeschossigen Wohngebäuden, die durch das zur Straße orientierte Pultdach eher fünfgeschossig wirken, wird ein markanter Übergang zwischen Bestand und neuer Bebauung geschaffen.

Die Charakteristik dieser Siedlungsbereiche setzt auch mit ihren bislang nicht ortstypischen Dachformen neue Akzente, die zur architektonischen Vielfalt und zur Identifikation des Neuen als Abgrenzung zum Bestand beitragen. Somit wird in diesem Bereich der Stadt Teltow den unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen Rechnung getragen.

Der westliche Rand des Plangebietes ist bereits entsprechend der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 und seinen zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepten bebaut worden. Neben einer viergeschossigen geschlossenen Wohnbebauung sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstanden, die die Höhenentwicklung vorhandener Gebäude aufgreifen, und mit einer schrittweisen Reduzierung der baulichen Höhe die Übergänge der unterschiedlichen Siedlungsbereiche definieren.

6.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Heinersdorfer Weg sowie die Martin-Niemöller-Straße, die den Ringschluss vom Heinersdorfer Weg ausgehend bildet und mit der Anton-Saefkow-Straße verbunden ist, erschlossen. Der Heinersdorfer Weg ist an die Mahlower Straße und somit an das überörtliche Erschließungsnetz angebunden.

Das sog. Spangensystem, mit dem überwiegend der Durchgangsverkehr geleitet werden soll, wird derzeit ausgebaut. Während die Südspange zwischen der Ruhlsdorfer Straße und der Mahlower Straße seit einiger Zeit in Betrieb genommen ist, wird derzeit die Ostspange zwischen der Mahlower Straße und der Lichterfelder Allee gebaut. Die Nordspange, als Verlängerung der Oderstraße bis zur Lichterfelder Allee befindet sich im Planfeststellungsverfahren.

Der Heinersdorfer Weg und die Martin-Niemöller-Straße sind entsprechend ihrer Funktionen als Hauptsammelstraße mit beidseitig geführten Geh- und Radwegen bzw. beidseitig geführten Gehwegen sowie Parkbuchten, die durch Baumscheiben unterbrochen sind, ausgebaut. Das unter den Bedingungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12, der Bebauungspläne 11A und 11B erstellte Verkehrsgutachten (vgl. Verkehrsuntersuchung für eine gesicherte Erschließung der Bebauungspläne 11A, 11B, 12 des diakonischen Geländes in Teltow, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, September 1994) stellt im Ergebnis die Leistungsfähigkeit des seinerzeit bestehenden und geplanten Straßennetzes fest. Auf der Grundlage einer wesentlich höheren Verdichtung und zusätzlichem gewerblich bedingten Verkehr könne das o. g. Erschließungsgerüst die prognostizierten Verkehrsströme aufnehmen. Eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens ist nicht erforderlich, weil sich Änderungen gegenüber den seinerzeit zugrunde gelegten Bedingungen aufgrund der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten, deutlich reduzierten Anzahl an Wohneinheiten ergeben haben. Das Erschließungsnetz ist demnach vollumfänglich leistungsfähig.

Der Zugang zum Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über den Bahnhof der S-Bahnlinie Berlin / Potsdamer-Platz - Teltow Stadt, der fußläufig erreichbar ist, sowie durch mehrere Haltepunkte von Buslinien gewährleistet.

6.4 Freiflächenstruktur

Die Freiflächenstruktur des Bebauungsplangebietes ist durch eine verbliebene Brache, die in der grünordnerischen Betrachtung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 als stark anthropogen beeinträchtigte Ackerbrache eingestuft wurde, geprägt. Im Zuge der Baumaßnahmen am Heinersdorfer Weg / Martin-Niemöller-Straße sind Teile dieser Fläche zusätzlich durch die Baustellenlogistik in Anspruch genommen worden, so dass neben einer erheblichen Bodenverdichtung auch Versiegelungstendenzen zu beobachten sind.

Entlang der S-Bahn-Trasse sind hochwertige Gehölzstrukturen mit einer vielfältigen Fauna und Flora vorhanden. Hier ist der im östlichen Teilabschnitt des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 vorgesehene öffentliche Weg realisiert worden.

Das Grundkonzept der Bebauung am Heinersdorfer Weg geht von einer Vernetzung der siedlungsinternen Grünstrukturen mit denen des Diakoniegeländes aus. Dieser Aspekt wurde bei der bislang umgesetzten Wohnbebauung mit Nord-Süd gerichteten privaten und öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.

Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die entsprechend ihres Charakters primär die quartiersbezogene Nutzung ermöglichen soll-

ten, gewähren nur teilweise Durchgang zur Freifläche der REHA Klinik und dem nördlich angrenzenden Gehölzbestand.

7 Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Umweltprüfung ist vor dem Hintergrund der durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf vorzunehmenden inhaltlichen Änderungen festgelegt worden. Im Rahmen eines frühzeitigen Abstimmungstermins mit den Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 20.04.2005 sowie mit der Möglichkeit, die Restriktionen und Umweltbelange schriftlich mitzuteilen, wurde diesem Untersuchungsumfang und –detaillierungsgrad von den Fachbehörden zugestimmt.

Die ggf. möglichen Beeinträchtigungen der Umwelt sind gutachterlich geprüft worden (vgl. Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“, planland Planungsgruppe Landschaftsentwicklung, Stand 02. April 2005 als Anlage zu dieser Begründung).

Danach werden mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" ebenso wie bereits auf der Grundlage des bestehenden Bauplanungsrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BbgNatSchG zu vermeiden bzw. weil die Vermeidung nicht möglich ist, auszugleichen sind. Der Eingriff ist nicht zu vermeiden, weil nach intensiver städtebaulicher Abwägung der Belang von Natur und Landschaft gegenüber dem Belang der Schaffung von Möglichkeiten zur Eigentumbildung für weite Bevölkerungskreise gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zurückgestellt worden ist. Das ist im vorliegenden Fall dadurch begründet, dass die Natur durch entsprechende Eingriffe bereits vorbelastet ist und nur eine sehr geringe ökologische Qualität aufweist. Ein wesentlicher Grund ist außerdem die Inanspruchnahme einer weiterhin als Brach einzustufenden Fläche, für die jedoch Bauplanungsrecht geschaffen worden ist. Somit ist auch im Sinne des Bodenschutzgesetzes die bauliche Entwicklung als geringerer Eingriff als die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich zu werten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung im Vergleich zum wirksamen Baurecht eine geringfügig höhere Versiegelung von zusätzlich 275 m² vorbereitet wird. Hierfür werden als Ausgleich zusätzlich 6 Bäume gepflanzt (zum Thema Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vgl. Kap. 10 „Natur und Landschaft“). Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Weitere Beeinträchtigungen der Umwelt werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“ (Ursprungsplan)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“ wurde das Ziel verfolgt, ein allgemeines Wohngebiet in einer heterogenen Siedlungslage zu entwickeln, das den Übergang zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen und baulichen vorhandenen Strukturen aufgreift. In diesem Zusammenhang wurden folgende Festsetzungen getroffen:

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausgeschlossen wurden die gemäß § 4 Abs.3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenso wie die Bauweise anhand von Nutzungsschablonen im Planteil zum Bebauungsplan sowie teilweise durch textliche Festsetzungen - differenziert nach definierten Baufeldern wie nachfolgend aufgeführt - festgesetzt.

Definiertes Baufeld	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	maximal zulässige Traufhöhe	Bauweise
Baufeld 1	0,4	1,1	IV	13,5	geschlossen
Baufeld 1A	0,4	0,9	III	10,5	offen
Baufeld 1B	0,4	0,8	III	10,5	offen
Baufeld 2, 2A, 2B	0,4	1,2	II-III	13,5	offen
Baufeld 3	0,3	0,6	II	7,5	offen
Baufeld 4, 4A, 4B	0,4	0,8	II	7,5	offen
Baufeld 5	0,4	0,8	II	7,5	offen
Baufeld 6, 6A	0,3	0,6	II	7,5	offen

8.3 Erschließung

Über die Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinaus, sind Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Flächen festgesetzt worden. Diese Stellplatzanlagen sind zwischenzeitlich einschließlich der dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen realisiert worden.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf den privaten Grundstücken zulässig.

8.4 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen überwiegend der Gliederung des Geltungsbereiches. Weitere Festsetzungen dazu, wie Pflanzmaßnahmen sind nicht erfolgt. Lediglich der parallel zum südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Grünstreifen wird auch hinsichtlich seiner ökologischen hochwertigen Strukturen erhalten. Die in der Planzeichnung mit A gekennzeichnete Grünfläche wird von der Stadt Teltow als Option für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgehalten.

8.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden der mit „B“ gekennzeichnete Gehölzstreifen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches als zu erhalten festgesetzt sowie verbindlich über einen städtebaulichen Vertrag - der bereits auf der Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes geworden ist - die Anpflanzung einer Hecke als Ersatzmaßnahme vereinbart.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist verbindlich zur Umsetzung für den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für das auf den Verkehrs- und Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wurde die notwendige Versickerung auf diesen Flächen festgesetzt.

Für Stellplatzanlagen, private Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie für öffentliche Geh- und Radwege sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fuganteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

b) Pflanzgebote sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Für die am südlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches gelegene festgesetzte öffentliche Grünfläche (Kennzeichnung A) besteht ein Pflanzgebot für die Randbereiche dieser Fläche.

Für die Hauptsammelstraßen (lt. Planzeichnung Planstraßen B und C) sind straßenbegleitende Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum für die geplanten Anliegerstraßen auf den jeweils angrenzenden privaten Grundstücken festgesetzt worden.

Für die festgesetzten Stellplatzanlagen ist ein Pflanzgebot mit einem Baum je vier Stellplätze festgesetzt worden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten und für den Fall zu ersetzen, dass sie nicht erhalten werden können.

Nach den Festsetzungen sind Carports und Garagen an den Seiten ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

8.6 Gestaltungsvorschriften

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BbgBO sind für die Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen der Grundstücke festgesetzt worden. Danach sind die Dächer, mit Ausnahme der Tonnendächer, mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz oder Klinker als zulässig festgesetzt worden. Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind explizit ausgeschlossen worden.

Die Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie zum Straßenraum sind mit einer zulässigen Höhe von 1,2 m festgesetzt worden. Nach den Festsetzungen sind zwischen den privaten Grundstücken transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken, zwischen privatem Grundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken zulässig.

Davon ausgenommen sind die als Baufeld 5 gekennzeichneten Bereiche, in denen eine Höhe von 2,0 m zulässig ist. Hier sind neben transparenten Einfriedungen und Laubgehölzhecken auch Mauern und Holzwände als zulässig festgesetzt worden.

9 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“ werden die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“ aufgegriffen und weiterhin verfolgt.

Änderungen inhaltlicher Art ergeben sich lediglich hinsichtlich der ursprünglich festgesetzten geplanten Anwohnerstraßen sowie der öffentlichen Grünflächen jeweils südlich der Martin-Niemöller-Straße. Hinsichtlich dieser ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünflächen wurde das bauliche Konzept zugunsten flexibler zu nutzender Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser angepasst, um somit auch die Zielgruppe mit Interesse an großzügiger geschnittenen Grundstücken ansprechen zu können. So ist es nach den Maßgaben des § 1 Abs. 5 BauGB möglich, eine umfänglich nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Möglichkeit der Eigentumsbildung für einen erweiterten Kreis der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermöglichen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Teltow dazu entschieden, diese Areale als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festzusetzen und - um eine wirtschaftlich akzeptable Pflege dieser Fläche zu erreichen- sie den privaten Grundstücken zuzuordnen. In diesem Zusammenhang sind auch die Baugrenzen angepasst worden, ohne ein höheres Maß der Versiegelung zu verursachen.

Das geplante Erschließungsgerüst der Anwohnerstraßen südlich der Martin-Niemöller-Straße soll weitgehender den ökonomischen Bedingungen angepasst werden. Aus diesem Grund ist hier die Ringerschließung um zwei Teilabschnitte reduziert worden, ohne dass einzelne oder mehrere Grundstücke im rechtsgrundsätzlichen Sinne als nicht erschlossen gelten.

Alle weiteren Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan werden - soweit sie für den vorliegenden Geltungsbereich und nach den zwischenzeitlich geänderten Rechtsgrundlagen gelten - übernommen.

Mit der Übernahme der Dichtekennziffern zur Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf demnach kein erhöhter Eingriff in Grund und Boden. Vielmehr wird mit dem reduzierten Anteil an Versiegelung durch die Änderungen der o. a. Anwohnerstraßen auch der Eingriff minimiert. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist lediglich hinsichtlich der zu ändernden Maßnahmen anzupassen.

Mit der Übernahme der ursprünglich festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, Bauweise usw. wird das grundsätzlich städtebauliche Grundgerüst weitgehend für die geplante Siedlung übernommen. Hinsichtlich der Bauweise sind aufgrund des definitiveren Baukonzeptes Konkretisierungen vorgenommen worden. So sind mit Ausnahme der Grundstücke parallel zum Heinersdorfer Weg auf allen weiteren Baugrundstücken nur noch Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt worden. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Bauordnung für das Land Brandenburg werden hier außerdem die entsprechenden redaktionellen Anpassungen zu den Vollgeschossen vorgenommen. Diese Anpassungen bedeuten keine Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, wie an den übernommenen Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen ablesbar ist.

Gegenüber dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' ergeben sich Änderungen redaktioneller Art aufgrund des geänderten Geltungsbereiches sowie der zwischenzeitlich eingetretenen Gesetzesnovellierungen. So ist die Ermächtigungsgrundlage für

die Gemeinden örtliche Bauvorschriften zu erlassen ebenso angepasst worden wie die Definition der Vollgeschosse gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

9.1 Art der baulichen Nutzung

1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2 Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Die Festsetzungen entsprechen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen I. 1. a) und b) des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Entsprechend der derzeitigen und geplanten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Leitgedanken des Bebauungsplanes Nr. 12.

Mit der Ausweisung als WA dient der Geltungsbereich weiterhin vorwiegend dem Wohnen sowie den Wohnfolgeeinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Zum Teil sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO - wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - aufgeführten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes bereits vorhanden, so dass diese funktionale Mischung den Gebietscharakter ergänzen wird.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen, weil sie gestalterisch und funktional nicht in die geplanten kleinteiligen Strukturen zu integrieren sind. Zudem würde das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen mit Immissionen einhergehen, die nicht mehr als gebietsverträglich einzustufen wären. Ebenso ausgeschlossen sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, da diese Nutzung ihrem Charakter entsprechend eine zentrale und/oder touristische Lage erfordert. Der Geltungsbereich ist jedoch mit den bislang umgesetzten sowie den angrenzend bestehenden Strukturen weiterhin überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt und ist ohne inhaltliche Änderung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen worden. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß der nach dem Satzungsbeschluss zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" novellierten und nunmehr anzuwendenden Fassung der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 redaktionell angepasst worden.

Aus der Kombination der Festsetzungen zur Vollgeschossigkeit und Traufhöhe wird ersichtlich, dass mit dieser redaktionellen Anpassung keine inhaltliche Änderung einhergeht.

Definiertes Baufeld	GRZ	GFZ	Vollge- schosse	maximal zulässige Traufhöhe	entspricht im Ursprungs- Bebauungsplan
Baufeld 1/1a	0,4	1,2	II -III	13,5	Baufeld 2 / 2A
Baufeld 2/2a	0,4	0,8	III	7,5	Baufeld 4 / 4B
Baufeld 3	0,3	0,6	III	7,5	Baufeld 6

In Korrespondenz zu den unterschiedlichen Vorgaben der Ortslage werden die Gebäude parallel zum Heinersdorfer Weg die Höhenentwicklung bestehender Gebäude aufgreifen und durch eine dann schrittweise Reduzierung der Gebäudehöhe zu den innenliegenden kleinteiligen Einzelhausstrukturen überleiten. Mit der Kombination der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sowohl eine flächensparende als auch mäßig verdichtete Bebauung umgesetzt werden können.

In diesem Zusammenhang wird auch weiterhin die - bereits im Ursprungsplan enthaltene - Festsetzung für das Mindest- und Höchstmaß für die Baufelder WA 1 und WA 1a aufgegriffen. Damit kann der öffentliche Raum des Heinersdorfer Weges entsprechend der vorgefundenen Strukturen mit Geschosswohnungsbau auf der nördlichen Seite ergänzt und gleichzeitig die städtebaulich gewünschte Staffelung und Reduzierung der Höhenentwicklung in Richtung Süden eingeleitet werden.

Die Festsetzung des Mindest- und Höchstmaßes ist dabei zur Schaffung eines städtebaulich harmonischen Überganges zwischen den Geschossbauten nördlicher der Straße Heinersdorfer Weg sowie der in Richtung Süden geplanten zunehmend niedrigen und kleinteiligen Bebauung erforderlich. Dieser städtebauliche Planungswille ist auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" formuliert worden und soll weiterhin Bestand haben.

Diese Festsetzung ist auch durch die Rechtsgrundlagen legitimiert. Denn das städtebauliche Ziel der angeführten stufenweisen Höhenentwicklung ist nur mit der Definition einer Mindesthöhe zu erreichen, um zu verhindern, dass bei der Festsetzung einer Höchstgrenze - die, wie Bezeichnung besagt, unterschritten werden darf - eine für das vorhandene und weiterhin zu entwickelnde Stadtbild nicht ausreichende Höhe der baulichen Anlagen hinnehmen zu müssen.. Auch stellt die Definition des Mindestmaßes keine unbillige Härte für potenzielle Bauherrn / Bauherren dar. Die bisherige bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Ursprungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 12 hat nämlich gezeigt, dass der kreative Umgang mit diesen Festsetzungen zu dem stadtentwicklungspolitischen Ziel geführt hat. Auch hat sich die Eigentümerin der Baugrundstücke den stadtentwicklungspolitischen Willen zu Eigen gemacht. Zur Klarstellung des Planungswillens wird dieser Aspekt redaktionell ausführlicher erläutert.

9.3 Bauweise

Für die ausgewiesenen Wohnbaugebiete wird in Korrespondenz zum Ortscharakter mit seinen überwiegend solitären Bauformen innerhalb der Baufelder parallel zum Heinersdorfer Weg die offene Bauweise und in allen weiteren Baufeldern ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie

erfordert, nicht ableiten. Insgesamt wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf das ursprüngliche städtebauliche Konzept, jedoch entsprechend der heute bestehenden Wohn- und Lebensansprüchen etwas aufgelockerter weiter verfolgt.

9.4 Höhe baulicher Anlagen

1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planteil nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

Die Festsetzungen entsprechen den textlichen Festsetzungen I. 3. a) und b) des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Die sich trotz der bereits erfolgten Herstellung der Hauptsammelstraßen, die die Bezugshöhe hinsichtlich der baulichen Anlagen zwingend definieren, sich ggf. notwendig ergebenden Anpassungen und Änderungen hinsichtlich der festgesetzten Geländehöhen, sollten durch Ausnahmeregelungen im Rahmen eines Bauantragverfahrens ermöglicht werden. Zwar sind vor dem Hintergrund der zuvor genannten definierten Anschlusshöhen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz nicht davon auszugehen, dass nennenswerte Geländemodulationen zu erwarten oder möglich sind, jedoch sind unbillige Härten gegenüber den Bauherren / dem Bauherrn bei Eintreten einer derzeit nicht absehbaren Situation zu vermeiden. Aus diesem Grund ist die textliche Festsetzung zu den Bezugshöhen redaktionell neu gefasst worden.

9.5 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind private Garagen, Carports und Stellplätze auf den privaten Grundstücken zulässig zu errichten. Damit entspricht die Festsetzung dem ortsüblichen Charakter insbesondere von Wohnquartieren mit einem hohen bis überwiegenden Anteil an Einzelhäusern. Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen dient der Fortführung des vorhandenen Siedlungscharakters mit Vorgartenbereichen. Mit dieser Einschränkung wird gleichwohl der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, weil in der Regel die Flächen parallel zum öffentlichen Straßenverkehrsraum freigehalten werden, die durch eine Grüngestaltung auch weiterhin geprägt werden sollen und diese Fläche außerdem lediglich in einer Tiefe von nur 3 m nicht für diese baulichen Anlagen zu nutzen sind. Selbst für relativ kleine Grundstücke verbleibt ausreichender Raum für die Platzierung von Stellplätzen und Garagen wie auch die bauliche Entwicklung in dem bisher realisierten Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" gezeigt hat. Unakzeptable Härten für die Bauherren gehen nicht damit einher. Auch öffentliche Flächen können für die Errichtung von privaten Garagen oder Stellplätzen nicht in Anspruch genommen werden.

Die im Planteil nur als Hinweis gekennzeichnete und tatsächlich hergestellte Fläche für Stellplätze im östlichen Abschnitt der Martin-Niemöller-Straße ist den mit 1a gekennzeichneten (ursprünglich 2A) Grundstücken zugeordnet. Sie dient ebenso wie die entlang der Hauptsammelstraßen entstandenen Parkbuchten insbesondere dem Aufkommen an ruhendem Verkehr aus den Wohnbaugebieten mit den festgesetzten Hausgruppen

Die Festsetzung entspricht dem letzten Teil der Festsetzung I. 4. a) des Ursprungs-Bebauungsplanes. Die Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze entfällt, weil sie bereits errichtet und die Zuordnung vertraglich gesichert ist.

9.6 Erschließung

Die Hauptsammelstraßen Martin-Niemöller-Straße und der Teilabschnitt der Anton-Saefkow-Straße, der an die seinerzeit bereits bestehende Straße gleichen Namens anschließt, sind zwischenzeitlich fertig gestellt worden. In diesem Zusammenhang sind auch die Stellplätze sowie die im Ursprungsplan festgesetzten Anlagen für Stellplätze gebaut worden. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Anwohnerstraßen werden unverändert aus dem ursprünglichen Konzept und Bebauungsplan übernommen.

Die südlich der Martin-Niemöller-Straße gelegenen Baugrundstücke werden über eine geplante Ringstraße erschlossen, die entsprechend ihres Charakters als Wohnstraße ausgebaut werden soll. Sämtliche Straßen werden dann als öffentliche Straße gewidmet.

9.7 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Gestaltungsmaßnahmen, soweit sie aus der Örtlichkeit sowie der regionaltypischen Formen- und Farbensprache abzuleiten sind, festgesetzt, um das Neubaugebiet in die Ortstypik einzubinden.

Die Festsetzungen entsprechen den textlichen Festsetzungen III. 1. bis 3. des Ursprungs-Bebauungsplanes mit Ausnahme der gesonderten Regelungen für das ursprüngliche Baufeld 5, welches nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes ist.

1	Dachform
1.1	Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.
1.2	Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen. Diese Dachneigung gilt nicht für Tonnendächer.
1.3	Für die Dachflächeneinkleidung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002-8007, 8024-8028. Bei Tonnendächern sind als Dacheindeckung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.
2	Fassaden
2.1	Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz und Klinker zulässig.
2.2	Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind nicht zulässig.
3	Einfriedungen
3.1	Zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen bzw. privaten Straßenraum sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
3.2	Zwischen den privaten Grundstücken sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken, zwischen privatem Grundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken zulässig.

9.8 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im nördlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches dienen weiterhin der Gliederung und Durchlässigkeit des - insbesondere im Abschnitt zwischen Heinersdorfer Weg und Martin-Niemöller-Straße - sehr tiefen baulich zu nutzenden Arealen.

Eine weitere öffentliche Grünflächen, die der Vernetzung für die Natur und des Wegesystems dient, befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Teilbereiche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dort kann ein Anteil der eingriffsbedingten Ausgleichsmaßnahmen vollzogen werden. Gleichzeitig wird mit diesen Maßnahmen die Gliederung und Auflockerung des zukünftigen Siedlungsbereiches in Fortführung des im bereits realisierten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 entstandenen Grünsystems.

10 Natur und Landschaft

Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist gutachterlich geprüft worden (vgl. Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“, ERLÄUTERUNGSBERICHT, planland Planungsgruppe Landschaftsentwicklung, Stand: 02. April 2005). Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind vor dem Hintergrund der naturräumlichen Situation, aber auch entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Vergleich zu dem bestehenden Bauplanungsrecht ermittelt worden. Aus diesem Grund sind die für den hier vorliegenden Geltungsbereich bereits seinerzeit mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 ermittelten Ausgleichsmaßnahmen auf ihre Aktualität geprüft und auf das nunmehr erforderliche Kompensationsmaß abgestimmt worden.

10.1 Konfliktanalyse

Der Gutachter kommt hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter zu folgenden Ermittlungen:

Boden

Durch die B-Planänderung wird eine Versiegelung von zusätzlich 275 m² vorbereitet. Durch die Bodenversiegelung gehen abiotische und biotische Bodenfunktionen in dieser Größenordnung verloren.

Wasser

In Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren finden keine zusätzlichen erheblichen Einwirkungen auf den Wasserhaushalt statt. Im Geltungsbereich des B-Plans soll, entsprechend dem geltenden Baurecht, die Versickerung des anfallenden Regenwassers, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, über eine flächige Versickerung vorrangig in den Vegetationsflächen erfolgen. Das überschüssige, nicht vor Ort versickerbare Niederschlagswasser wird über den Zehnruthengraben abgeleitet.

Klima, Lufthygiene, Lärm

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Baurecht um 275 m². Zusätzliche erhebliche klimatische Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Aufgrund der ähnlichen Bebauungsstruktur und der weitgehend identischen Erschließung des Bebauungsgebietes sind keine zusätzlichen lärm- und lufthygienischen Belastungen zu erwarten. Die Wohnbauflächen südlich der Martin-Niemöller-Straße erfahren durch den Wegfall von Anwohnerstraßen eine zusätzliche Beruhigung.

Biotope und Arten; Landschafts- und Ortsbild

Durch die B-Planänderung wird eine Versiegelung von zusätzlich 275 m² vorbereitet. Hierdurch ist ein Verlust an Freifläche in entsprechender Größenordnung gegeben. Anlagebedingt gehen die Habitatqualitäten auf der zusätzlich versiegelten Fläche verloren.

Die zusätzliche Versiegelung von 275 m² ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu werten.

10.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Reduzierung der Eingriffsfolgen werden die gutachterlich ermittelten Maßnahmen über textliche Festsetzungen bzw. über einen für den Investor verbindlich umzusetzenden Zusatz im städtebaulichen Vertrag - soweit das nicht bereits Bestandteil des bestehenden städtebaulichen Vertrages ist - gesichert:

- a) Sicherung der an den Baubereich angrenzenden Gehölze während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 und RAS-LG-4.
- b) Sicherung des Oberbodens nach DIN 18915. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der zwischengelagerte und wieder verwendbare Boden einer entsprechenden Folgenutzung zuzuführen.
- c) Minimierung des Baulärms, der Abgase und sonstiger Schadstoffe durch Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die dem Stand der Technik entsprechen.

Maßnahmen zur Minderung anlagebedingter Beeinträchtigungen

- a) Weitestgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.
Die Versickerung des Niederschlagswassers dient dem Erhalt der Rückhaltefunktionen und der Grundwasserneubildung.
- b) Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Wohnstraßen und auf Nebenflächen (Stellplätze und Gehwege).
Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Gehwege wie z.B. von Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau sowie Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken reduziert die Gesamtversiegelung im Gebiet und vermindert den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Gutachter stellt fest, dass als verbleibende unvermeidbare, nachhaltige Beeinträchtigung die zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 421 m² zu sehen ist. Betroffen sind die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Lebensräume. Die Boden- und Lebensraumfunktionen wer-

den durch das Bauvorhaben auf der genannten Fläche eingeschränkt bzw. vollständig unterbunden.

Als Ausgleich für die eingriffsbedingten Wirkungen setzt der B-Plan Nr. 12 in der wirksamen Fassung die im Folgenden Maßnahmen fest, die aufgrund der weitgehend identischen Eingriffsintensität im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" übernommen wird. Für die ermittelte zusätzliche Versiegelung sollten zur Gewährleistung eines funktionalen Ausgleichs Entsiegelungsmaßnahmen in entsprechender Größenordnung durchgeführt werden. Da entsprechende Flächen im Gemeindegebiet von Teltow nicht zur Verfügung stehen, werden ersatzweise zusätzliche Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Als Ausgleich des nunmehr vorliegenden baulichen Eingriffs empfiehlt der Gutachter die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen zur Gliederung des Wohngebiets entlang der Haupteinfahrstraßen sowie der Wohnstraßen, Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Anpflanzflächen auf den privaten Grundstücken zur Auflockerung der einzelnen Siedlungsquartiere und eine Fassadenbegrünung bei Garagen und Carports zur Verbesserung des Kleinklimas und als Beitrag zum Schutz des Wasserhaushaltes.

Bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“ werden als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenhaushalt zudem als Ersatzmaßnahme die Anpflanzung einer Hecke und eines Feldgehölzes auf einer Fläche von ca. einem Hektar auf einer bislang als Acker genutzten Fläche in der Flur 11, Flurstücke 489 und 490 (jeweils teilweise) am Großbeerener Weg vorgenommen. Diese Kompensationsmaßnahme ist über den bestehenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Teltow und dem Investor verbindlich geregelt und wird entsprechend der vereinbarten Regelungen umgesetzt. Zusätzlich werden dort sieben weitere Bäume gepflanzt.

Mit den in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Pflanzmaßnahmen sieht der Gutachter die eingriffsbedingten Folgen als ausgeglichen:

Maßnahme	B-Plan 12 wirksame Fassung	B-Plan 12 2. Änderung
Bepflanzung Heinersdorfer Weg	29 Bäume	29 Bäume
Bepflanzung Martin-Niemöller-Straße	47 Bäume	47 Bäume
Bepflanzung Anton-Saefkow-Straße	4 Bäume	4 Bäume
Bepflanzung Wohnstraßen	70 Bäume	26 Bäume
Bepflanzung Flächen für Anpflanzungen	-	18 Bäume 90 Sträucher
Bepflanzung Retentionsbecken	9 Bäume 205 Sträucher	25 Bäume 125 Sträucher
Grünflächen Norden	-	12 Bäume
Grünfläche im Süden	-	6 Bäume
Summe	159 Bäume 205 Sträucher	167 Bäume 215 Sträucher

10.3.2 Redaktionelle Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 „Heinersdorfer Weg“

Die für das auf den Verkehrs- und Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser festgesetzte Versickerung auf diesen Flächen ist über entsprechende Fachgesetze verbindlich und für den Investor zur Umsetzung bindend geregelt. Die Festsetzung von Versickerungsmaßnahmen wird daher nicht im Planteil des Bebauungsplan-Entwurfes vorgenommen, sondern in der Begründung als Hinweis gekennzeichnet, der in den zwischen der Stadt und dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag bzw. als Ergänzung in dem bereits bestehenden städtebaulichen Vertrag zu regeln sein wird.

Alle weiteren grünordnerischen Festsetzungen werden entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 12 insofern übernommen, als sie hinsichtlich des ermittelten Kompensationsbedarfes sowie der hier neu hinzugekommenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB angepasst worden sind.

10.3.3 Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzungen entsprechen den textlichen Festsetzungen II. 1. und 2. des Ursprungs-Bebauungsplanes, angepasst an die vorgenommenen Konkretisierungen wie die Bezeichnung der Straßen sowie an die zusätzlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Für die auch ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Grünflächen waren seinerzeit keine textlichen Festsetzungen formuliert. Die Stadt Teltow hat nach abwägender Behandlung sämtlicher Belange entschieden, dass die Empfehlungen des Landschaftsplaners geeignet sind, den baulichen Eingriff, der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet wird, auszugleichen. Im Folgenden sind die Empfehlungen zu den Kompensationsmaßnahmen als Festsetzungen bzw. Zusatz zu dem städtebaulichen Vertrag formuliert:

- Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 45 qm Anpflanzungsfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 12 Bäume zu pflanzen.
- Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Flächen ist pro angefangene 170 qm Anpflanzungsfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 6 Bäume zu pflanzen.
- Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 40 qm Anpflanzungsfläche 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 3 und ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 18 Bäume und 90 Sträucher zu pflanzen.
- Innerhalb der mit "D" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 40 qm Anpflanzungsfläche 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 3 und ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 25 Bäume gemäß und 125 Sträucher zu pflanzen.
- Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Louise-von-Werdeck-Straße, des Anna-von-Noel-Weges, der Frieda-Kröger-Zeile sowie der Planstraße A sind insgesamt 26 klein- bzw. mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- An der Anton-Saefkow-Straße sind insgesamt vier Birnbäume gemäß Pflanzliste 2 als Hochstamm zu pflanzen.

- Carports und Garagen sind an den Seiten ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kletternden und rankenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- In der mit B gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche parallel zur S-Bahntrasse sind die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen. Die Anlage eines geh- und Radweges ist innerhalb dieser Fläche zulässig.
- Die Straßenbäume am Heinersdorfer Weg und an der Martin-Niemöller-Straße sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Für Stellplatzanlagen, private Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie für öffentliche Geh- und Radwege sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden

10.3.4 Regelungen im städtebaulichen Vertrag über Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

a) Die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Louise-von-Werdeck-Straße, des Anna-von-Noel-Weg, der Frieda-Kröger-Zeile sowie der Planstraße A zu pflanzenden klein- bzw. mittelkronigen Laubbäume sind in der Qualität 20/25 STU, 4xv, m.B. auszuführen.

Die in den festgesetzten und mit "A" und "B" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzenden klein- bzw. mittelkronigen Laubbäume sind in der Qualität 10/12 STU, 2xv, m.B. auszuführen

Eine einjährige Fertigstellungspflege und eine 3-jährige Entwicklungspflege sowie der dauerhafte Erhalt der Bäume ist zu gewährleisten. Die Anpflanzung ist unter Berücksichtigung der Zufahrten und der Abstandsregelungen zu Leitungen vorzunehmen.

b) Für die innerhalb der festgesetzten und mit "C" und "D" gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen zu pflanzenden Laubbäume ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine 3-jährige Entwicklungspflege sowie der dauerhafte Erhalt der Gehölzpflanzung zu gewährleisten.

Erhaltung auf Dauer

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gepflanzte Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs; Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu versickern.

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten, entsprechend DIN 18915 abzuschieben und während der Bauphase ordnungsgemäß zu lagern, ggf. zu begrünen und einer entsprechenden Folgenutzung zuzuführen.

Durchführung

Alle aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen sind Zug um Zug mit den Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

11 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

12 Immissionsschutz

Das Verkehrsgutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 11a, 11b und 12 hat unter den seinerzeit beabsichtigten Dichtewerten und Nutzungen ergeben, dass nicht mit einem Ausmaß an Verkehrslärm zu rechnen ist, welches Schallschutzmaßnahmen erfordert.

Für den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' sind seinerzeit keine Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen durch die noch nicht hinreichend konkretisierten Planungen zum S-Bahn-Verkehr erforderlich gewesen. Für die südlich des Plangebietes zwischenzeitlich hergestellte S-Bahnlinie 25 Lichterfelde Süd-Teltow ist dann im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens – als einer dem Bebauungsplan nachgeschalteten Planung, die das mit dem Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit dem gesetzlich definierten Immissionsschutz zu berücksichtigen hat - ein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen ermittelt worden. Bei freier Schallausbreitung ergab sich ein Schallleistungspegel von tagsüber 60,5 dB(A) und nachts von 58,4 dB(A) in einem Abstand von 25 m von der Achse des Schienenweges. An der südlichen, zur S-Bahn-Trasse orientierten Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes wurden nach diesen Messungen die Grenzwerte der 16. BImSchV (TA Lärm) als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in der Nacht überschritten.

Dieser Abstand ist auch heute mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Heinersdorfer Weg' noch relevant, da sich bis auf die weiter oben beschriebenen Änderungen keine Anpassungen ergeben haben. Die südliche, zur S-Bahn-Trasse orientierte Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes ist zu dieser Seite unverändert geblieben. Hier sind Anpassungen lediglich zu den ehemals festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie zu den seinerzeit zusätzlichen Erschließungsstraßen vorgenommen worden.

Nach den Schallschutzmessungen der S-Bahn AG sind seitens des Bahnunternehmens mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 10. Januar 2003 Lärmvorsorgemaßnahmen für den hier in Rede stehenden Streckenabschnitt in Form eines 'Besonders Überwachten Gleis' (BüG) festgesetzt worden. Das Erfordernis dazu ist mit der schalltechnischen Untersuchung zu dem Planfeststellungsverfahren mit Stand April 2001 festgestellt worden. Im Ergebnis hält der Gutachter für die südlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" fest, dass die nach der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV - des Bundes-

immissionsschutzgesetzes einzuhaltenden Grenzwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Daraufhin hat sich die Deutsche Bahn zu aktiven Schallschutzmaßnahmen entschlossen mit denen für die vorgesehenen Streckenabschnitte in regelmäßigen Abständen Kontroll- und Sicherungsmaßnahmen an den Bahngleisen selbst vorgesehen sind. Damit kann gewährleistet werden, dass der angesetzte Pegelabschlag von im Mittel 3 dB(A) eingehalten werden kann.

Weitere Maßnahmen seitens des Bahnunternehmens sind nicht geplant und nach den vorliegenden Berechnungen zunächst auch nicht erforderlich. Mit der Umsetzung des 'Besonders Überwachten Gleis' werden nach den gutachterlichen Berechnungen die Grenzwerte an den Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" eingehalten.

Sollten jedoch im Zuge der Genehmigungsplanung weiterhin Immissionen, die gegen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sprechen, festgestellt werden, so wird ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach ausgelöst. Dieser Anspruch besteht, wenn an der zur Lärmquelle orientierten Gebäudeseite Fenster von Räumen mit Schutzanspruch (bspw. Schlafräume) vorhanden sind.

Für diesen Fall wird die Deutsche Bahn entschädigungspflichtig. Die Verfahrensweise der Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen ist in § 42 BImSchG geregelt. Für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen gilt die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV).

Auch sollte bei der Ausführungsplanung der Gebäude ein darüber hinausgehender Schallschutz berücksichtigt werden, wie eine lärmorientierte Grundrissanordnung bzw. ein Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren.

Ein entsprechender Hinweis zur Lärmsituation sollte in den Kaufverträgen mit den potenziellen Bauherrn / Bauherren enthalten sein.

Festsetzungen im Bebauungsplan kann es im Sinne des Verursacherprinzips sowie des Übermaßgebotes nicht geben. Eine hinsichtlich des Immissionsschutzes vergleichbare Bebauung ist aufgrund des jetzt wirksamen Bebauungsplanes, der im Jahr 1999 in Kraft getreten ist, bereits möglich. Das heißt, dass mit dem zeitlich nachgeschalteten Planfeststellungsverfahren zur S-Bahn die Vorsorge zu Immissionen in der Verantwortung der Deutschen Bahn liegt. Wenn im Zuge des Planfeststellungsverfahrens Maßnahmen vereinbart worden sind, können nicht bei unveränderter zulässiger Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt weitere Forderungen zum Lärmschutz geltend gemacht werden. Denn die hätten mit dem ursprünglichen Bebauungsplan auch nicht mehr realisiert werden können. Das hat auch die Deutsche Bahn so akzeptiert und daraufhin die Lösung mit der Übernahme der Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen für die Fälle gefunden, in denen der Anspruch dem Grunde nach besteht.

Hinsichtlich der im Zuge der S-Bahn-Planung vorgenommenen Erschütterungsmessungen wird ein Betroffenenbereich von 21 m bei 100 km/h sowie von 17 m bei 50 km/h vermutet. Aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Teltow ist hier eher die geringere Geschwindigkeit zugrunde zu legen. Ab dieser Entfernung von der Gleistrasse werden die Anforderungen der DIN 4150, Teil 2 mit hoher Wahrscheinlichkeit eingehalten. Hier wird darauf verwiesen, dass die Baukonstruktion der Gebäude wie die Ausführung von Fundamenten, Decken usw. von

entscheidender Bedeutung für die Wahrnehmung der vermuteten Erschütterungen sein kann.

13 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sind in ausreichender Kapazität vorhanden. Sie sind im Rahmen des Ausbaus des Heinersdorfer Weges sowie der Martin-Niemöller-Straße verlegt worden und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik.

Die Aussagen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan gelten nach Anpassung an den baulichen Fortschritt innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin.

Da im Plangebiet keine unerschöpflichen Reserven für die Brandbekämpfung vorhanden sind, muss das Löschwasser für eventuelle Brandbekämpfungen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden. Die Erschließung ist für den gesamten Geltungsbereich gesichert.

14 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler und Denkmäler nach Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark vorhanden. Restriktionen aufgrund des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes existieren nicht. Sollten dennoch im Rahmen der Bauarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum in Verbindung zu setzen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist.

15 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	36.572	67,7
davon überbaubare Fläche	28.330	52,5
private Flächen mit Gebot für das Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	691	1,3
öffentliche Grünfläche	3.908	7,2
davon Flächen mit Pflanzbindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	929	1,7
davon Flächen mit Gebot für das Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	543	
Verkehrsflächen	12.823	23,7
Geltungsbereich	53.994	100,0

16 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich die Flächen des Plangebietes in der Trägerschaft eines Eigentümers bzw. hinsichtlich von Teilflächen der öffentlichen Grünfläche im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen und geplanten Straßen gesichert.

17 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow zunächst keine Kosten, weil sämtliche Planungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen getragen werden sollen. Die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der öffentlichen Flächen werden nach dem zwischen der Stadt Teltow und dem Investor im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Zeitraum mittel- bis langfristig von der Stadt Teltow zu tragen sein. Entsprechende Regelungen sind bereits durch den vorliegenden städtebaulichen Vertrag festgelegt und werden auch für die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten.